



공인
공증개사
동

그림으로 쉽게 이해하고 기억하는
민법·부동산학개론·공법



전강좌 무료 무크랜드
www.moocland.co.kr

2017년 제28회 공인중개사 시험대비

PART

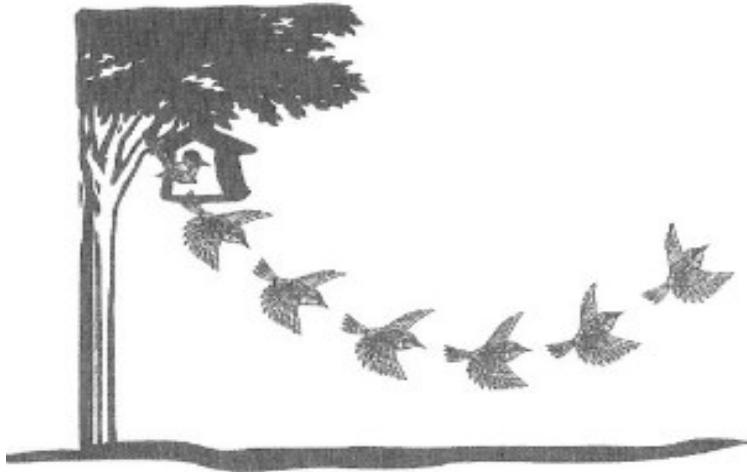
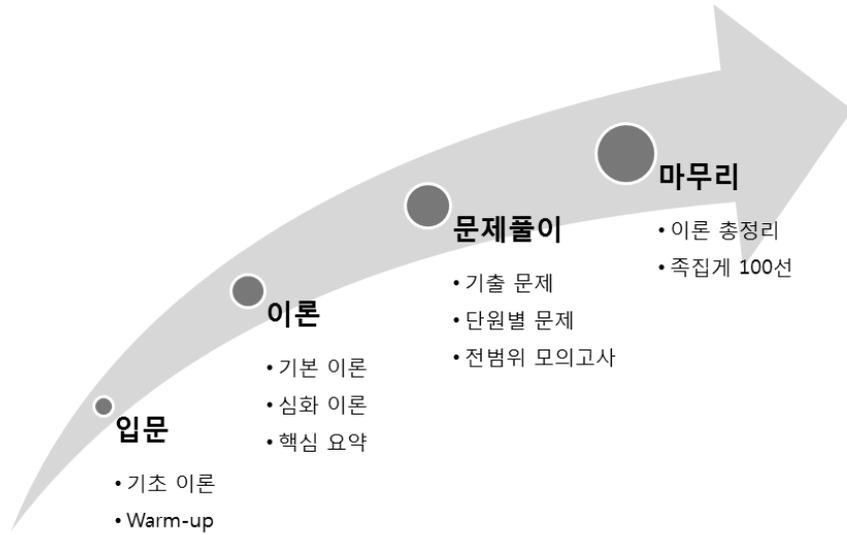
01

민법

S.T.E.P

01

입문에서 마무리까지





S.T.E.P

02

민법이란?



법률 1386건 (2016.10.4. 기준)

민법 상법, 민사소송법
형법, 형사소송법
건축법, 도시개발법, 부동산등기법
소득세법, 지방세법
도로교통법, 식품위생법 ...



- 1958년 2월 22일 제정, 1960년 1월 1일 시행
- 총 5편 (총칙, 물권, 채권, 친족, 상속)
- 1,118개 조문

민법

민법은 사인(私人) 간의 생활관계를 규율하는 일반법이다.

법

인간의 공동생활에는 여러 가지 사회적인 규범이 존재하는데 그 중 **법(法)**은 국가권력에 의해 그 준수가 강제된다는 점에서 도덕, 관습, 종교 등 그 밖의 사회규범과 구별된다. **민법은 법의 일부이다.**



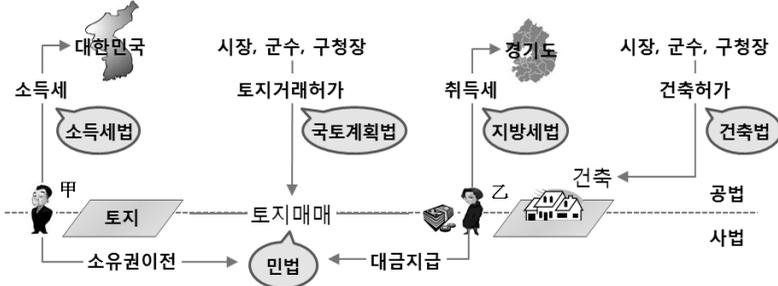
관습



사법

법을 공법(公法)과 사법(私法)으로 나누는 전통적 견해에 의하면 **민법은 사법에 속한다.**

공권력의 주체 상호간 또는 이들과 사인 간의 관계를 규율하는 법이 공법이고, 사인 간의 관계를 규율하는 법이 사법이다.



일반법

법은 그 적용범위에 따라 일반법(一般法)과 특별법(特別法)으로 나뉜다. 일반법은 사람, 장소, 사항을 가리지 않고 일반적으로 적용되고, 특별법은 특정한 사람, 장소, 사항에 한하여 적용된다.

민법은 일반법이고, 상법이나 주택임대차보호법은 특별법이다. 일반법과 특별법이 상충하는 경우에는 특별법이 우선적으로 적용되고, 특별법이 규율하지 않는 사항에 대하여 비로소 일반법이 적용된다.

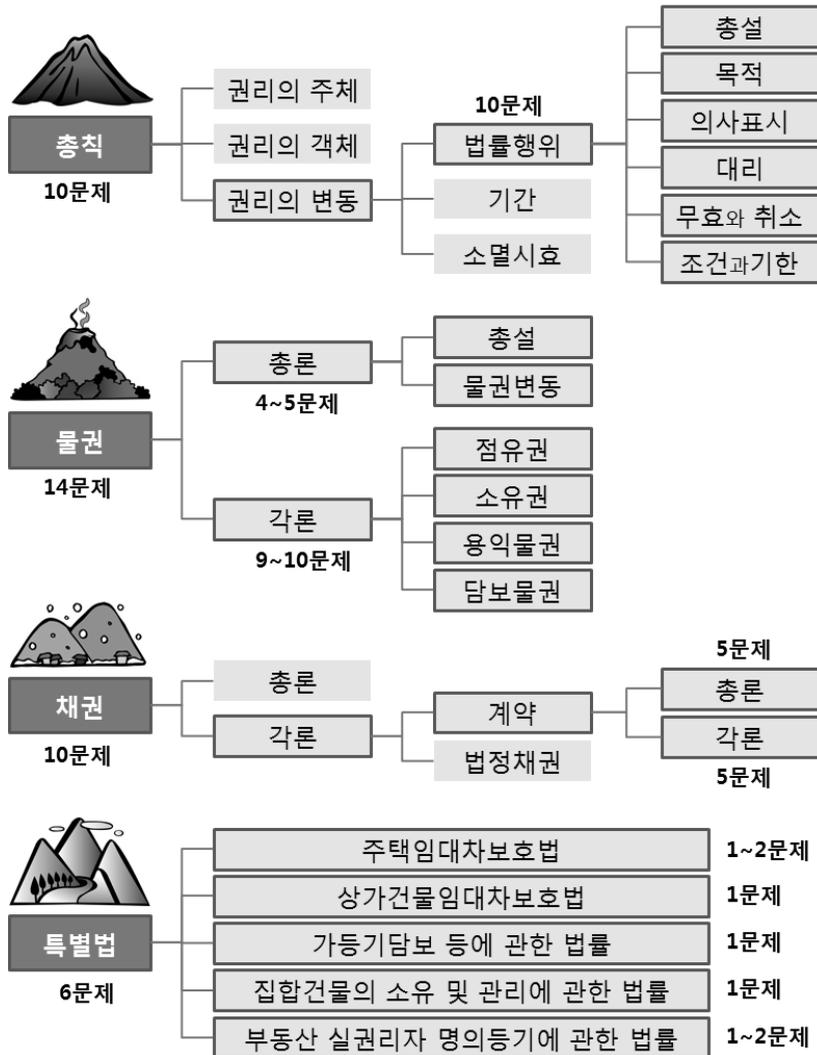
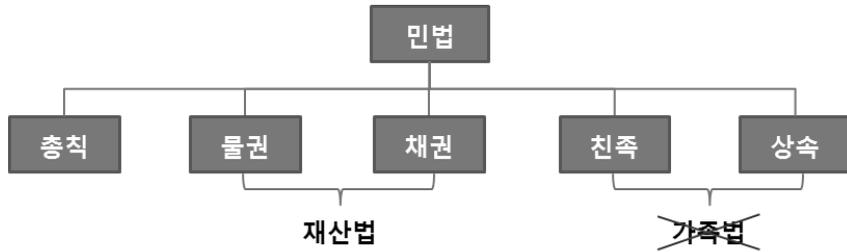
(특별법우선의 원칙)



S.T.E.P

03

공인중개사 민법 시험범위





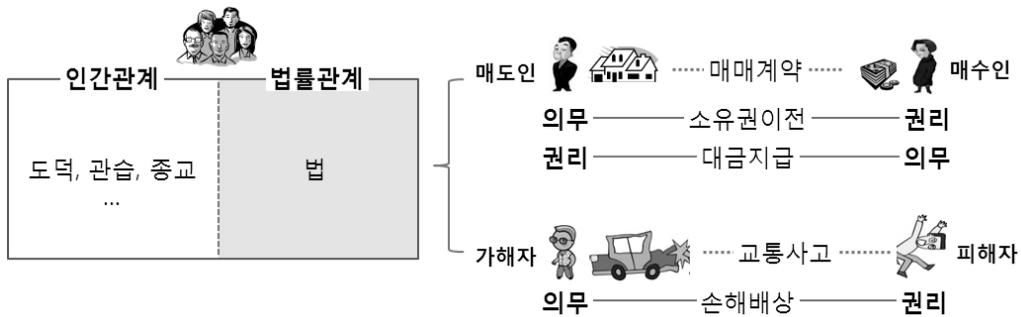
S.T.E.P

04

법률관계와 권리·의무

1 법률관계

- (1) **의의** : 인간의 생활관계 중 **법에 의해 규율되는 관계**를 법률관계라고 한다.
- (2) **특징** : 법률관계는 법의 힘에 의해 그 내용을 **강제적으로 실현할 수 있다**는 점에서 도덕이나 관습, 종교 등에 의해 규율되는 인간관계와 구별된다.
- (3) **내용** : 법률관계는 법에 의하여 **보호**받는 자와 법에 의하여 **구속**받는 자의 관계로 나타나는데, 전자의 지위를 **권리**, 후자의 지위를 **의무**라고 한다. 즉, 법률관계는 **권리·의무관계**라고 할 수 있고, 권리와 의무는 상응(相應)하는 것이므로 결국 법률관계는 **권리관계**라고 할 수 있다¹⁾.



2 권리

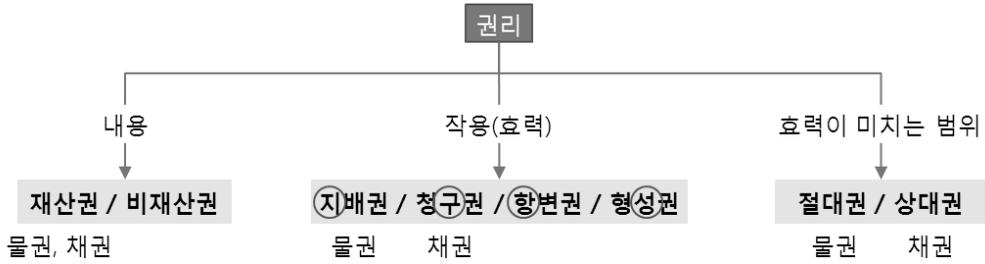
(1) 의의

권리란 일정한 **이익**을 누릴 수 있도록 **법에 의하여 주어진 힘**을 말한다(權利法力說).



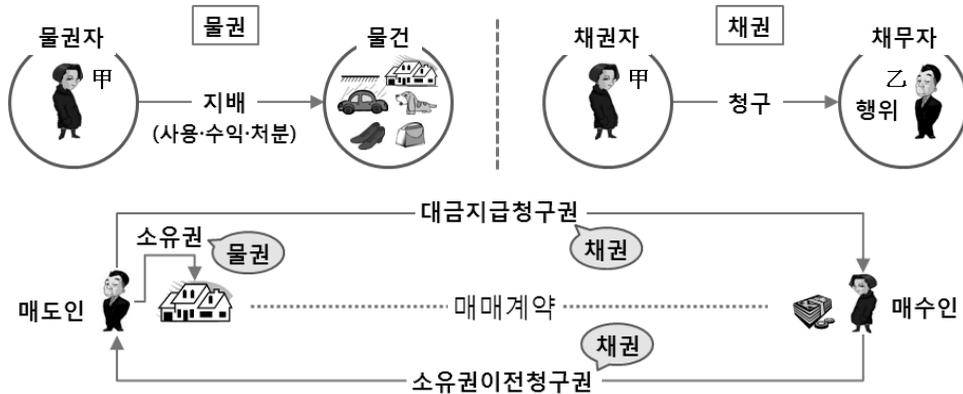
(2) 권리의 분류

- 1) 제563조 **【매매의 의의】** 매매는 당사자 일방이 **재산권**을 상대방에게 **이전**할 것을 약정하고 상대방이 그 **대금**을 **지급**할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.
제568조 **【매매의 효력】** ① 매도인은 매수인에 대하여 매매의 목적이 된 권리를 이전하여야 하며 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급하여야 한다.
제750조 **【불법행위의 내용】** **고의 또는 과실**로 인한 **위법행위**로 타인에게 **손해**를 가한 자는 그 **손해**를 **배상**할 책임이 있다.



1) 내용에 따른 분류

- ① 재산권 : 재산권은 그 내용인 이익이 경제적 가치를 가지며, 일반적으로 거래의 목적으로 될 수 있다. 재산권에 속하는 대표적인 권리로 물권과 채권이 있다.
 - ㄱ. 물권(物權) : 특정한 물건을 직접적이고 배타적으로 지배할 수 있는 권리이다. 가령 소유권, 전세권, 저당권 등이 그 예이다.2)
 - ㄴ. 채권(債權) : 특정인(채권자)이 다른 특정인(채무자)에게 일정한 행위(급부(給付))를 청구할 수 있는 권리이다. 가령 매매계약에 있어서 매도인의 매수인에 대한 대금지급청구권이 나 매수인의 매도인에 대한 소유권이전청구권 등이 그 예이다.



- ② 비재산권 : 인격권, 가족권 등 그 내용인 이익이 비재산적인 권리를 말한다.

2) 제211조 【소유권의 내용】 소유자는 법률의 범위 내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.
 제303조 【전세권의 내용】 ① 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.
 제356조 【저당권의 내용】 저당권자는 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대하여 다른 채권자보다 자기 채권의 우선변제를 받을 권리가 있다.



2) 작용(효력)에 따른 분류

- ① 지배권(支配權) : 권리의 객체를 직접 지배할 수 있는 권리이다. 여기서 직접 지배한다 함은 권리의 내용인 이익을 실현하기 위하여 권리자 외에 타인의 행위를 요하지 않는다는 의미이며, 이 점에서 청구권과 구별된다. **물권**이 대표적인 지배권이다.
- ② 청구권(請求權) : 특정인이 다른 특정인에 대하여 일정한 행위를 할 것을 청구할 수 있는 권리이다. **채권**이 전형적인 청구권이다.
- ③ 항변권(抗辯權) : 상대방의 청구권 행사에 대하여 그 이행을 거절할 수 있는 권리이다. 동시이행의 항변권이 그 예이다.
- ④ 형성권(形成權) : 권리자의 일방적 의사표시만으로 법률관계의 변동(즉 권리의 발생, 변경, 소멸)을 일어나게 하는 권리이다. 그 예로는 취소권, 해제권, 추인권 등이 있다.

3) 효력이 미치는 범위에 따른 분류

- ① 절대권(絕對權) : 권리행사에 있어서 특정의 상대방이 없고 **누구에 대해서나 주장할 수 있는 권리**이다. 대세권(對世權)이라고도 한다. **물권**이 그러하다.
- ② 상대권(相對權) : **특정인에 대해서만 주장할 수 있는 권리**이다. 대인권(對人權)이라고도 한다. **채권**이 그러하다.

S.T.E.P

06

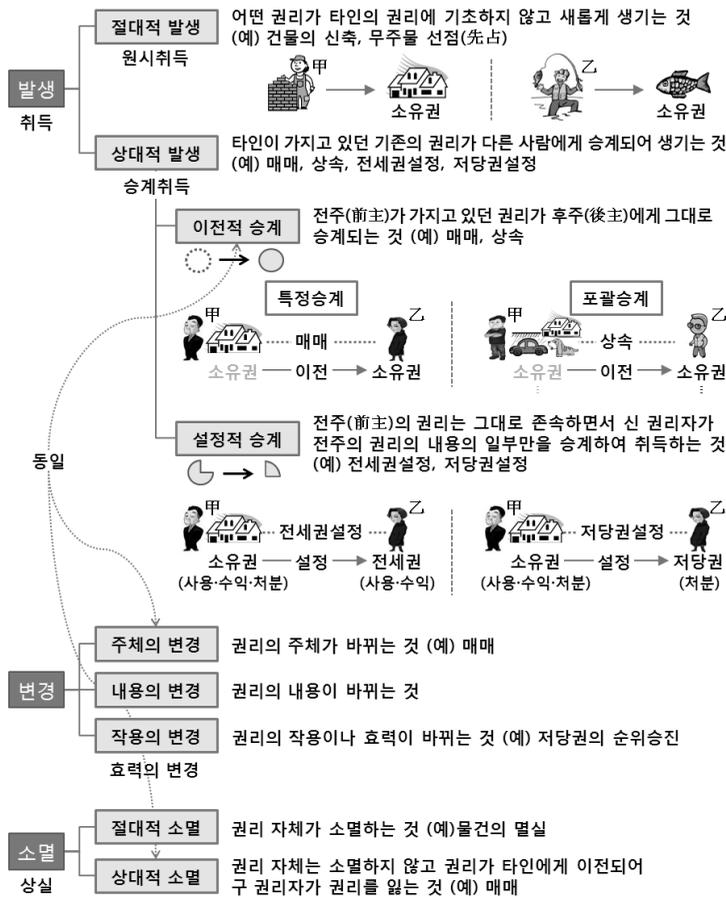
권리의 변동

1 권리변동의 의의

권리의 변동이란 권리가 발생·변경·소멸하는 것을 총칭하여 일컫는 것이다. 권리의 변동을 권리주체의 입장에서 보면 권리의 취득·변경·상실이 된다.

= 득실변경(得失變更)

2 권리변동의 모습³⁾



3) 제252조 【무주물의 귀속】 ① 무주의 동산을 소유의 의사로 점유한 자는 그 소유권을 취득한다.

② 무주의 부동산은 국유로 한다.

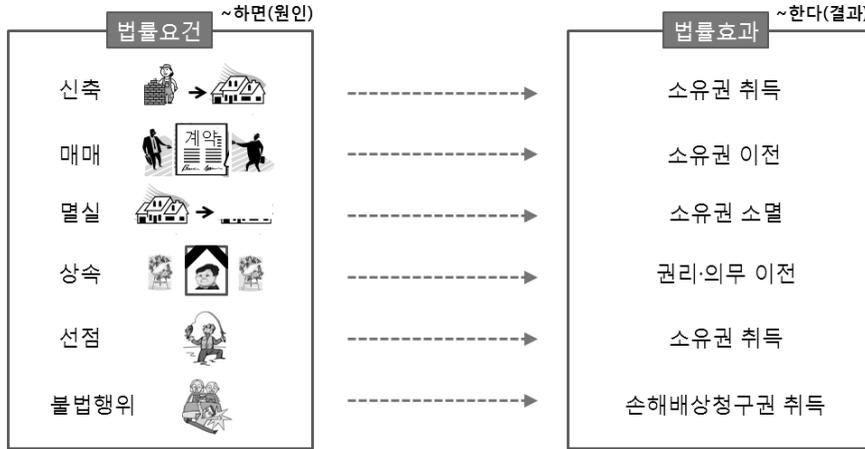
제1005조 【상속과 포괄적 권리의무의 승계】 상속인은 상속개시된 때로부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계한다. (후략)



3 권리변동의 원인 : 법률요건

(1) 법률요건

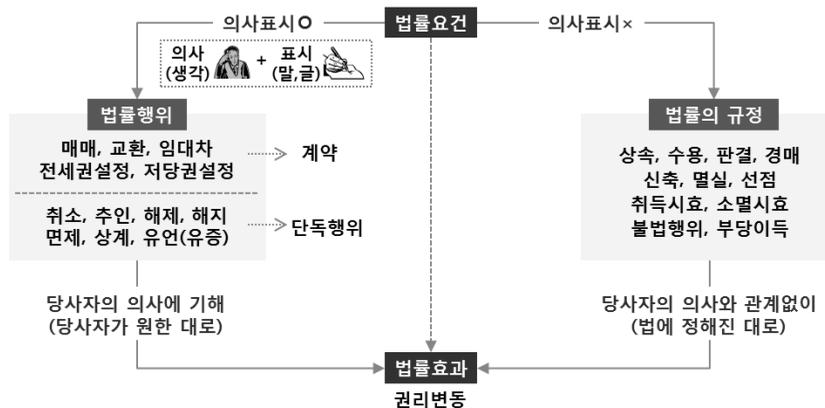
권리의 변동이 일어나려면 일정한 전제조건이 갖추어져야 하는바, **권리변동을 일으키는 전제조건을 법률요건**이라 하고, 법률요건이 갖추어짐에 따라 발생하는 **권리의 변동 그 자체**, 즉 권리의 발생·변경·소멸을 **법률효과**라고 한다.



(2) 법률요건의 종류

권리의 변동을 일으키는 원인인 법률요건은 크게 두 가지로 구분된다. 하나는 당사자의 의사에 따라 권리변동을 일으키는 **법률행위**이고, 다른 하나는 당사자의 의사와 무관하게 권리변동을 일으키는 **법률의 규정**이다.

법률행위는 의사표시⁴⁾를 필수적인 요소로 한다는 점에서 법률의 규정과 구별된다.



4) **의사표시(意思表示)**란 일정한 법률효과의 발생, 즉 **권리의 변동을 의욕하는 내심의 의사를 외부로 표시하는 행위**를 말한다.

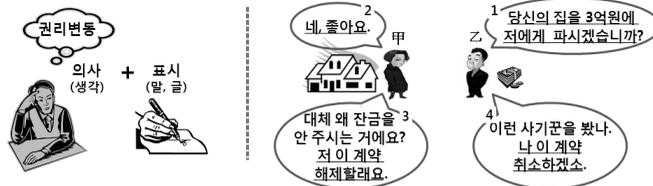
S.T.E.P

07

법률행위

1 법률행위의 의의

(1) **법률행위** : 법률행위란 **의사표시를 필수불가결(不可缺)의 요소로 하는 법률요건** 말한다.



(2) 의사표시

의사표시란 일정한 법률효과의 발생, 즉 **권리의 변동을 의욕하는 내면의 의사를 외부로 표시하는 행위**를 말한다. 가령 계약의 **청약**이나 **승낙**, 법률행위의 **취소**⁵⁾나 **추인**, 계약의 **해제**⁶⁾, 채무의 **면제**, **유언** 등이 그 예다.

2 법률행위의 종류 7)

단독행위 / 계약 / 합동행위

계약 서로 대립하는 2개 이상의 의사표시의 합치(=합의)에 의해 성립 (예) 매매, 교환, 증여, 임대차, 전세권설정, 저당권설정

매매 좋아요. 3억에 팔게요. 당신의 집을 3억에 사고 싶소.

임대차 이 집포는 보증금 1억에 월세가 100만원 이에요. 좋소. 이 점포로 하겠소.

증여 주신다면야 당연히 받죠. 차를 한 대 선물하고 싶은데 받겠소?

단독행위 하나의 의사표시만으로 성립 (예) 취소, 추인, 해제, 면제, 상계, 유언(유증)

상대방 있는 단독행위

해제 이 계약 해제할래요.

취소 이 계약 취소하겠소.

면제 수지야, 그 돈 약 갚아도 돼.

상대방 없는 단독행위

유언 내 재산의 절반을 아가에게 주겠다.

불요식행위 / 요식행위 **의무부담행위 / 처분행위** **유상행위 / 무상행위**

- 5) 제110조 【사기, 강박에 의한 의사표시】 ① 사기나 강박에 의한 의사표시는 **취소**할 수 있다.
- 6) 제544조 【**이행지체**와 **해제**】 당사자 일방이 그 **채무를 이행하지 아니하는 때**에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 **최고**하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 **해제**할 수 있다.
- 7) 제618조 【**임대차**의 의의】 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 **목적물을 사용, 수익**하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 **차임**을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.
- 제554조 【**증여**의 의의】 증여는 당사자 일방이 **무상으로 재산**을 상대방에 **수여**하는 의사를 표시하고 상대방이 이를 **승낙**함으로써 그 효력이 생긴다.
- 제111조 【의사표시의 효력발생시기】 ① **상대방이 있는 의사표시**는 상대방에게 **도달**한 때에 그 효력이 생긴다.



3 법률행위의 요건

법률행위가 당사자가 원한 대로 법률효과를 발생시키기 위해서는 일정한 요건이 갖추어져야 하는바, 이에는 **성립요건**과 **효력요건**이 있다. 전자는 법률행위가 성립하여 존재하기 위한 요건이고, 후자는 일단 성립한 법률행위가 무효나 취소가 되지 않고 완전유효하기 위한 요건이다.

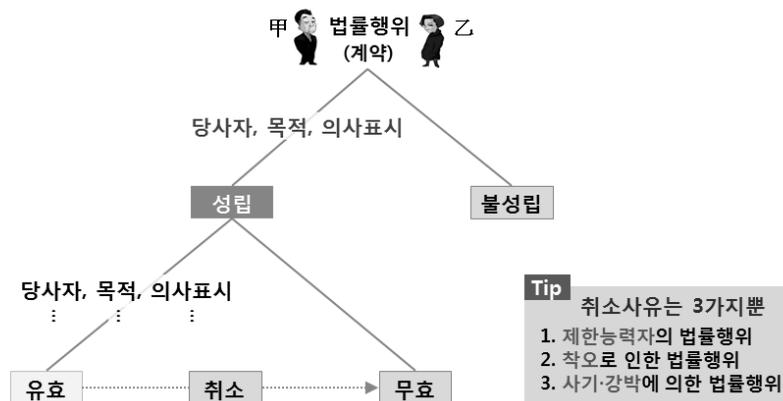
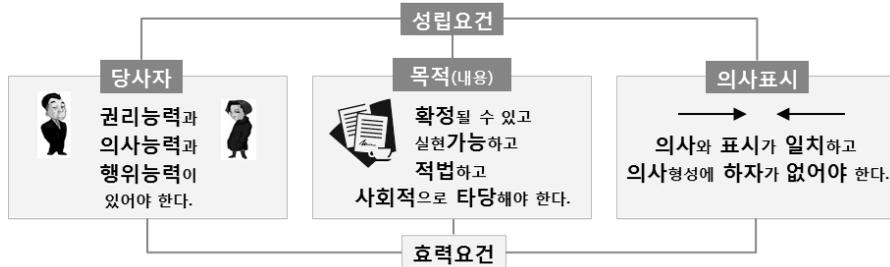
(1) 성립요건

법률행위가 성립하기 위해서는 **당사자**, **목적**, **의사표시**가 존재하여야 한다. 이는 법률행위가 존재하기 위한 최소한의 외형적 요건으로, 이를 결하면 법률행위는 존재조차 할 수 없다(불성립, 부존재).

(2) 효력요건(=유효요건)

성립한 법률행위가 효력을 발생하기 위해서는 첫째, **당사자**가 **권리능력**, **의사능력**, **행위능력**을 갖추어야 하고, 둘째, **목적**이 **확정**, **가능**, **적법**, **사회적 타당성**을 갖추어야 하고, 셋째, **의사표시**에 있어서 **의사와 표시**가 일치하고 **의사형성에 하자**가 없어야 한다.

성립요건을 갖춘 법률행위라도 **효력요건을 결하면 당사자가 원한 대로 법률효과가 발생하지 않는다(무효 또는 취소)**.



S.T.E.P

08



법률행위의 당사자

법률행위가 당사자가 원한 대로 효력이 생기기 위해서는 법률행위의 당사자가 법률행위 당시 일정한 능력을 갖추어야 하는바, 이에는 **권리능력⁸⁾**, **의사능력**, **행위능력⁹⁾**이 있다.

권리능력 권리능력이란 권리의 주체가 될 수 있는 법률상의 지위 내지 자격을 말한다. 민법은 모든 사람(자연인)에게 권리능력을 인정하고, 일정한 범위 내에서는 법인에게도 권리능력을 부여하고 있다.

자연인



법인

KB 국민은행



의사능력 의사능력이란 자기 행위의 의미를 인식하고 그 결과를 예측하여 정상적으로 의사를 결정할 수 있는 정신적 능력을 말한다.



유아, 정신병자, 만취자 등은 이러한 능력이 결여되어 있는데, 이러한 자들을 의사무능력자라고 한다. 의사능력의 유무는 구체적인 행위에 대해서 개별적으로 판단한다. 의사무능력자가 한 법률행위는 무효이다.



판례

금전소비대차계약



저당권설계계약

KB 국민은행

의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능을 말하는 것으로, 의사능력의 유무는 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단되어야 한다. 원고가 직접 금융기관을 방문하여 금 50,000,000원을 대출받고 금전소비대차약정서 및 근저당권설계계약서에 날인하였다고 할지라도, 원고가 어릴 때부터 지능지수가 낮아 정규교육을 받지 못한 채 가족의 도움으로 살아왔고 위 계약일 2년 8개월 후 실시된 신체감정결과 지능지수는 73, 사회연령은 6세 수준으로 이름을 정확하게 쓰지 못하고 간단한 셈도 불가능하며, 원고의 본래 지능수준도 이와 크게 다르지 않을 것으로 추정된다는 감정결과가 나왔다면, 원고가 위 계약 당시 결코 적지 않은 금액을 대출받고 이에 대하여 자신 소유의 부동산을 담보로 제공함으로써 만약 대출금을 변제하지 못할 때에는 근저당권의 실행으로 인하여 소유권을 상실할 수 있다는 일련의 법률적인 의미와 효과를 이해할 수 있는 의사능력을 갖추고 있었다고 볼 수 없고, 따라서 위 계약은 의사능력을 흠결한 상태에서 체결된 것으로서 무효이다(대판 2002. 10. 11. 2001다10113).

행위능력 행위능력이란 단독으로 완전·유효하게 법률행위를 할 수 있는 능력을 말한다. 행위능력이 결여되거나 부족한 자를 제한능력자라고 하는데, 이에는 미성년자, 피성년후견인, 피한정후견인이 있다. 행위능력은 의사능력과 달리 객관적·획일적 기준(나이, 선고)에 의해 결정된다.

19



- ← 1. 미성년자 : 만 19세에 달하지 않은 사람
 - 2. 피성년후견인 : 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 사람으로서 가정법원으로부터 성년후견개시의 심판을 받은 자
 - 3. 피한정후견인 : 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족한 사람으로서 가정법원으로부터 한정후견개시의 심판을 받은 자
- 제한능력자가 법정대리인의 동의 없이 단독으로 한 법률행위는 취소할 수 있다.

- 8) 제3조 【권리능력의 존속기간】 사람은 생존한 동안 권리와 의무의 주체가 된다.
제34조 【법인의 권리능력】 법인은 법률의 규정에 좇아 정관으로 정한 목적의 범위 내에서 권리와 의무의 주체가 된다.
- 9) 제5조 【미성년자의 능력】 ① 미성년자가 법률행위를 함에는 법정대리인의 동의를 얻어야 한다.
② 전항의 규정에 위반한 행위는 취소할 수 있다.
제10조 【피성년후견인의 행위와 취소】 ① 피성년후견인의 법률행위는 취소할 수 있다.
제13조 【피한정후견인의 행위와 동의】 ④ 한정후견인의 동의가 필요한 법률행위를 피한정후견인이 한정 후견인의 동의 없이 하였을 때에는 그 법률행위를 취소할 수 있다.

S.T.E.P

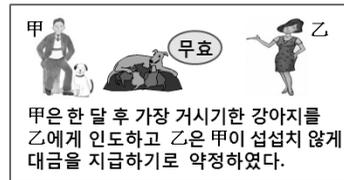
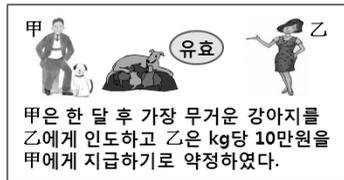
09

**법률행위의 목적 (≒계약의 내용)**

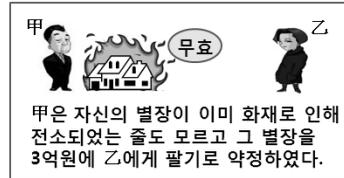
법률행위의 목적이란 법률행위의 당사자가 당해 법률행위에 의하여 발생시키려고 하는 법률효과를 말한다. 법률행위가 유효하기 위해서는 법률행위의 목적이 **확정, 가능, 적법, 사회적 타당성**¹⁰⁾이라는 요건을 갖추어야 한다.

확정

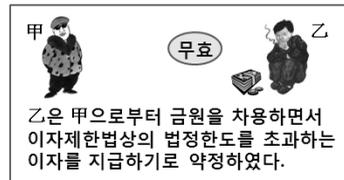
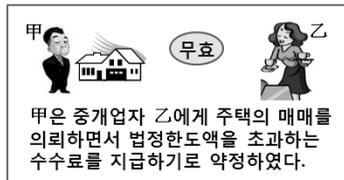
법률행위의 목적은 확정될 수 있어야 한다. 목적을 확정할 수 없는 법률행위는 무효이다. 단, 법률행위가 유효하기 위해서 반드시 법률행위 성립 당시에 그 목적이 확정되어 있을 필요는 없고, 그 목적을 실현하는 시점, 즉 이행기까지만 확정되면 된다.

**가능**

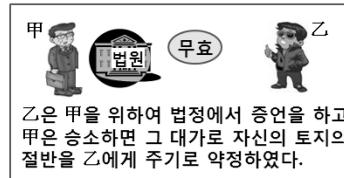
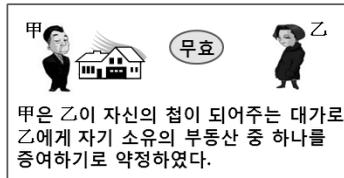
법률행위의 목적은 실현가능해야 한다. 목적실현이 불가능(불능)한 법률행위는 무효이다. 가능인지 불능인지는 사회통념에 의해 결정된다. 따라서 물리적으로 가능할지라도 사회통념상 불가능하면 불능이다.

**적법**

법률행위의 목적은 적법해야 한다. 법(강행규정)을 위반한 법률행위는 무효이다.

**사회적 타당**

법률행위의 목적은 사회적으로 타당해야 한다. 선량한 풍속이나 기타 사회질서를 위반한 법률행위는 무효이다.

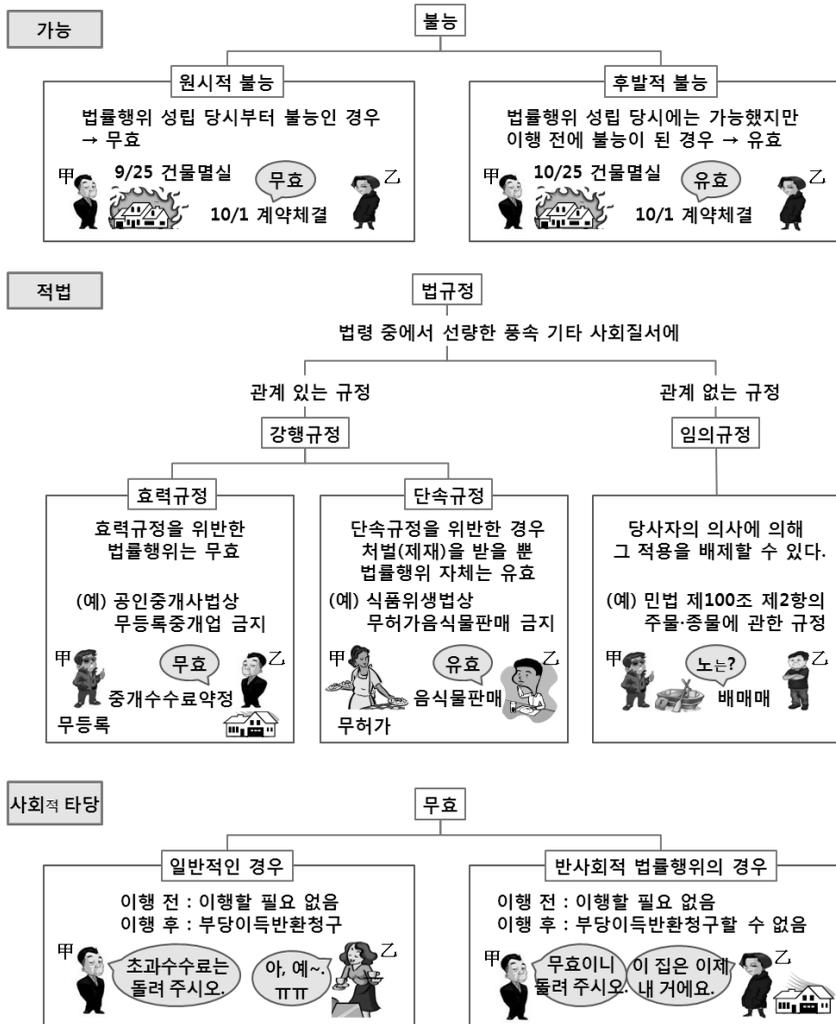


10) 제103조 【반사회질서의 법률행위】 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다.

S.T.E.P

10

법률행위의 목적에 관련된 쟁점 11)12)



- 11) 제105조 【**임의규정**】 법률행위의 당사자가 법령 중의 **선량한 풍속 기타 사회질서에 관계없는 규정과 다른 의사**를 표시한 때에는 **그 의사에 의한다**.
 제100조 【**주물, 종물**】 ① 물건의 소유자가 그 물건의 상용(常用)에 공하기 위하여 자기 소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 종물이다.
 ② **종물은 주물의 처분에 따른다**.
 제394조 【**손해배상의 방법**】 다른 의사표시가 없으면 손해는 금전으로 배상한다.
 제566조 【**매매계약의 비용의 부담**】 매매계약에 관한 비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.
- 12) 제746조 【**불법원인급여**】 **불법의 원인으로 인하여 재산을 급여하거나 노무를 제공한 때에는 그 이익의 반환을 청구하지 못한다**. 그러나 그 불법원인이 수익자에게만 있는 때에는 그러하지 아니하다.

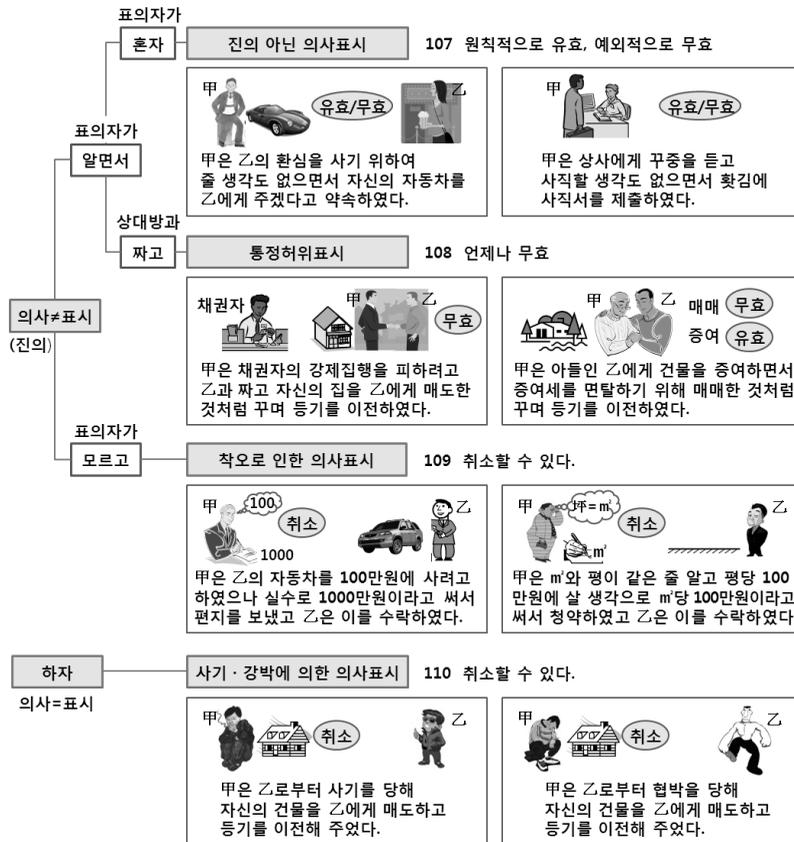


S.T.E.P

11

의사표시

법률행위가 당사자가 원한 대로 효력이 발생하기 위해서는 의사표시에 있어서 **의사와 표시가 일치**하고 **의사형성과정에 하자**가 없어야 한다. **의사와 표시가 일치하지 않거나**(의사의 흠결), **의사형성과정에 하자**가 있으면(하자 있는 의사표시), 법률행위는 당사자가 원한 대로 효력이 발생할 수 없다. 즉, 그러한 법률행위는 처음부터 **무효**이거나 **혹은 취소**할 수 있다.¹³⁾¹⁴⁾



중략



전강좌 무료 무크랜드
www.moocland.co.kr

2017년 제28회 공인중개사 시험대비

PART

02

부동산학개론

S.T.E.P

01

출제경향 분석

| 구 분 | | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 합계 (개) | 비율 (%) |
|-----------|-----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----------|-----------|
| 제1편 총론 | 1장 부동산학 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 4 | 1.00 |
| | 2장 개념분류 | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | 1 | 2 | 16 | 4.00 |
| | 3장 특성 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 | 8 | 2.00 |
| | 소 계 | 2 | 4 | 0 | 3 | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 28 | 7.00 |
| 제2편 각론 | 1장 수요공급 | 7 | 6 | 5 | 3 | 3 | 3 | 5 | 3 | 4 | 3 | 42 | 10.50 |
| | 2장 경기변동 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 15 | 3.75 |
| | 3장 시장 | 0 | 2 | 0 | 2 | 2 | 2 | 0 | 1 | 1 | 2 | 12 | 3.00 |
| | 4장 입자공간구조 | 1 | 2 | 4 | 2 | 3 | 3 | 6 | 2 | 2 | 2 | 27 | 6.75 |
| | 5장 정책 | 6 | 5 | 5 | 3 | 5 | 5 | 4 | 3 | 5 | 4 | 45 | 11.25 |
| | 6장 투자 | 5 | 5 | 7 | 7 | 5 | 5 | 7 | 6 | 6 | 7 | 60 | 15.00 |
| | 7장 금융 | 7 | 7 | 9 | 5 | 6 | 5 | 4 | 7 | 5 | 6 | 61 | 15.25 |
| | 8장 이용개발 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 3 | 2 | 2 | 4 | 3 | 21 | 5.25 |
| | 9장 관리마케팅 | 3 | 1 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3 | 2 | 23 | 5.75 |
| 소 계 | 31 | 30 | 34 | 30 | 29 | 30 | 31 | 29 | 31 | 31 | 306 | 76.50 | |
| 제3편 감평 | 1장 기초이론 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0.75 |
| | 2장 가격이론 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | 11 | 2.75 |
| | 3장 지역분석 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 | 1.00 |
| | 4장 평가방식 | 4 | 2 | 3 | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 35 | 8.75 |
| | 5장 공시제도 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 13 | 3.25 |
| | 소 계 | 7 | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 | 6 | 8 | 6 | 6 | 66 | 16.50 |
| 합 계 | | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 400 | 100 |

S.T.E.P

02

수험전략

1 최근 시험의 출제경향, 공부 방법 파악하기

무식한 공부는 필요 없습니다. 최근 시험의 합격수준과 출제경향, 합격하신 선배와 여러 선생님들의 공부 방법들을 알아야 합니다. 우리보다 먼저 시험에 성공하신 분들의 공부 방법을 주의 깊게 듣고 참고하면 합격을 향한 지름길이 보일 것이기 때문입니다.



2 원리와 개념 이해 중심의 기본서 읽어보기

수많은 수능 만점자들이 교과서에 충실하게 공부했다는 말을 합니다. 이 말의 숨은 뜻은 바로 원리와 개념 이해의 중요성을 말하고 있다고 봅니다. 부동산학개론도 학문을 다루는 과목이므로 원리와 개념을 철저히 이해하여야 하며, 이를 위해서는 기본서와 함께 하여야 합니다. 기본서를 정독함으로써 전반적인 흐름을 이해하고 큰 숲을 볼 수 있어야 합니다.

3 무한 반복하기

인간을 땅각의 동물이라 합니다. 잊지 않기 위해서 또한 이해하기 위해서는 반복학습이 무엇보다 중요합니다. 처음에는 무슨 뜻인지 모르더라도 1순환, 2순환 반복되면서 자연스럽게 원리와 개념을 깨우치게 되고 이해하게 됩니다. 최소 8회에서 10회 정도 반복학습 하실 것을 권유합니다.

4 집중 투자하기

부동산 수요공급이론, 부동산 정책론, 부동산 투자론, 부동산 금융론, 부동산 감정평가론 등은 최근에 출제빈도도 높고 상대적으로 어렵게 느껴지는 부분들입니다. 이러한 부분들을 극복하지 않고서는 부동산학개론이라는 과목에서 원하는 결과를 얻기가 어렵습니다. 따라서 더 많은 시간을 할애하고 반복 학습함으로써 효율적인 학습이 될 수 있어야 합니다. 부동산 수요공급이론, 부동산 정책론, 부동산 투자론, 부동산 금융론, 부동산 감정평가론 등에 총 학습시간의 70%~80% 정도를 할애하실 것을 권유합니다.

5 용어정리하기

부동산학개론은 다양한 영역으로 구성된 과목이므로 학문에서 파생된 용어들을 정확히 정리하면 원리와 개념을 이해하는데 큰 효과가 있습니다.

6 계산문제 두려워하지 말기

부동산학개론 과목에서는 최근 10년간 평균적으로 매년마다 8문제 정도의 계산문제가 출제되었습니다. 제25회 시험에서는 무려 11문제나 출제되어 계산문제를 소홀히 하였던 수험생분들은 무척이나 당황하였을 것으로 생각됩니다. 사실 계산문제에 대하여 많은 두려움을 갖는 경향이 있으나 계산문제라 하여서 어렵게만 출제되는 것은 아닙니다. 두려워하지 마세요. 부동산학개론에서 출제되는 계산문제의 유형을 먼저 파악하고 이에 대한 충분한 대비를 한다면 우리는 극복할 수 있기 때문입니다.

수험생 여러분들 모두가 위의 학습방법을 잘 활용하여 보다 더 효율적으로 공부를 하셨으면 합니다.

수험생 여러분! “실력은 현금이고 자격증은 수표다”라는 말이 있습니다.

현금과 수표가 가득한 인생 최고의 자산을 획득하시길 바랍니다.

제1편

부동산학 총론

제1장 부동산학의 이해

1 출제경향

| 구분 | | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27회 |
|----|----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 제장 | 부동산학의 이해 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |

2 출제빈도

| 상세목차 | 상 | 중 | 하 |
|------------------------------|---|---|---|
| 제1절 부동산학의 의의 | | | |
| 1. 부동산학의 의의 | | | ○ |
| 2. 부동산학의 학문적 성격 | | ○ | |
| 3. 부동산학의 3대 측면 | | | ○ |
| 제2절 부동산학의 연구대상 및 접근방법 | | | |
| 1~2. 부동산학의 연구대상, 접근방법 | | ○ | |
| 제3절 부동산학의 지도이념 | | | |
| 1. 부동산학의 일반적인 이념의 방향 | | | ○ |
| 2. 부동산학의 지도이념 | | | ○ |
| 3. 부동산학에서 추구하는 가치 | | | ○ |
| 제4절 부동산활동 | | | |
| 1~2. 부동산활동의 주체, 부동산활동의 부문 | | | ○ |
| 3~5. 부동산활동의 분류, 속성, 일반원칙 | | ○ | |

3 출제포인트

- 부동산학문에 대한 학자들의 견해, 학문의 연구대상, 학문의 연구방법(접근방법), 학문의 성격
- 부동산활동의 속성, 부동산활동의 일반원칙
- 표준산업분류체계에 따른 부동산산업의 분류방법



제2장 부동산의 개념과 분류

1 출제경향

| 구분 | | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27회 |
|-----|-------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 제2장 | 부동산의 개념과 분류 | 3 | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | 1 | 2 |

2 출제빈도

| 상세목차 | 상 | 중 | 하 |
|--------------------|---|---|---|
| 제1절 부동산의 개념 | | | |
| 1. 복합개념의 부동산 | | | ○ |
| 2. 물리적 개념 | | ○ | |
| 3. 경제적 개념 | | ○ | |
| 4. 법률적 개념 | | ○ | |
| 5. 복합부동산 | | | ○ |
| 6. 부동산과 동산 비교 | | | ○ |
| 제2절 부동산의 분류 | | | |
| 1. 토지의 분류 | ○ | | |
| 2. 건물의 분류 | | ○ | |
| 제3절 부동산의 속성 | | | |
| 1. 자연으로서의 부동산 | | | ○ |
| 2. 공간으로서의 부동산 | | ○ | |
| 3. 위치로서의 부동산 | | ○ | |
| 4. 환경으로서의 부동산 | | | ○ |

3 출제포인트

1. 복합개념에 입각한 부동산의 물리적, 경제적, 법률적 개념
2. 부동산활동상황에 따른 토지의 분류방법
3. 건축법 시행령에 따른 주택의 분류방법
4. 입체공간의 활용방법(개발권양도(이전)제도), 공간적 범위에 따른 토지소유권의 범위

제3장 부동산의 특성

1 출제경향

| 구분 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27회 |
|-------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 제3장 부동산의 특성 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 |

2 출제빈도

| 상세목차 | 상 | 중 | 하 |
|--------------------|---|---|---|
| 제1절 부동산의 특성 | | | |
| 1. 김영진 교수 | | | ○ |
| 2. 조주현 교수 | | | ○ |
| 3. 안정근 교수 | | | ○ |
| 제2절 토지의 특성 | | | |
| 1. 토지의 자연적 특성 | ○ | | |
| 2. 토지의 인문적 특성 | ○ | | |
| 제3절 건물의 특성 | | | |
| 1. 이동가능성 | | | ○ |
| 2. 생산가능성 | | | ○ |
| 3. 비영속성 | | | ○ |
| 4. 동질성 | | | ○ |
| 5. 지배성 | | | ○ |

3 출제포인트

1. 토지의 자연적 특성[부동성, 부증성, 영속성, 개별성, 인접성 등의 의미]
2. 토지의 자연적 특성[부동성, 부증성, 영속성, 개별성, 인접성 등으로부터 파생되는 특징]



제2편

부동산학 각론

제1장 부동산 수요공급이론

1 출제경향

| 구분 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27회 | |
|----|------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|---|
| 제장 | 부동산 수요공급이론 | 4 | 7 | 6 | 5 | 3 | 3 | 3 | 5 | 3 | 4 | 3 |

2 출제빈도

| 상세목차 | 상 | 중 | 하 |
|-----------------------|---|---|---|
| 제1절 부동산수요 | | | |
| 1. 부동산수요와 수요량 | ○ | | |
| 2. 수요곡선 | | ○ | |
| 3. 수요량의 변화와 수요의 변화 | ○ | | |
| 4. 부동산수요의 유형 및 특징 | | | ○ |
| 5. 수요의 탄력성 | ○ | | |
| 제2절 부동산공급 | | | |
| 1~2. 부동산공급과 공급량, 공급곡선 | | ○ | |
| 3. 공급량의 변화와 공급의 변화 | ○ | | |
| 4. 부동산공급의 유형 및 특징 | | ○ | |
| 5. 공급의 가격탄력성 | ○ | | |
| 제3절 수요와 공급의 균형 | | | |
| 1. 수요와 공급의 균형 | | ○ | |
| 2. 균형의 이동 | ○ | | |
| 3. 단기균형과 장기균형 | | | ○ |

3 출제포인트

- 유량(flow)변수와 저장(stock)변수
- 부동산수요와 부동산공급의 개념, 부동산공급의 유형, 수요법칙과 공급법칙, 수요곡선과 공급곡선
- 수요량의 변화와 수요의 변화, 공급량의 변화와 공급의 변화, 수요와 공급의 변화요인
- 수요와 공급의 가격탄력성, 수요의 소득탄력성, 수요의 교차탄력성
- 균형가격과 균형거래량 계산, 균형의 이동에 따르는 균형가격과 균형거래량의 변화

제2장 부동산 경기변동이론

1 출제경향

| 구 분 | | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27회 |
|-----|------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 제2장 | 부동산 경기변동이론 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 |

2 출제빈도

| 상세목차 | 상 | 중 | 하 |
|---------------------|---|---|---|
| 제1절 인플레이션 | | | |
| 1. 인플레이션의 의미 | | | ○ |
| 2. 인플레이션의 유형 및 효과 | | ○ | |
| 3. 피셔효과 | | | ○ |
| 제2절 부동산 경기변동 | | | |
| 1. 부동산 경기 | | ○ | |
| 2. 부동산 경기변동 | ○ | | |
| 제3절 거미집이론 | | | |
| 1. 거미집이론의 의미 및 가정 | | | ○ |
| 2. 거미집이론의 유형 | ○ | | |
| 3. 부동산경기와 거미집이론 | | | ○ |

3 출제포인트

- 부동산경기의 구성요인[추세(장기)변동, 순환변동, 계절변동, 불규칙(무작위적, 우발적)변동]
- 부동산 경기변동의 의미, 부동산 경기변동의 특징, 부동산경기의 측정지표
- 부동산경기의 순환국면[회복시장, 상향시장, 후퇴시장, 하향시장]에 따른 특징
- 거미집이론의 가정과 유형[수렴형, 발산형, 순환형]



제3장 부동산 시장론

1 출제경향

| 구 분 | | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27회 |
|-----|---------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 제3장 | 부동산 시장론 | 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 2 | 2 | 0 | 1 | 1 | 2 |

2 출제빈도

| 상세목차 | 상 | 중 | 하 |
|---------------------------|---|---|---|
| 제1절 부동산시장의 의의 및 특성 | | | |
| 1. 시장의 의의 및 유형 | | | ○ |
| 2. 부동산시장의 의의 및 기능 | ○ | | |
| 3. 부동산시장의 특성 | ○ | | |
| 제2절 주택시장분석 | | | |
| 1. 주택시장 | ○ | | |
| 2. 주택의 여과과정 | | ○ | |
| 3. 주거분리 | | | ○ |
| 제3절 효율적시장 | | | |
| 1. 효율적시장 | | ○ | |
| 2. 할당효율적시장 | | ○ | |
| 3. 정보의 현재가치 분석 | | ○ | |

3 출제포인트

- 부동산시장의 기능과 부동산시장의 특성
- 주택서비스, 주택의 유량(flow)과 저장(stock), 주택수요(demand)와 주택소요(need)
- 주택의 여과과정의 유형, 주택의 여과과정의 효과, 주거분리현상의 특징
- 효율적시장의 유형, 할당효율적시장

제4장 부동산 입지 및 공간구조론

1 출제경향

| 구분 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27회 |
|----------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 제4장 입지 및 공간구조론 | 3 | 1 | 2 | 4 | 2 | 3 | 3 | 6 | 2 | 2 | 2 |

2 출제빈도

| 상세목차 | 상 | 중 | 하 |
|------------------------------------|---|---|---|
| 제1절 지대 및 지가이론 | | | |
| 1. 지대 및 지가 | | | ○ |
| 2. 지대이론 | ○ | | |
| 3. 지가이론 | | ○ | |
| 제2절 도시공간구조이론 | | | |
| 1~3. 동심원이론, 선형이론, 다핵심이론 | ○ | | |
| 제3절 입지론의 의의 | | | |
| 1~3. 입지와 입지선정, 입지경쟁, 입지론의 발달과정 | | | ○ |
| 제4절 공업입지 | | | |
| 1. 공업지의 입지조건 3. 공업입지 지향성 | | | ○ |
| 2. 공업입지이론 | | ○ | |
| 제5절 상업입지 | | | |
| 1. 상권 4. 점포의 유형 | | ○ | |
| 2. 상업지의 입지조건 5. 매장용 부동산의 부지선정 | | | ○ |
| 3. 상업입지이론 | ○ | | |
| 제6절 주거입지 | | | |
| 1~2. 주거지의 입지조건, 최적의 주거입지 | | | ○ |

3 출제포인트

1. 지대이론(차액지대설, 위치지대설, 절대지대설, 입찰지대설, 준지대설 등)
2. 도시공간구조이론(동심원이론, 선형이론, 다핵심이론 등)
3. 공업입지이론(베버의 최소비용이론 등), 공업입지 지향성
4. 상업입지이론(크리스탈러의 중심지이론, 레일리의 소매인력법칙, 허프의 확률적 상권모형 등)
5. 공간균배의 원리에 의한 점포 유형
6. 레일리의 소매인력법칙, 컨버스의 분기점모형, 허프의 확률적 상권모형 등과 관련한 계산문제



제5장 부동산 정책론

1 출제경향

| 구분 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27회 |
|-------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 제5장 부동산 정책론 | 5 | 6 | 5 | 5 | 3 | 5 | 5 | 4 | 3 | 5 | 4 |

2 출제빈도

| 상세목차 | 상 | 중 | 하 |
|-------------------------|---|---|---|
| 제1절 부동산문제와 부동산정책 | | | |
| 1~2. 부동산문제, 부동산정책 | | | ○ |
| 3~4. 정부의 부동산시장 개입, 외부효과 | ○ | | |
| 제2절 토지정책 | | | |
| 1. 토지문제 | | ○ | |
| 2~3. 토지정책의 의의, 토지정책의 수단 | ○ | | |
| 제3절 주택정책 | | | |
| 1. 주택문제 | | | ○ |
| 2. 주택정책의 의의 | | ○ | |
| 3. 임대주택정책 수단 | ○ | | |
| 4. 분양주택정책 수단 | | ○ | |
| 제4절 조세정책 | | | |
| 1. 조세정책의 의의 | | ○ | |
| 2. 조세의 부과 | ○ | | |

3 출제포인트

중략



전강좌 무료 무크랜드
www.mooland.co.kr

2017년 제28회 공인중개사 시험대비

PART



부동산공법

S.T.E.P

01

부동산공법 일반론 1

1 부동산공법의 개념

토지와 그 위에 있는 정착물에 대하여 행정청인 국가나 지방자치단체가 규제하는 내용을 다루고 있는 법



2 부동산공법의 종류

현행 법률 1300여 개 중 약 130개 공인중개사 시험범위는 이 중에 6개 법률
 토지에 대한 규제 : 국토법, 도시개발법, 농지법
 건축물에 대한 규제 : 정비법, 건축법, 주택법



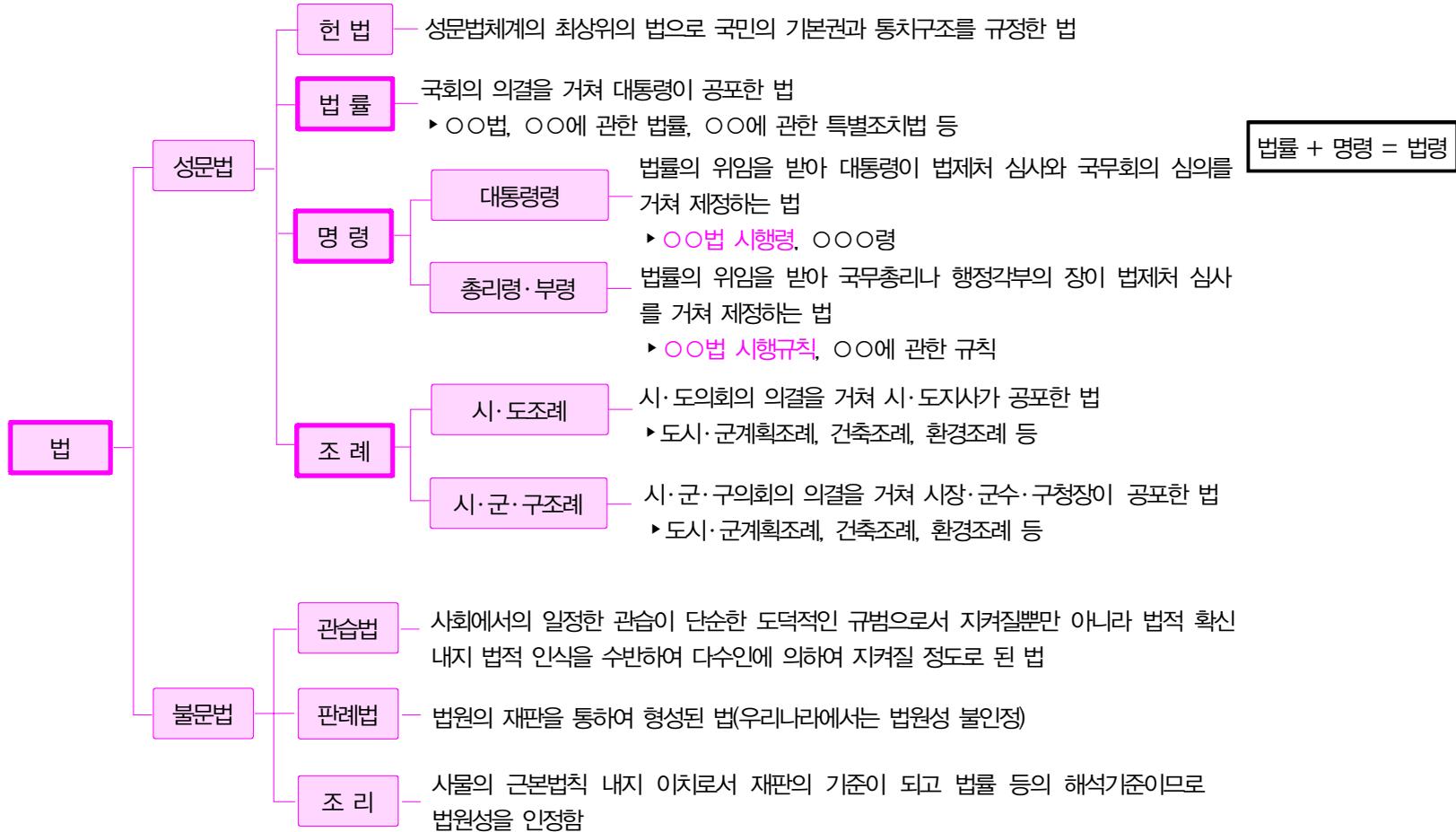


3 공인중개사 부동산공법

| 시험법률 | 특징 | 출제 문항 수 |
|----------------------|--|---------------------|
| 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 | 국토의 이용·개발 및 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 관하여 필요한 사항을 정한 법 | 30% 내외 (12문제 내외) |
| 「도시개발법」 | 도시개발과 관련된 법 | |
| 「도시 및 주거환경정비법」 | 주거환경개선·주택재개발·주택재건축·도시환경정비·주거환경관리 또는 가로주택정비와 관련된 법 | 30% 내외 (12문제 내외) |
| 「주택법」 | 주택의 건설·공급 등에 관한 법 | |
| 「건축법」 | 건축물의 건축 등과 관련된 법 | 40% 내외 (16문제 내외) |
| 「농지법」 | 농지의 소유·이용 또는 보전에 관한 법 | |



4 법의 체계





국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제장 총칙

제1조(목적) 이 법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

제30조(도시·군관리계획의 결정) ①생략

② 시·도지사는 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경하거나 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

제43조(도시·군계획시설의 설치·관리) ① 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다. 다만, 용도지역·기반시설의 특성 등을 고려하여 **대통령령**으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제98조(공사완료의 공고 등) ① 도시·군계획시설사업의 시행자(국토교통부장관, 시·도지사 및 대도시 시장은 제외한다)는 도시·군계획시설사업의 공사를 마친 때에는 **국토교통부령**으로 정하는 바에 따라 공사완료보고서를 작성하여 시·도지사나 대도시 시장의 준공검사를 받아야 한다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제장 총칙

제1조(목적) 이 영은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제25조(도시·군관리계획의 결정) ①**법 제30조제2항**에서 "대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획을 말한다.

1. 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
2. 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시·군관리계획
3. 2 이상의 시·도에 걸치는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획 중 **국토교통부령**이 정하는 도시·군관리계획

제35조(도시·군계획시설의 설치·관리) ①**법 제43조제1항 단서**에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음 각 목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우
 - 가. 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원, 공공공지, 열공급설비, 방송·통신시설, 시장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업 훈련시설·청소년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장레식장·종합의료시설·폐차장

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙

제1조(목적) 이 규칙은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 동법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(국토교통부장관과 미리 협의하여야 하는 도시·군관리계획) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제25조 제1항제3호에서 "국토교통부령이 정하는 도시·군관리계획"이라 함은 면적이 1제곱킬로미터 이상인 공원의 면적을 5퍼센트 이상 축소하는 것에 관한 도시·군관리계획을 말한다.

제17조(도시·군계획시설사업공사완료보고서 및 도시·군계획시설사업준공검사필증) ①**법 제98조제1항**의 규정에 의하여 도시·군계획시설사업의 시행자는 공사를 완료한 때에는 공사를 완료한 날부터 7일 이내에 별지 제10호서식의 도시·군계획시설사업공사완료보고서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 시·도지사 또는 대도시 시장에게 제출하여야 한다.

1. 준공조서
2. 설계도서
3. 법 제98조제7항의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류

각 용도지역별 건폐율 규정방법

〈국토의 계획 및 이용에 관한 법률〉

제77조(용도지역의 건폐율) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 가. 주거지역: 70퍼센트 이하 | 나. 상업지역: 90퍼센트 이하 |
| 다. 공업지역: 70퍼센트 이하 | 라. 녹지지역: 20퍼센트 이하 |

〈국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령〉

제84조(용도지역안에서의 건폐율) ① 법 제77조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각호의 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하 | 2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하 |
| 3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하 | 4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하 |
| 5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하 | 6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하 |

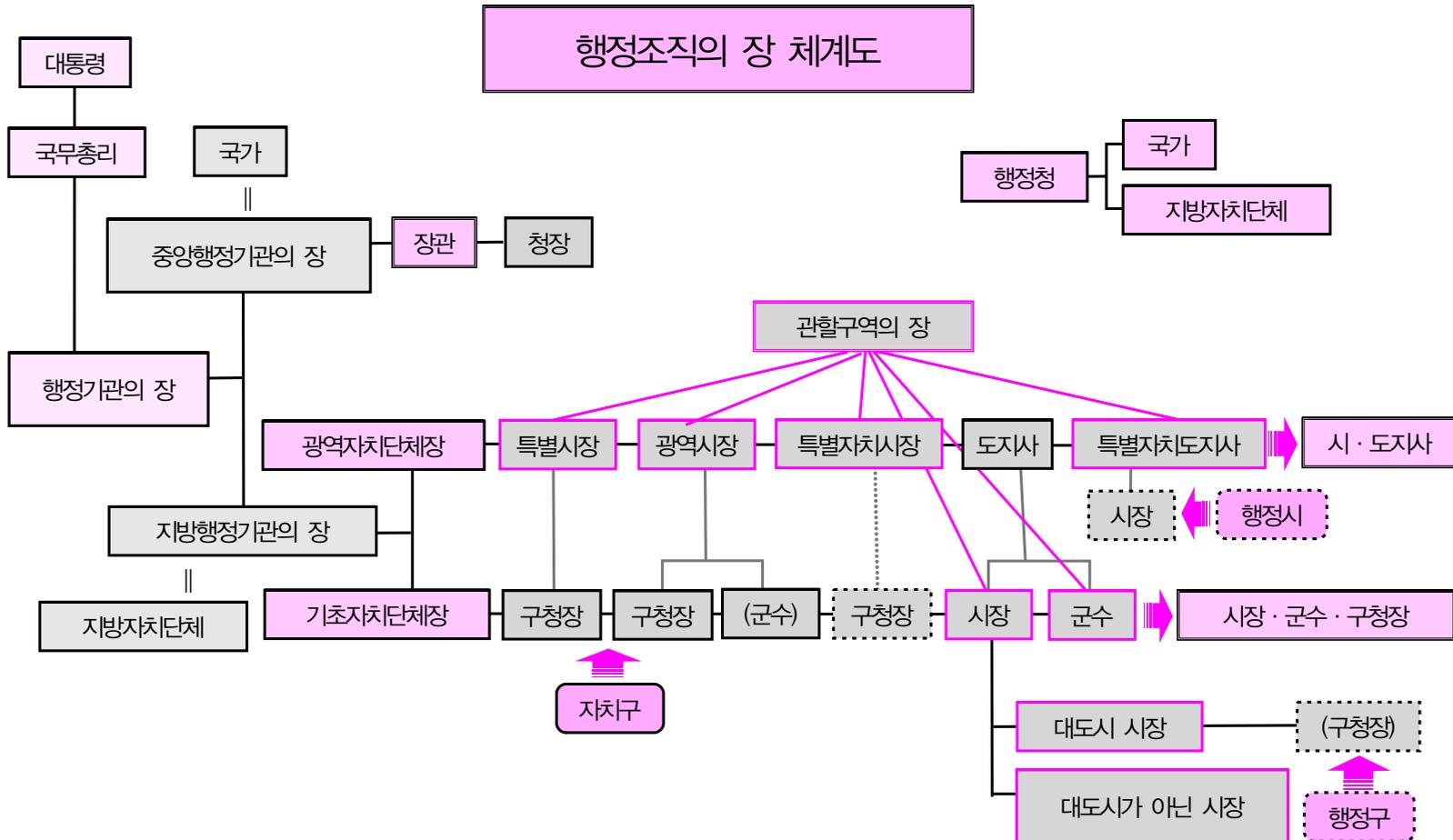
〈서울특별시 도시계획조례〉

제54조 (용도지역안에서의 건폐율) ① 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따라 용도지역별 건폐율은 다음 각 호의 비율 이하로 한다.

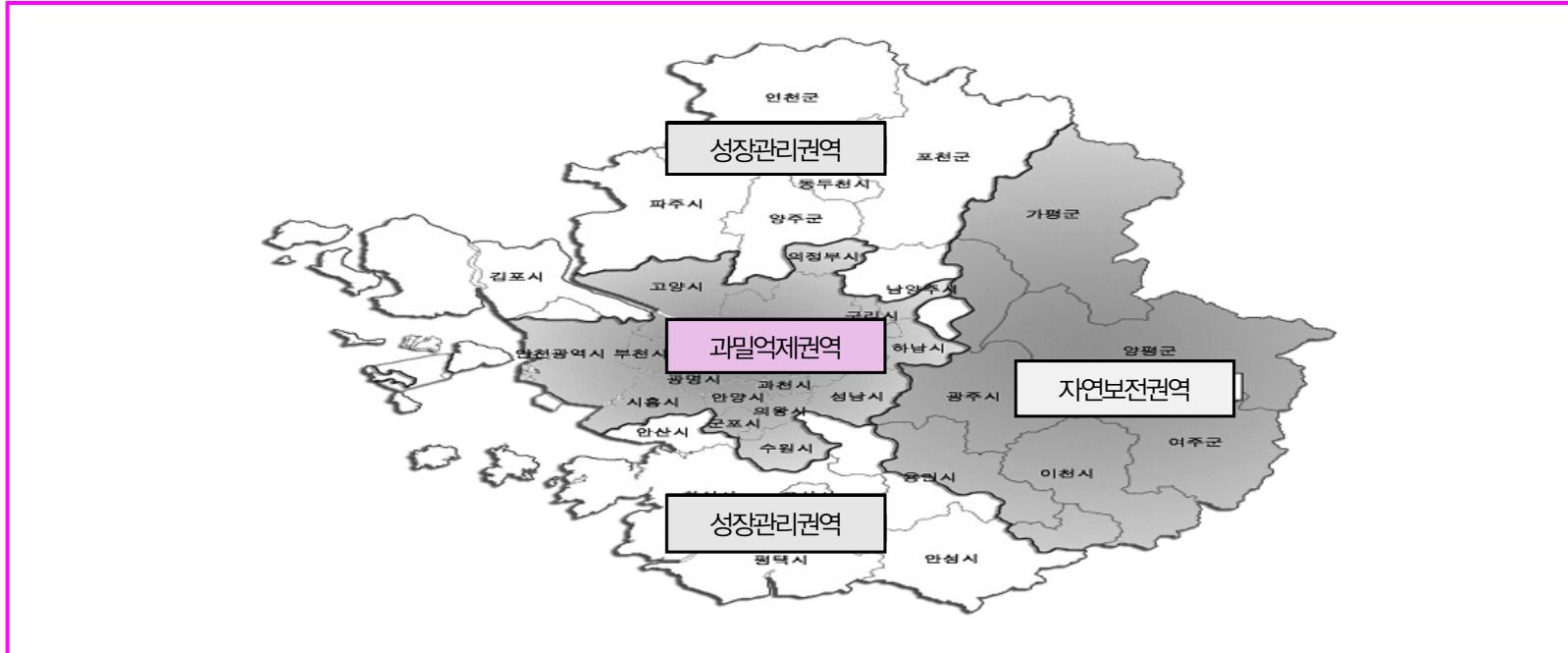
- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 | 2. 제2종전용주거지역 : 40퍼센트 |
| 3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 | 4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 |
| 5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 | 6. 준주거지역 : 60퍼센트 |



5 행정조직의 장 체계도



수도권의 구분



「공법」상 대도시의 개념

- ① 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(「지방자치법」 제175조)
 - ② 특별시·광역시 및 특별자치시가 아닌 인구 50만 이상의 시로써 자치구가 아닌 구를 둔 시(지방자치법 제3조)
- ※ 시험범위에 포함된 공법에서 대도시의 개념은 “서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시”를 의미한다.



6 행정상의 의무이행확보수단

(1) 행정강제

행정청이 행정목적의 실현을 확보하기 위하여 사람의 신체 또는 재산에 실력을 가하여 행정상 필요한 상태를 실현하는 행위

1) 행정상 강제집행

법상의 의무불이행에 대하여 행정주체가 실력을 행사하여 의무를 이행시키거나 의무가 이행된 것과 같은 상태를 실현시키는 작용

① 행정대집행 : 대체적(代替的) 작위의무의 불이행에 대한 강제수단

예 「행정대집행법」에 따른 대집행

② 집행벌 : 부작위의무(허가 없이 영업·허가 등을 하여서는 아니 되는 의무) 또는 비대체적 작위의무(예방접종을 받을 의무, 의사의 진료의무)를 이행하지 아니하는 경우에 그 의무를 강제적으로 이행시키기 위하여 일정한 기간 안에 의무이행이 없을 때에는 금전적 부담을 부과할 것을 계고하여 그 기간 안에 이행이 없는 경우에는 금전적 부담을 과하는 것

예 「건축법」상 이행강제금의 부과

③ 직접강제 : 법에서 규정한 의무에 대한 불이행이 있는 경우에 직접적으로 의무자의 신체나 재산에 실력을 가하여 의무의 이행이 있었던 것과 동일한 상태를 실현하는 작용

예 외국인의 출국정지

④ 행정상의 강제징수 : 법에서 규정한 금전급부의무(金錢給付義務)를 불이행한 경우에 행정청이 의무자의 재산에 실력을 가하여 의무가 이행된 것과 동일한 상태를 실현하는 행정상의 강제집행

예 「국세징수법」에 따른 강제징수

2) 행정상 즉시강제

「행정법」상의 의무불이행을 기다릴 것 없이 행정주체가 직접 개인의 신체·재산에 실력을 가함으로써 행정상 필요한 상태를 실현시키는 작용

(2) 행정벌

「행정법」상의 의무위반행위에 대하여 과하는 제재로서의 처벌

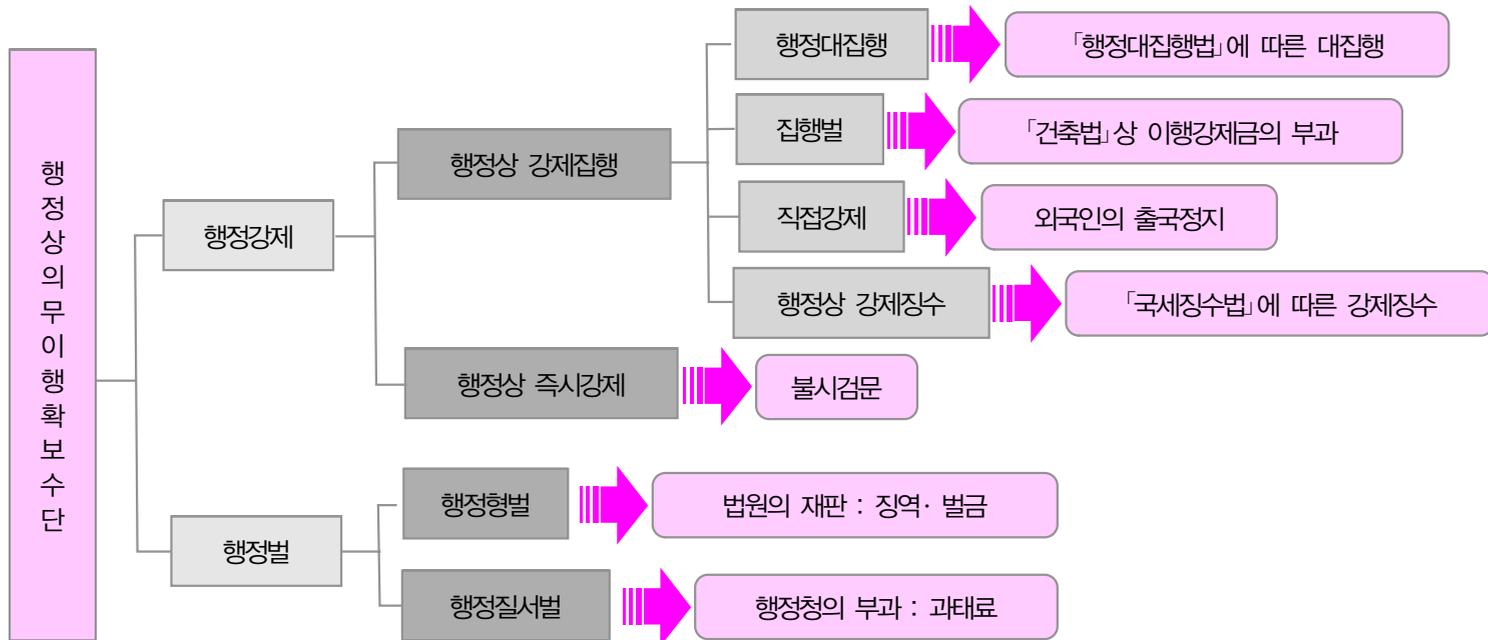
행정벌은 일사부재리의 원칙 또는 이중처벌금지의 원칙에 의하여 하나의 사건에 대하여 한 번의 처벌만 할 수 있음

① 행정형벌 : 법원의 재판에 의하여 형법상의 형벌(징역·벌금 등)을 부과하는 것

행정형벌의 처벌을 받으면 전과자의 기록이 남게 됨

② 행정질서벌 : 행정청이 과태료를 부과하는 것

행정질서벌의 처벌을 받으면 전과자가 되지는 않음





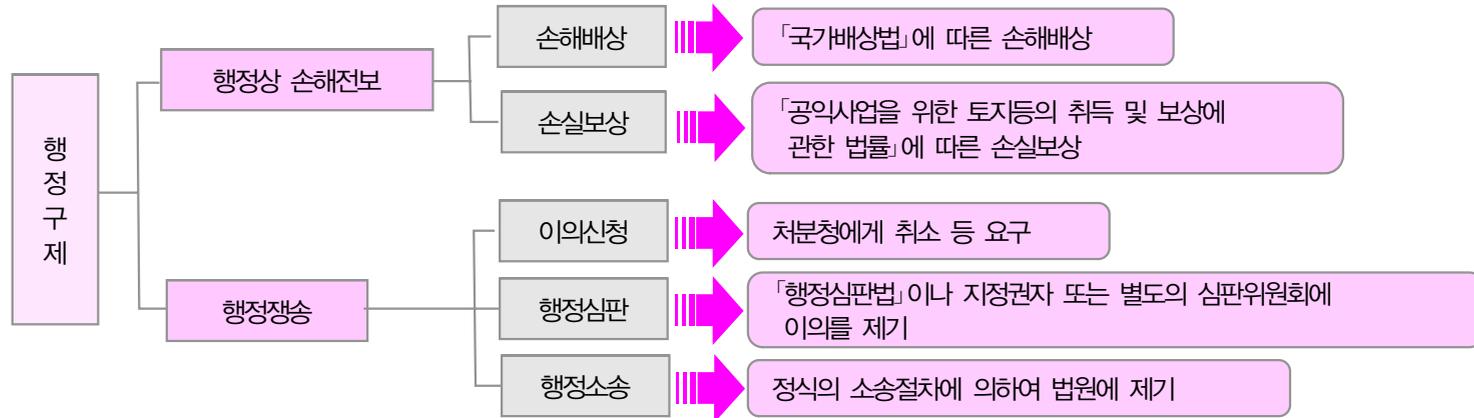
7 행정구제

(1) 행정상 손해전보제도

- ① 행정상의 손해배상 : 공무원의 위법한 직무행위 또는 국가나 공공단체의 공공의 영조물의 설치·관리의 하자로 인하여 개인에게 재산상의 손해를 가한 경우에 이를 배상하는 것
 - 예 「국가배상법」에 따른 손해배상
- ② 행정상의 손실보상 : 적법한 공권력의 행사로 인하여 국민의 재산권이 특별히 침해되는 경우 행정주체가 행하는 재산적 보전
 - 예 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상

(2) 행정상 쟁송제도

- ① 이의신청 : 행정청의 조치에 대하여 이의가 있는 자가 원칙적으로 그 행위를 한 처분청에 대하여 취소나 시정을 요구하는 제도
- ② 행정심판 : 행정상의 법률관계에 관하여 분쟁이 있는 경우에 당사자의 청구에 의하여 그 분쟁을 공정히 해결하기 위한 심판제도로써 행정심판 법이나 지정권자 또는 별도의 심판위원회에 이의를 제기하는 제도
- ③ 행정소송 : 행정상의 법률관계에 관한 분쟁의 판정을 위하여 정식의 소송절차에 의하여 법원에 제기하는 제도

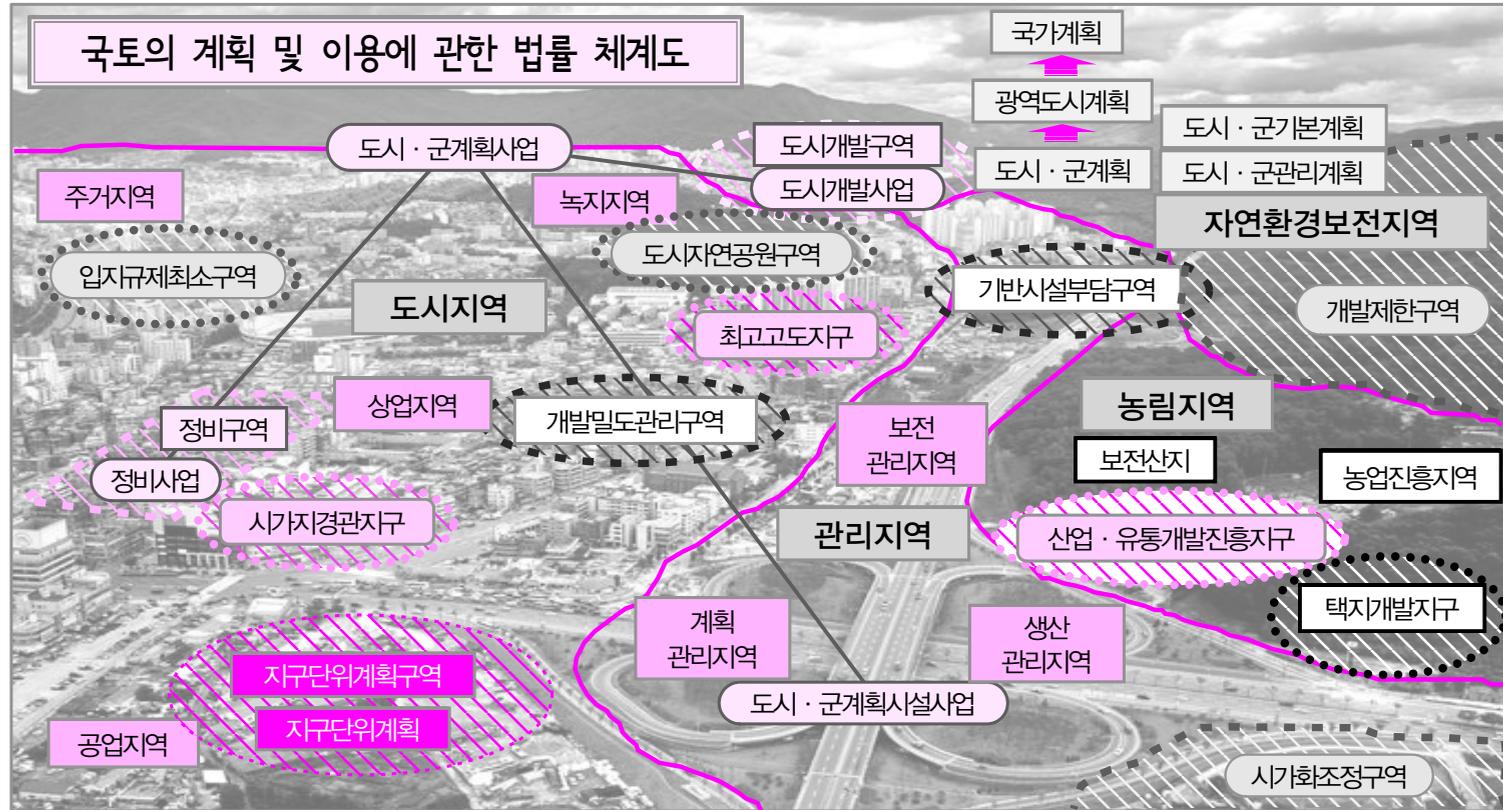


S.T.E.P

02

부동산공법 일반론 2

1 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 전체 체계

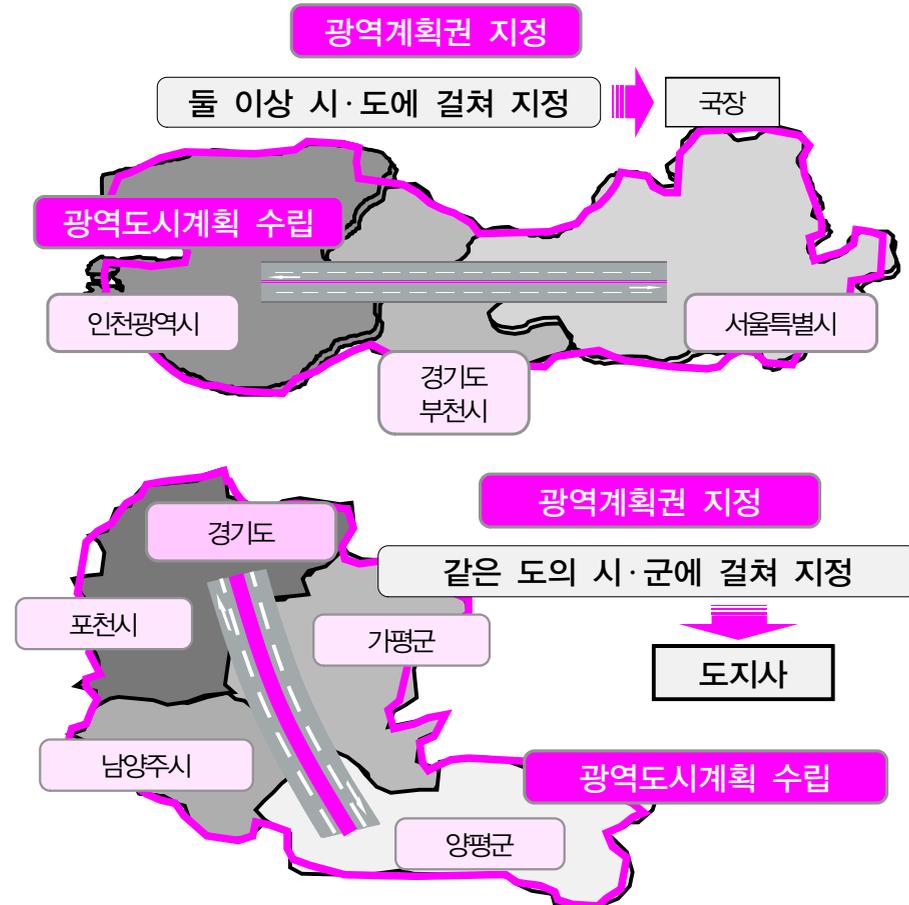




2 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획

2-1. 광역도시계획

광역계획권 ⇨ 장기발전방향을 제시하는 계획



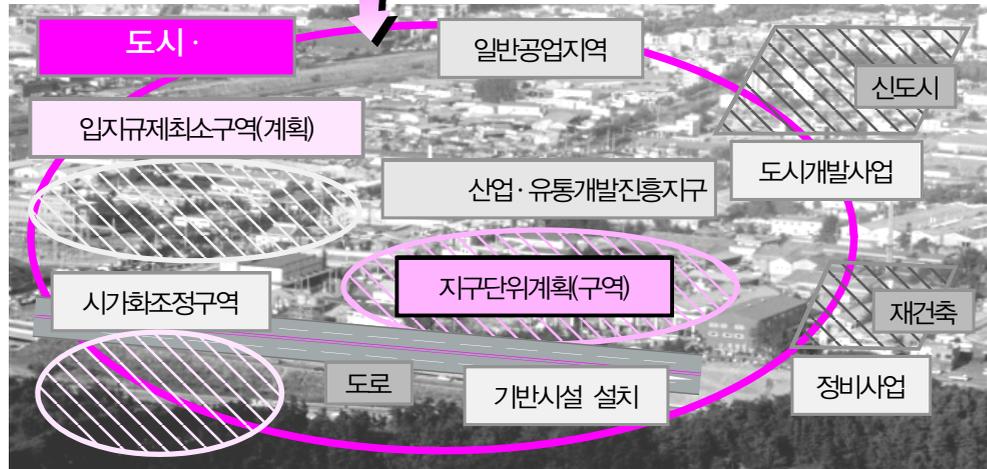
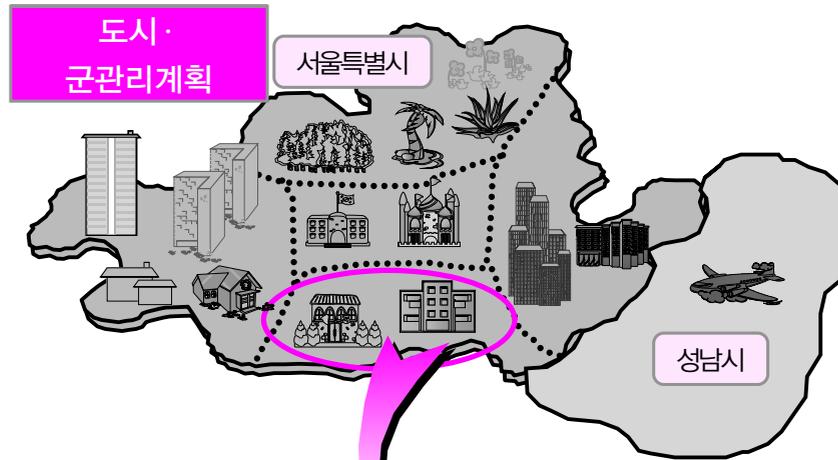
2-2. 도시·군기본계획

특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 **관할 구역**에 대하여 ⇨ **기본적인 공간구조와 장기발전 방향**을 제시하는 **종합계획**으로서 ⇨ **도시·군관리계획 수립의 지침**이 되는 계획

2-3. 도시·군관리계획

특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 ⇨ **개발·정비 및 보전**을 위하여 수립하는 ⇨ 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신·보건·복지·안보·문화 등에 관한 다음의 계획

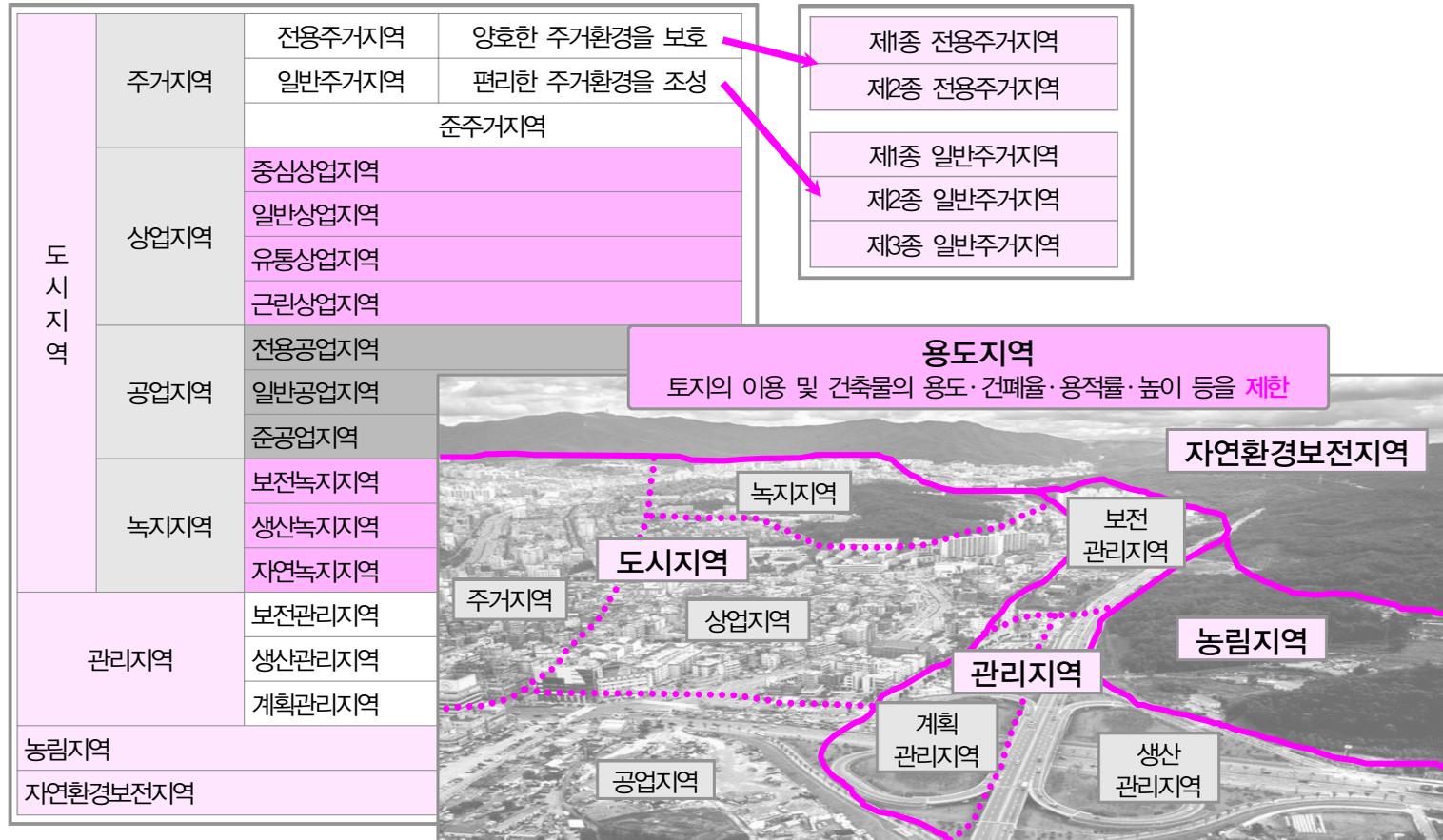
- ① 용도지역·용도지구 지정 또는 변경에 관한 계획
- ② 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ③ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- ④ 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- ⑤ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- ⑥ 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획





3 용도지역, 용도지구, 용도구역

3-1. 용도지역



※ 용도지역의 실제 사례 : 양평군

·
·
·
중략

해당 파일은 실제로 제공되는 교재의 샘플로
각 과목별로 일부씩만 보여드리게 된 점에 대해 양해를 구합니다.
과목별 전체 내용은 교재 구입 후 함께 배송되는 정식 교재로 확인해 주세요..