

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산공법 모의고사 핵심 문제풀이(3)

| 출제진 : 박희용 교수, 최성진 교수, 오시훈 교수, 이석규 교수, 이경철 교수 | 박문각 공인중개사

21. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업의 시행방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주거환경개선사업은 사업시행자가 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법으로 할 수 있다.
- ② 재개발사업은 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법과 환지로 공급하는 방법의 혼용방식에 따른다.
- ③ 재건축사업은 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법에 따른다.
- ④ 재건축사업에 따라 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다. 이 경우 오피스텔의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.
- ⑤ 주거환경개선사업은 사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법으로 할 수 있다.

정답 ②	정비사업의 시행 - 재개발사업의 시행방법	난이도 : 중
해설	② 재개발사업은 혼용 방식으로 할 수 없다. 재개발사업은 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나, 환지로 공급하는 방법에 따른다.	

22. 도시 및 주거환경정비법령상 정비조합의 임원에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 조합장은 선임일부터 관리처분계획인가를 받을 때까지는 해당 정비구역에서 거주하여야 한다.
- ② 임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정하되, 연임할 수 있다.
- ③ 이 법을 위반하여 벌금 100만 원 이상의 형을 선고받고 10년이 지난 자는 임원이 될 수 있다.
- ④ 조합장이 대의원의 의장이 되는 경우 대의원이 될 수 없다.
- ⑤ 조합의 임원이 결격사유로 퇴임한 경우 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

정답 ④	정비사업의 시행 - 조합설립추진위원회 및 조합의 설립 - 조합의 임원	난이도 : 중
해설	④ 조합장이 대의원의 의장이 되는 경우에는 대의원으로 본다.	

23. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업시행을 위한 조치 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정비사업의 시행으로 인하여 전세권의 설정목적 달성을 달성할 수 없는 때에는 그 권리는 계약을 해지할 수 있다.
- ② 재개발사업의 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 정비구역 인근에 임시상가를 설치할 수 있다.
- ③ 주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때에는 주택도시보증법상의 국민주택채권 매입에 관한 규정이 적용된다.
- ④ 국가가 사업시행자로부터 임시수용시설에 필요한 건축물의 사용신청을 받았음에도 이미 그 건축물의 매매계약이 제3자와 체결되어 있는 때에는 그 사용신청을 거절할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자에게 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 한다.

정답 ③	정비사업의 시행 - 정비사업시행을 위한 조치 등 - 국민주택채권 매입	난이도 : 중
해설	③ 주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때에는 주택도시보증법상의 국민주택채권의 매입에 관한 규정을 적용하지 아니한다.	

24. 도시 및 주거환경정비법령상 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음날부터 90일 이내에 다음에 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 분양신청을 하지 아니한 자
- ㄴ. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
- ㄷ. 분양대상자 선정일로부터 5년 이내에 투기과열지구에서 분양신청을 할 수 없는 자
- ㄹ. 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄱ, ㄴ, ㄷ
- ③ ㄱ, ㄷ, ㄹ
- ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

정답 ⑤	정비사업의 시행 - 관리처분계획 등 - 손실보상 협의	난이도 : 상
해설	⑤ 모두 옳다.	

25. 건축법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 내력벽, 기둥, 바닥, 작은 보, 지붕틀 및 옥외계단은 주요구조부에 해당한다.
- ② 리모델링이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.
- ③ 초고층건축물에 해당하려면 층수가 50층 이상이고 높이가 200미터 이상이어야 한다.
- ④ 숙박시설 중 관광숙박시설용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터인 건축물로서 16층 이상인 건축물은 준다중이용건축물에 해당한다.
- ⑤ 지하나 고가의 공작물에 설치하는 공연장은 건축물이 아니다.

정답 ②	건축법 총칙 - 건축법상의 용어정의 - 리모델링	난이도 : 중
해설	<ol style="list-style-type: none"> ① 주요구조부란 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단을 말한다. 다만, 사이기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 처량, 옥외계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다. ③ 층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물인 경우는 초고층건축물에 해당한다. ④ 숙박시설 중 관광숙박시설용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 3천㎡인 건축물로서 16층 이상인 건축물은 다중이용건축물에 해당한다. ⑤ 건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다. 	

26. 건축법령상 건축물의 종류와 그 용도분류가 잘못 연결된 것은?

- ① 지구대 - 제1종 근린생활시설
- ② 노래연습장 - 제2종 근린생활시설
- ③ 동물원 - 문화 및 집회시설
- ④ 무도학원 - 교육연구시설
- ⑤ 동물화장시설 - 묘지 관련 시설

정답 ④	건축법 총칙, 건축, 대수선 - 용도분류 - 위락시설	난이도 : 상
해설	④ 무도학원은 춤을 가르치는 학원으로 위락시설에 해당한다.	

27. 건축법령상 건축물의 용도를 변경하려는 경우 신고대상에 해당하는 것은?

- ① 창고시설 → 자동차관련시설
- ② 숙박시설 → 수련시설
- ③ 업무시설 → 다중생활시설
- ④ 방송통신시설 → 장례시설
- ⑤ 의료시설 → 공장

정답 ②	건축법 총칙, 건축, 대수선 - 용도변경 - 시설군	난이도 : 중
해설	② 숙박시설(영업시설군) → 수련시설(교육 및 복지시설군)은 하위군에 해당하는 용도변경으로 신고대상에 해당한다.	

28. 건축법령상 건축허가에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자는 건축허가를 신청하기 전에 허가권자에게 그 건축물의 건축에 관한 사항에 대한 사전결정을 신청할 수 있다.
- ② 사전결정신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 착공신고를 신청하여야 하며, 이 기간에 착공신고를 하지 아니하면 사전결정의 효력이 상실된다.
- ③ 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만제곱미터 이상인 공장을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.
- ④ 주거환경을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에서 시장·군수가 숙박시설의 건축을 허가하는 경우 도지사의 승인을 받을 필요가 없다.
- ⑤ 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 3년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.

정답 ①	건물의 건축 - 건축허가 - 사전결정	난이도 : 상
해설	② 사전결정신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하여야 하며, 이 기간에 건축허가를 신청하지 아니하면 사전결정의 효력이 상실된다. ③ 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 건축물(연면적의 10분의 3 이상을 증축하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상으로 되는 경우 포함)을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다. 다만, 공장·창고 등은 제외한다. ④ 시장·군수는 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위하여 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다. ⑤ 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.	

29. 건축법령상 건축행위에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축물이 없는 대지에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것은 신축이다.
- ② 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 연면적을 늘리는 것은 증축이다.
- ③ 기존 건축물의 내력벽, 기둥, 보를 모두 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조(築造)하는 것은 개축이다.
- ④ 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 연면적 합계, 동수, 층수, 높이를 모두 종전 규모 이하로 다시 축조하는 것은 재축이다.
- ⑤ 건축물의 내력벽은 해체하고 내력벽 이외의 주요 구조부는 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것은 이전이다.

정답 ⑤	건축법 총칙, 건축, 대수선 - 건축 - 이전	난이도 : 하
해설	⑤ 이전이란 건축물의 주요구조부(내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단)를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.	

30. 건축법령상 대지와 도로에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대지의 배수에 지장이 없는 경우 그 대지는 인접한 도로면보다 낮아도 된다.
- ② 건축물의 옥상에 국토교통부장관이 고시하는 기준에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다.
- ③ 건축법상 도로의 너비는 원칙적으로 4미터 이상이어야 한다.
- ④ 지형적 조건으로 자동차통행이 불가능하더라도 건축법상의 도로로 되는 경우가 있다.
- ⑤ 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 공장 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.

정답 ⑤	대지와 도로 - 도로 - 접도의무	난이도 : 중
해설	⑤ 연면적의 합계가 2천㎡(공장인 경우에는 3천㎡) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사 등은 제외)의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접하여야 한다.	

< 다음호에 계속 ... >