

「2024년 공인중개사 시험대비」 부동산공법 출제영역별 모의고사 풀이(3)

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

27. 주택법령상 지역주택조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장·군수·구청장은 주택조합 또는 그 조합의 구성원이 사업주체 등에 대한 지도·감독에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.
- ② 조합설립인가신청일 현재 지역주택조합의 지역에 6개월이상 거주하며 85㎡ 이하의 주택을 1채 소유한 세대주인 자는 지역주택조합의 조합원이 될 수 있다.
- ③ 지역주택조합은 설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설예정세대수의 3분의 1 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 30명 이상이어야 한다.
- ④ 주택을 마련하기 위하여 지역·직장주택조합의 설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원 및 주택건설대지의 15% 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보하여야 한다.
- ⑤ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

출제영역: 주택의 건설-주택조합-조합원의 수		
해설	난이도-하	정답 ③

- ③ 지역주택조합은 설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설예정세대수의 2분의 1 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.

28. 주택법령상 주택의 공급질서 교란행위에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택상환사채의 저당은 공급질서 교란행위에 해당하지 아니한다.
- ② 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책대상자확인서를 양도하는 행위는 금지된다.
- ③ 국토교통부장관 또는 사업주체는 위법하게 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나, 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있다.
- ④ 주택을 공급받을 수 있는 시장·군수·구청장이 발행한 무허가건축확인서·건축물거예정증명서 또는 건축물철거확인서를 양도하는 행위는 금지된다.
- ⑤ 입주자저축증서의 매매를 알선하는 행위도 금지된다.

출제영역: 주택의 공급-공급질서의 교란금지행위-위반효력		
해설	난이도-중	정답 ③

- ③ 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하여야 한다.

1. 공급질서의 교란금지행위를 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자	2. 공급질서의 교란금지행위를 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자
---	---

29. 주택법령상 주택의 공급 및 분양가격 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감

정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다.

- ② 사업주체가 입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ③ 사업주체가 복리시설의 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.
- ④ 사업주체는 공공택지에서 공급하는 분양가상한제 적용주택에 대하여 입주자모집승인을 받았을 때에는 분양가격을公示하여야 한다.
- ⑤ 관광진흥법에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우 분양가상한제를 적용하지 아니한다.

출제영역: 주택의 공급-분양가상한제-입주자 모집		
해설	난이도-중	정답 ②

- ② 사업주체(공공주택사업자는 제외)가 입주자를 모집하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 포함)을 받아야 한다.

※ 공공주택사업자
1. 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 대통령령으로 정하는 공공기관
2. 1에 해당하는 자가 총지분의 50%를 초과하여 출자·설립한 법인
3. 주택도시기금 또는 1에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사

70. 주택법령상 리모델링에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 기존 14층 건축물에 수직증축형 리모델링이 허용되는 경우 2개 층까지 증축할 수 있다.
- ② 주택단지 전체 리모델링을 허가 받고자 하는 경우에는 주택단지 전체 구분소유자와 의결권의 각 80% 이상의 동의와 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 15% 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③ 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의는 시장·군수·구청장에게 신고하고 리모델링을 할 수 있다.
- ④ 수직증축형 리모델링의 경우 리모델링주택조합의 설립인가신청서에 당해 주택이 사용검사를 받은 후 10년 이상의 기간이 경과하였음을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 전문기관의 안전성 검토비용의 전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담하게 하여야 한다.

출제영역: 주택의 리모델링-수직증축형 리모델링-증축범위		
해설	난이도-상	정답 ①

② 리모델링의 허가요건	주택단지 전체	동
리모델링 허가 신청 시	전체 구분소유자와 의결권의 각 75% 이상+각 동의 구분소유자와 의결권의 각 50% 이상	동의 구분소유자와 의결권의 각 75% 이상

③ 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의는 시장·군수·구청장에게 허가받아 리모델링을 할 수 있다.

- ④ 수직증축형 리모델링의 경우 리모델링주택조합의 설립인가신청서에 당해 주택이 사용검사를 받은 후 15년 이상의 기간이 경과하였음을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 전문기관의 안전성 검토비용의 전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담하게 할 수 있다.

31. 주택법령상 도시형 생활주택에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 원룸형주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택으로 도시지역에 건설하는 최대 50세대까지 도시형 생활주택이라 한다.
- ② 수도권정비계획법에 따른 수도권의 경우 도시형 생활주택은 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 85㎡ 이하이어야 한다.
- ③ 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 있다.
- ④ 원룸형주택은 세대별 주거전용면적이 12㎡ 이상 50㎡ 이하이어야 한다.
- ⑤ 단지형 다세대주택은 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 6개 층까지 건축할 수 있다.

출제영역: 주택법 총칙-도시형생활주택-도시형생활주택 의의		
해설	난이도-중	정답 ②

- ① 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 「국토계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 다음의 주택을 말한다.

원룸형주택	다음의 요건을 모두 갖춘 공동주택 1. 세대별 주거전용면적은 50이하일 것 2. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것 3. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30㎡ 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성할 수 있다. 4. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것
⑤ 단지형 연립주택	원룸형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개 층까지 건축할 수 있다.
⑤ 단지형 다세대주택	원룸형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개 층까지 건축할 수 있다.

- ③ 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없으며, 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음에 해당하는 경우는 예외로 한다.

1. 원룸형주택과 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우	2. 준주거지역 또는 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우
--	---

- ④ 원룸형주택의 세대별 주거전용면적은 50㎡ 이하일 것(하한선규정이 없음)
- ⑤ 단지형 다세대주택은 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개 층까지 건축할 수 있다.

32. 건축법령상 건축허가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장·군수는 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 공장의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ② 위탁시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.
- ③ 건축허가대상 건축물을 건축하고자 하는 자는 건축허가를 신청하기 전에 허가권자에게 사전결정을 신청할 수 있다.
- ④ 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우에는 허가를 취소하여야 한다.
- ⑤ 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.

출제영역 : 건물의 건축-건축허가-건축허가의 예외		
해설	난이도-중	정답 ①

① 시장·군수는 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 공장의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 받지 아니한다.

33. 건축법령상 신고의 대상이 되는 건축 또는 대수선에 해당하지 않는 것은?

- ① 연면적 270㎡인 3층 건축물의 방화벽의 수선
- ② 연면적 180㎡이고 3층인 건축물의 대수선
- ③ 연면적의 합계가 100㎡인 건축물의 신축
- ④ 기존 건축물을 3m 높게 하는 증축
- ⑤ 공업지역 안에서 연면적 500㎡인 2층 공장의 신축

출제영역 : 건물의 건축-건축신고-대수선 신고		
해설	난이도-중	정답 ②

② 신고함으로써 건축허가를 받은 것으로 간주되는 대수선은 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물이다. 3층인 건축물의 대수선은 허가를 받아야 한다.

34. 건축법령상 공개공지 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공개공지 등의 면적은 건축면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다.
- ② 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 농수산물 유통시설의 경우에는 공개공지를 설치하여야 한다.
- ③ 공개공지 등을 확보하는 경우 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.3배 이하의 범위 내에서 건축조례로 정하여 완화할 수 있다.
- ④ 누구든지 공개공지 등에 물건을 쌓아놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하는 등 공개공지 등의 활용을 저해하는 행위를 하여서는 아니 된다.
- ⑤ 공개공지 등에는 연간 90일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민을 위한 문화행사를 열거나 관측활동을 할 수 있다.

출제영역 : 대지와 도로-공개공지 등의 확보-공개공지설치 대상		
해설	난이도-상	정답 ④

- ① 공개공지 등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다.
- ② 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 농수산물유통시설의 경우에는 공개공지를 설치하지 아니한다.
- ③ 공개공지 등을 확보하는 경우 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하의 범위 내에서 건축조례로 정하여 완화할 수 있다.
- ⑤ 공개공지 등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민을 위한 문화행사를 열거나 관측활동을 할 수 있다.

35. 건축법령상 건축허가 전에 건축물 안전영향평가를 받아야 하는 주요건축물에 해당하지 않는 것은?(단, 하나의 대지 위에 하나의 건축물이 있는 경우를 전제로 함)

- ① 층수가 70층인 건축물
- ② 높이가 250m인 건축물
- ③ 연면적 10만 제곱미터인 20층의 건축물
- ④ 연면적 20만 제곱미터인 30층의 건축물
- ⑤ 층수가 15층이고 높이가 150m인 연면적 10만 제곱미터의 건축물

출제영역 : 건물의 건축-건축허가-안전영향평가		
해설	난이도-상	정답 ⑤

허가권자는 초고층 건축물 등 대통령령으로 정하는 주요 건축물에 대하여 건축허가를 하기 전에 건축물의 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향 등을 평가하는 건축물 안전영향평가(이하 "안전영향평가"라 한다)를 안전영향평가기관에 의뢰하여 실시하여야 한다.

초고층 건축물 등 대통령령으로 정하는 주요 건축물이란 다음에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 초고층 건축물(층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상)
2. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물(가 + 나 의 요건 동시 충족)
 - 가. 연면적(하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 각각의 건축물의 연면적을 말한다)이 10만 제곱미터 이상일 것
 - 나. 16층 이상일 것

- ① 층수가 70층인 건축물은 초고층 건축물이므로 안전영향평가를 받아야 하는 주요건축물에 해당한다.
- ② 높이가 250m인 건축물이므로 안전영향평가를 받아야 하는 주요건축물에 해당한다.
- ③ 연면적 10만 제곱미터인 20층의 건축물(연면적이 10만 제곱미터 이상 + 16층 이상)은 안전영향평가를 받아야 하는 주요건축물에 해당한다.
- ④ 연면적 20만 제곱미터인 30층의 건축물(연면적이 10만 제곱미터 이상 + 16층 이상)은 안전영향평가를 받아야 하는 주요건축물에 해당한다.
- ⑤ 층수가 15층이고 높이가 150m인 연면적 10만 제곱미터의 건축물은 안전영향평가를 받아야 하는 주요건축물이 아니다. 16층 이상이고 연면적 10만 제곱미터 이상이면 옳은 문장이다.

36. 건축법령상 건축물의 높이 제한에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 「건축법」 제73조에 따른 적용 특례 및 조례는 고려하지 않음)

- ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물에 대하여는 일조 등의 확보를 위한 높이 제한이 적용된다.
- ② 일반상업지역에 건축하는 공동주택으로서 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우에는 채광의 확보를 위한 높이 제한이 적용된다.
- ③ 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.
- ④ 허가권자는 같은 가로구역에서 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.
- ⑤ 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 적용하지 아니할 수 있다.

출제영역 : 지역·지구·구역의 건축물-건축물의 높이제한-공동주택의 높이제한		
해설	난이도-중	정답 ②

② 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우와 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우에 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

37. 건축법령상 건축물의 용도변경이 허가대상인 경우를 모두 고른 것은?

출제영역 : 용도변경 전 → 용도변경 후			
ㄱ	판매시설	→	창고시설
ㄴ	숙박시설	→	위락시설

ㄷ	장례시설	→	종교시설
ㄹ	의료시설	→	수련시설
ㅁ	제1종 근린생활시설	→	업무시설

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

출제영역 : 총칙, 건축, 대수선-건축법 적용대상행위-용도변경		
해설	난이도-상	정답 ①

- ㄱ. 판매시설(영업시설군) → 창고시설(산업등시설군): 허가
- ㄴ. 숙박시설(영업시설군) → 위락시설(문화 및 집회시설군): 허가
- ㄷ. 장례시설(산업등시설군) → 종교시설(문화 및 집회시설군): 신고
- ㄹ. 의료시설(교육 및 복지시설군) → 수련시설(교육 및 복지시설군): 건축물대장 기재내용 변경신청
- ㅁ. 제1종 근린생활시설(근린생활시설군) → 업무시설(주거업무시설군): 신고

38. 건축법령상 대지면적이 200㎡인 대지에 건축되어 있고, 각 층의 바닥면적이 동일한 지하 1층이며, 지상 4층인 건축물로서 용적률이 200%라고 할 때, 이 건축물의 바닥면적은?(단, 제시된 조건 이외의 다른 조건이나 제한은 고려하지 않음)

- ① 60㎡ ② 70㎡ ③ 80㎡
- ④ 100㎡ ⑤ 120㎡

출제영역 : 지역·지구·구역의 건축물-면적-연면적계산		
해설	난이도-상	정답 ④

④ 바닥면적 = 최대 건축연면적 ÷ 층수
용적률은 대지면적(200㎡)의 200%이므로 총 400㎡이다. 단, 용적률을 산정할 때는 지하층은 제외되므로 지하층을 제외한 지상 4층(400㎡)이므로 1개층당 바닥면적이 100㎡이다.

39. 농지법령상 농업에 종사하는 개인으로서 농업인에 해당하지 않는 자는?

- ① 1년 중 150일을 축산업에 종사하는 자
- ② 1년 중 100일을 농업에 종사하는 자
- ③ 가금 1천수를 사육하는 자
- ④ 농업경영을 통한 농산물의 연간판매액이 100만 원인 자
- ⑤ 농지에 500제곱미터의 고정식온실을 설치하여 농작물을 재배하는 자

출제영역 : 농지법 총칙-농업인		
해설	난이도-하	정답 ④

④ 농업경영을 통한 농산물의 연간판매액이 120만 원 이상인 자이다.

40. 농지법령상 대리경작 및 임대차에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 지력의 증진을 위하여 필요한 기간 동안 휴경하는 농지에 대해서는 대리경작자를 지정할 수 없다.
- ② 시장·군수 또는 구청장은 대리경작자가 경작을 게을리하는 경우 대리경작 기간이 끝나기 전이라도 대리경작자 지정을 해지할 수 있다.
- ③ 대리경작자는 수확량의 100분의 20을 그 농지의 소유권자나 임대차권자에게 토지사용료로 지급하여야 한다.
- ④ 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임대인이 농지소재를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도(引渡)받은 경우에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.
- ⑤ 다년생식물 재배지 등 대통령령으로 정하는 농지의 경우에는 임대차 기간은 5년 이상으로 하여야 한다.

출제영역 : 농지의 소유-대리경작자		
해설	난이도-상	정답 ③

③ 대리경작자는 수확량의 100분의 10을 그 농지의 소유권자나 임대차권자에게 토지사용료로 지급하여야 한다.