

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산공법 모의고사 핵심 문제풀이(4)

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

31. 건축법령상 건축물의 구조에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 다가구, 다세대주택, 연립주택, 아파트에 해당하는 건축물은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 범죄예방 기준에 따라 건축하여야 한다.
- ② 지하층이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.
- ③ 필로티 구조의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- ④ 층고란 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 본다.
- ⑤ 층수가 21층 이상인 건축물로서 21층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 이상인 건축물의 옥상에는 헬리포트의 설치공간을 확보하여야 한다.

정답 ⑤	건축물의 구조 - 옥상광장 등 설치 - 헬리포트	난이도 : 하
해설	⑤ 층수가 11층 이상인 건축물로서 11층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 1만m ² 이상인 건축물의 옥상에는 헬리포트의 설치공간을 확보하여야 한다.	

32. 주택법령상 주택 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말한다.
- ② 국민주택규모란 주거의 용도로만 쓰이는 원칙적으로 주거전용면적이 1호(戸) 또는 1세대 당 85제곱미터 이하인 주택을 말한다.
- ③ 500세대인 국민주택규모의 원룸형 주택은 도시형 생활주택에 해당한다.
- ④ 준주택이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등으로서 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔을 말한다.
- ⑤ 국민주택건설사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지는 공공택지에 해당된다.

정답 ③	주택법 총칙 - 주택법 용어정의 - 도시형생활주택	난이도 : 중
해설	③ 도시형생활주택이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.	

33. 주택법령상 용어의 정의에 따를 때 복리시설에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 경비실	ㄴ. 어린이놀이터
ㄷ. 조경시설	ㄹ. 유치원
ㅁ. 주민운동시설	

- ① ㄱ, ㄴ, ㄷ
 - ② ㄱ, ㄹ, ㅁ
 - ③ ㄴ, ㄷ, ㄹ
 - ④ ㄴ, ㄹ, ㅁ
 - ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅁ
- | 정답 ④ | 주택법 총칙 - 부대시설 · 복리시설 · 간선시설 - 복리시설 | 난이도 : 중 |
|------|------------------------------------|---------|
| 해설 | ④ 경비실, ⑤ 조경시설은 부대시설에 해당한다. | |

34. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택을 마련하기 위하여 지역·직장주택조합의 설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원 및 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보하여야 한다.
- ② 주택조합(리모델링주택조합은 제외)은 주택건설 예정 세대수의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.
- ③ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 인가를 받아야 한다.

- ④ 조합원으로 추가모집되거나 충원되는 자가 조합원 자격 요건을 갖추었는지를 판단할 때에는 해당 조합설립인가 신청일을 기준으로 한다.

- ⑤ 주택조합은 설립인가를 받은 날부터 2년 이내에 사업계획승인(사업계획승인 대상이 아닌 리모델링인 경우에는 허가)을 신청하여야 한다.

정답 ③	주택의 건설 - 국민주택공급설립신고	난이도 : 하
해설	③ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.	

35. 주택법령상 주택건설사업 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

사업주체가 단독주택의 경우에는 (ㄱ)호, 공동주택의 경우에는 (ㄱ)세대(리모델링의 경우에는 늘어나는 세대수 기준) 이상의 주택건설사업을 시행하는 경우 또는 (ㄴ)제곱미터 이상의 대지조성사업을 시행하는 경우 국가는 우체통인 간선시설을 설치하여야 한다.

- ① ㄱ: 100, ㄴ: 10,000
- ② ㄱ: 100, ㄴ: 16,500
- ③ ㄱ: 300, ㄴ: 10,000
- ④ ㄱ: 300, ㄴ: 16,500
- ⑤ ㄱ: 500, ㄴ: 10,000

정답 ②	주택의 건설 - 설치의무대상	난이도 : 중
해설	② 사업주체가 단독주택의 경우에는 100호, 공동주택의 경우에는 100세대(리모델링의 경우에는 늘어나는 세대수 기준) 이상의 주택건설사업을 시행하는 경우 또는 16,500m ² 이상의 대지조성사업을 시행하는 경우 국가는 우체통인 간선시설을 설치하여야 한다.	

36. 주택법령상 사용검사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 한국토지주택공사가 주택건설사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 한다.
- ② 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 있다.
- ③ 사용검사는 신청일부터 15일 이내에 하여야 한다.
- ④ 임시 사용승인의 대상이 공동주택인 경우에는 세대별로 임시 사용승인을 할 수 있다.
- ⑤ 사업주체가 파산 등으로 주택건설사업을 계속할 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자가 잔여공사를 시공하고 사용검사를 받아야 한다.

정답 ①	주택의 건설절차 - 사용검사 - 사용검사권자	난이도 : 상
해설	① 사업주체는 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 국토교통부장관으로부터 사업계획의 승인을 받은 경우에는 국토교통부장관)의 사용검사를 받아야 한다.	

37. 주택법령상 저당권설정 제한에 관한 설명으로 옳은 것은?

사업주체는 주택건설사업에 의하여 건설된 주택 및 대지에 대하여는 입주자 모집공고승인 신청일 이후부터 입주예정자가 그 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 ()일까지의 기간 동안 입주예정자의 동의 없이 해당 주택 및 대지에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위를 하여서는 아니된다.

- ① 15
- ② 30
- ③ 60
- ④ 90
- ⑤ 120

정답 ③	주택의 공급 - 저당권 등 설정제한 - 부기등기	난이도 : 중
해설	③ 사업주체는 주택건설사업에 의하여 건설된 주택 및 대지에 대하여는 입주자 모집공고 승인 신청일 이후부터 입주예정자가 그 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안 입주예정자의 동의 없이 해당 주택 및 대지에 저당권 또는 기등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위를 하여서는 아니 된다.	

38. 주택법령상 주택의 전매행위제한을 받는 주택임에도 불구하고 전매가 허용되는 경우에 해당하는 것은?(단, 전매에 필요한 다른 요건은 충족한 것으로 함)

- ① 세대원의 생업상의 사정으로 인하여 세대원 전원이 수도권 안에서 다른 시 또는 군으로 이전하는 경우
- ② 상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전부 또는 일부가 이전하는 경우
- ③ 세대원 전원 또는 일부가 해외로 이주하거나 5년의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우
- ④ 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 전부를 배우자에게 증여하는 경우
- ⑤ 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우

정답 ⑤	주택의 공급 - 투기과열지구 - 전매제한의 특례	난이도 : 중
해설	<ul style="list-style-type: none"> ① 세대원이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권 안에서 이전하는 경우는 제외한다. ② 상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우 ③ 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우 ④ 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우 	

39. 농지법령상 농지취득자격증명에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 농업인이 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 된다.
- ② 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 된다.
- ③ 농지전용허가를 받은 자가 농지를 취득하는 경우에는 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.
- ④ 시·구·읍·면의 장은 농업경영계획서를 10년간 보존하여야 한다.
- ⑤ 농지소유상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 부정한 방법에 의해 농지취득자격증명을 발급받은 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만 원 이하의 벌금에 처한다.

정답 ①	농지의 소유 - 농지취득자격증명 - 발급대상	난이도 : 하
해설	① 농업인이 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.	

40. 농지법령상 농지의 임대차에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우이며, 국유농지와 공유농지가 아님을 전제로 함)

- ① 임대차 기간은 3년 이상(이모작을 위하여 8개월 이내로 임대하거나 무상사용하게 하는 경우는 제외한다)으로 하여야 한다.
- ② 다년생식물 재배지 등 대통령령으로 정하는 농지의 경우에는 임대차 기간을 3년 이상으로 하여야 한다.
- ③ 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.
- ④ 임대 농지의 양수인은 농지법에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ⑤ 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

정답 ②	농지의 이용 - 농지의 임대차 또는 사용대차 - 임대차 기간	난이도 : 상
해설	② 다년생식물 재배지 등 대통령령으로 정하는 농지의 경우에는 임대차 기간을 5년 이상으로 하여야 한다.	