



엠북 공인중개사

2026 공인중개사

고득점 부동산공법2

- 도시정비법, 주택법, 건축법
- 25년 시험 20문제 중 19개 적중
- 2025년 포함 기출문제 지문 수록
- 6시간 51분 완성, 암기코드 제공

엠북 공인중개사  
mbook.kr



공부혁명  
mbook.kr

도서명 : 고득점 부동산공법2

ISBN : 979-11-7393-162-8

발간일 : 2026-01-05

형식 : 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@gmail.com

정가 : 17,000원



# 고득점 부동산공법2

## [목차]

제1권 도시정비법(p3)

제2권 주택법(p112)

제3권 건축법(p203~330)

## [비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기코드 등

초록색 형광펜은 시행예정

검은색은 법, 보라색은 시행령, 갈색은 시행규칙

초록색은 최근 1~2년내 개정, 신설 내용

하늘색은 최근 11년(2015~25)간 공인중개사 기출문제 지문

붉은색은 최근 11년간 공인중개사 중복 출제문제 지문

굵은 붉은색은 최근 11년간 3회 이상 출제 문제

(Copyright) 공부혁명! 엠북(mbook.kr)

## 제1권 도시정비법

(도시 및 주거환경정비법)

## [목차]

제1장 총칙(p5)

제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정(p9)

제3장 정비사업의 시행(p23)

제4장 비용의 부담 등(p77)

제5장 공공재개발사업 및 공공재건축사업(p82)

제5장의2 특례(p87)

제6장 정비사업전문관리업(p89)

제7장 감독 등(p93)

제8장 보칙(p101)

제9장 벌칙(p109)

## [약어]

국가등은 국가, 지방자치단체

장관은 국토교통부장관

시도지사는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사

특/광/도는 특별시장, 광역시장, 도지사

시군구는

- 특별자치시, 특별자치도, 시, 군, 자치구 또는

- 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구 구청장

지자체장은 시도지사, 시군구

주공등은 토지주택공사등

시행자는 사업시행자

조례는 (별도 명시 없으면) 시도조례

처분계획은 관리처분계획

처분인가는 관리처분계획인가

인가고시 사업시행계획인가의 고시

시행계획은 사업시행계획

설립인가는 (협회 설립 이외는) 조합설립인가

도계획은 (중앙도시계획위 이외는) 지방도시계획위

의회는 지방의회

# 제1장 총칙

1~3조

## 1. 목적

- 도시기능 회복 필요, 주거환경 불량 지역
- 계획적 정비, 노후·불량건축물 효율적 개량
- 도시환경 개선, 주거생활 질 제고

## 2. 정의

### 가. 정비구역(이하 구역)

- 정비사업의 계획적 시행을 위해 지정/고시

### 나. 정비사업(이하 사업)

- 도시기능 회복을 위해 구역 기반시설 정비, 건축물 개량/건설

#### 1) 주거환경개선사업

##### a) 주거환경 개선

- 도시저소득 주민 집단거주
- 기반시설 극히 열악
- 노후건물 과도 밀집

##### b) 단독/다세대주택 밀집 지역 기반시설과 공동시설을 확충해 주거환경 보전, 정비, 개량

## 2) 재개발사업(이하 재개발)

- 시설 열악, 노후건물 밀집
- 주거환경 개선, 상업/공업지역 도시기능 회복, 상권활성화
- 도시환경 개선

## 3) 공공재개발사업(이하 공공재개발) 요건

### a) 시행자

- 시군구, 주공등이 주거환경개선 시행자, 재개발 시행자나 대행자
  - 주공등과 조합 공동 시행 포함
- b) 전체 세대수나 연면적 중 소유자 대상 분양분(지분형주택은 제외함)을 제외한 주택 세대수나 연면적 20~50% 를 시도/대도시 조례 비율 이상 지분형주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택으로 건설

## 4) 재건축사업(이하 재건축)

- 기반시설 양호, 노후건물인 공동주택 밀집 지역 주거환경 개선

## 5) 공공재건축사업(이하 공공재건축) 요건

### a) 시행자

- 시군구, 주공등이 재건축 시행자, 대행자일 것
- 주공등과 조합 공동 시행 포함

- b) 용적률, 토지면적, 기반시설 등을 고려해 종전 세대수의 160% 이상 건설
- 예외) **구역 지정권자**(이하 **지정권자**)가 도시군기본계획, 토지이용 현황 등 불가피한 사유로 세대수충족할 수 없다고 인정시

## 다. 노후·불량건축물(이하 노후건물)

- 1) 훼손, 일부 멸실로 붕괴 등 안전사고 우려
- 2) 내진성능 없는 건축물 중 중대한 기능적 또는 구조적 결함이 있고 지진에 대한

안전 여부 확인 대상이 아닌 건축물로서

- 설비/마감 노후화/손상으로 기능 유지 곤란 또는

- 재건축진단 결과 구조 안전 확보 곤란

3) 주거환경이 불량하고 철거후 신축시 효용이 현저히 증가하는

- 조례 면적에 미달, 도시군계획시설 설치 등 효용이 없게 된 대지의 건축물

- 공장 매연/소음 등 위해 우려 지역 건축물

- 준공일 기준 40년 사용 비용이 신축 비용보다 큼

4) 도시미관 저해, 노후화

- 준공 후 20~30년내 조례로 정하는 기간 경과

- 도시군기본계획의 경관 위반

## 라. 정비기반시설(이하 기반시설)

1) 주요 기반시설과 공동시설

- 시군구 아닌 시행자가 건설시 시군구가 비용 전부/일부 부담

- 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구

- 녹지, 하천, 공공공지, 광장

2) 기타 기반시설

- 구거

- 주민 생활에 필요한 열/가스 공급 시설(지역난방시설 등)

- 소방용수시설, 비상대피시설

- 시군구 관리 주거환경개선 구역 공동시설

## 마. 공동이용시설(이하 공동시설)

- 주민공동사용 놀이터, 마을회관, 공동작업장

- 공동 구판장/세탁장/화장실, 수도

- 탁아소/어린이집/경로당 등 노유자시설
- 조례상 유사 시설

## 바. 대지는 사업으로 조성된 토지

### 사. 주택단지(이하 단지)

- 주택/부대복리시설 건설 또는 대지로 조성되는 다음 토지
  - 1) 사업계획승인 받아 주택/부대복리시설을 건설한 일단의 토지
  - 토지 둘 이상 공동 관리시 전체 토지
  - 2) 도시군계획시설인 도로나 유사 시설로 분리되어 따로 관리되는 각각의 토지
  - 3) 분할 토지
  - 4) 건축허가 받아 아파트나 연립주택을 건설한 토지

### 아. 사업시행자(이하 시행자)

- 정비사업을 시행하는 자

### 자. 토지등소유자(이하 소유자)

- 주거환경개선/재개발은 구역내 토지 또는 건축물 소유자 또는 지상권자
- 재건축은 구역내 건축물 및 그 부속토지 소유자
- 신탁업자 시행시는 위탁자

### 차. 주공등

- 한국토지주택공사(이하 주공) 또는 주택사업 수행을 위해 설립된 지방공사(이하 지공)

### 카. 정관등

- 조합 정관

- 시행자인 소유자 자치 규약
- 시군구, 주공등, 신탁업자 작성 시행규정

## 타. 기타

- 정비구역등(이하 구역등)은 정비예정구역 또는 정비구역
- 시장·군수등(이하 시군구)는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장
- 사업대행자(이하 대행자)는 정비사업을 대행하는 시군구, 주공등, 지정개발자

## 3. 기본방침

- 가) 장관은 10년마다 기본방침을 정하고, 5년마다 타당성을 검토해 기본방침에 반영
- 나) 기본방침 내용
  - 국가 정책 방향
  - 도시·주거환경정비기본계획(이하 기본계획) 수립 방향
  - 노후/불량 주거지 조사, 개선계획 수립
  - 재정지원계획

(Copyright) 공부혁명 엠북([www.mbook.kr](http://www.mbook.kr))

## 제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정

4~22조

### 제1절 기본계획

#### 1. 수립

### 가) 수립권자

- 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장

### (비교)

- 지정권자는 이외 군수 포함(단, 광역시 군수 제외)
- 정비계획 입안권자(이하 입안권자)는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 구청장등

### 나) (장관이 아니라) 수립권자는

- 10년 단위로 수립
- 5년마다 타당성을 검토해 기본계획에 반영

### 다) 도지사가 인정시 대도시 아닌 시는 수립 불요

## 2. 내용

### 가) 내용

- 사업 기본방향/계획기간
- 인구, 건축물, 토지이용, 기반시설, 지형, 환경
- 주거지 관리
- 토지이용, 기반시설, 공동시설, 교통
- 녹지, 조경, 에너지공급, 폐기물처리 등 환경
- 사회복지/주민문화 시설
- 도시 광역적 재정비 기본방향
- 정비예정구역(이하 예정구역)의 개략적 범위
- 예정구역별 정비계획 수립시기 포함 단계별 사업 계획

- 건폐율/용적률 등 건축물 밀도계획
- 세입자 주거안정대책 등

#### 나) 기본계획에

- 생활권 설정, 생활권별 기반시설 설치계획과 주택수급계획,
- 생활권별 주거지 정비/보전/관리 방향 포함시
- 예정구역의 **개략적 범위와 단계별 사업 계획** 불요
- 입안권자는 세부 계획 입안

#### 다) 작성 기준/방법은 장관이 정해 고시

### 3. 의견청취: 수립권자는

#### 가) 수립/변경시 14일 이상 주민 공람

- 타당한 의견은 반영

#### 나) 의회 의견 청취

- 의회는 계획 통지 60일내 의견 제시
- 제시않으면 이의없음 간주

### 4. 확정/고시 등

#### 가) 수립권자

- 기관장 협의 후 도계위 심의거쳐 수립/변경
- 수립/변경한 때 지체없이 공보에 고시, 열람
- 고시한 때 장관에 보고

(참고) 장관은 관보에, 지자체는 공보에 고시

## 나) 대도시시장 아닌 시장

- 수립/변경시 도지사 승인받음
- 도지사는 기관장 협의 후 도계위 심의거쳐 승인

## 5. 경미한 변경

- 다음 변경시 의견청취, 기관장협의, 도계위심의, 도지사승인 절차 생략
- (주거환경개선 구역의 시군구 관리 공동시설을 제외한) 기반시설 규모 확대, 면적 10% 미만 축소
- 사업 계획기간 단축
- 공동이용/사회복지/주민문화 시설 설치
- 예정구역면적/건폐율/용적률 20% 미만 변경
- 단계별 사업 계획
- 재원조달
- 도시군기본계획 변경에 따라 기본계획 변경

## 제2절 정비구역의 지정과 정비계획

### 1. 지정

#### 가. 지정권자

- 1) 기본계획내 노후건물 밀집 구역 등에 정비계획을 결정해 지정/변경지정
- 천재지변, 긴급안전조치 등 긴급시 기본계획 수립/변경않고 지정
- 2) 진입로/인접지역 포함 가능
- 3) 정비계획 입안시 다음 현황 조사/확인
- 주민, 산업
- 토지/건축물 이용, 소유, 가격, 임대차

- 도시군계획시설, 기반시설
- 구역, 주변지역 교통
- 주민 의견
- 조례 사항

나. 구청장등: 자치구 구청장, 광역시 군수

- 정비계획을 입안해 특별시장, 광역시장에 지정 신청
- 의회 의견 첨부

## 2. 정비계획의 내용

가. 내용

- 1) 사업 명칭
- 2) 구역/면적
- 3) 소유자별 분담금 추산액, 산출근거
- 4) 도시군계획시설/공동시설 설치
- 5) 건축물 주용도, 건폐율, 용적률, 높이
- 6) 환경보전/재난방지
- 7) 교육환경 보호
- 8) 세입자 주거대책
- 9) 사업 예정시기
- 10) 공공지원민간임대주택 공급이나 주택임대관리업자에 임대하기 위해 주택  
위탁시는
  - 획지별 토지이용
  - 복합적 토지이용 증진을 위한 건축물 용도
  - 주거지역 세분/변경과 용적률
  - 임대/위탁주택의 원활한 공급 위한 사항

- 1) (필요시) 지구단위계획 내용
- 2) 사업 시행에 필요한 사항 등

나. 주거지역 세분/변경과 용적률 포함시 기본계획과 달리 입안 가능

다. 작성 기준/방법은 장관이 고시

### 3. 임대주택 및 주택규모별 건설비율

가) 입안권자는 계획에 다음 범위내 장관 고시 비율 반영

- 국민주택은 90%,
- 공공/민간 임대주택은 세대수나 연면적의 30% 이하

나) 시행자는 고시 내용에 따라 건설

### 4. 기본계획 및 정비계획 수립/변경 시 용적률 완화

가) 주거지역은 조례에도 불구하고 법률상 상한까지 정함

- 구청장등이나 대도시시장 아닌 시장은 특/광/도에 기본계획 변경/변경승인 요청

나) 천재지변 등 건축물 붕괴 우려로 긴급시 용도지역을 변경해 용적률 완화

- 기부채납 요구못함

### 5. 시군구의 재건축진단

(25년 6월 시행)

가. 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때부터 시행계획인가 전까지  
실시

나. 다음 경우 실시해야 함

- 진단요청자에 비용 부과 가능

1) 다음 자가 건축물 및 그 부속토지 소유자 1/10 이상 동의받아 요청시

- 정비계획 입안 요청/제안 하려는 자

- 예정구역 미지정 지역, 계획 주민 공람, 구역 지정 지역에서 재건축 하려는 자

- 재건축 하려는 건축물 소유자

2) 시군구 승인 받은 조합설립추진위(이하 **추진위**)나 시행자가 요청시

다. 시군구는 실시계획을 수립해 요청 30일내 요청인에 통보

라. 대상

- 주택단지 건축물(연접 단지 포함)

- 단, 다음 건축물 제외

· 천재지변 등 주택 붕괴로 신속히 재건축 필요

· 구조안전상 사용금지 필요

· 노후건물 수 기준 충족시 잔여 건축물

· 진입도로 등 기반시설 설치를 위해 불가피하게 구역에 포함

· 안전등급 D (미흡), E (불량)

마. 시군구는 한국건설기술연구원, 안전진단전문기관, 국토안전관리원에 의뢰해

주거환경 적합성, 건축물 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 등 진단

바. 재건축진단기관은 장관 고시 기준(내진성능 확보 비용 포함)에 따라 진단

- 시군구와 진단요청자에 결과보고서 제출

사. 시군구는 진단 결과, 도시계획, 지역여건 등 종합 검토해 시행계획인가 여부(시기

조정 포함) 결정