

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

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

### 28. 건축법령상 건축허가의 제한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국방부장관이 국방을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 국토교통부장관은 허가권자의 건축허가를 제한 할 수 있다.
- ② 도지사는 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 관할 군수의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ③ 특별시장은 지역계획에 특히 필요하다고 인정하면 관할 구청장의 건축허가를 제한 할 수 있다.
- ④ 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 3년 이내로 하되, 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.
- ⑤ 도지사가 관할 군수의 건축허가를 제한 한 경우, 국토교통부장관은 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다.

출제영역 : 건축물의 건축-허가제한

해설	난이도-중	정답
건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 하되, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.		④

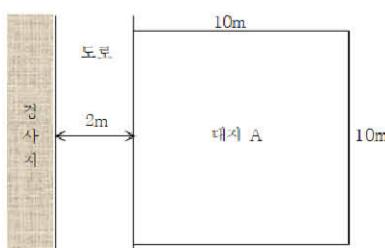
### 29. 건축법령상 대지의 조경 및 공개공지 등의 설치에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 「건축법」 제73조에 따른 적용 특례 및 조례는 고려하지 않음)

- ① 도시·군계획시설에서 건축하는 연면적의 합계가 1천500제곱미터 이상인 가설건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하여야 한다.
- ② 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 공장에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다.
- ③ 녹지지역에 건축하는 창고에 대해서는 조경 등의 조치를 하여야 한다.
- ④ 상업지역의 건축물에 설치하는 공개공지 등의 면적은 대지면적의 100분의 10을 넘어야 한다.
- ⑤ 공개공지 등을 설치하는 경우 해당 지역에 적용되는 건폐율의 1.2배 이하의 범위에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

출제영역 : 대지와 도로-공개공지등

해설	난이도-중	정답
① 가설건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다. ③ 녹지지역에 건축하는 건축물에 대해서는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다. ④ 공개공지 등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. ⑤ 공개공지 등을 설치하는 경우 해당 지역에 적용되는 용적률과 높이제한을 1.2배 이하의 범위에서 완화하여 적용할 수 있으며, 건폐율의 완화에 관한 규정은 두고 있지 않다.		②

### 30. 건축법령상 대지 A의 건축선을 고려한 대지면적은?(단, 도로는 보행과 자동차 통행이 가능한 통과도로로서 법률상 도로이며, 대지 A는 도시지역임)



- |                    |                     |                    |
|--------------------|---------------------|--------------------|
| ① 80m              | ② 85m <sup>2</sup>  | ③ 90m <sup>2</sup> |
| ④ 95m <sup>2</sup> | ⑤ 100m <sup>2</sup> |                    |

출제영역 : 대지와 도로-건축선

해설	난이도-하	정답
소요 너비에 미달되는 도로로서 경사지가 있는 쪽의 도로경계선부터 소요 너비에 해당하는 수평거리선을 건축선으로 하며, 건축선과 도로경계선 사이의 면적은 대지면적에서 제외된다. 보행 및 자동차통행이 가능한 통과도로이므로 소요 너비 4m이다. 선로부지 쪽의 도로경계선부터 4m의 수평거리선을 건축선으로 하므로 대지 안으로 2m 만큼 후퇴하여 건축선이 정해지고, 건축선과 도로경계선 사이의 면적은 20m <sup>2</sup> (= 2m × 10m)이다. 따라서 건축선을 고려한 대지 A의 면적은 80m <sup>2</sup> (= 100m <sup>2</sup> - 20m <sup>2</sup> )이다.		①

### 31. 건축법령상 건축물의 면적 등의 산정방법으로 옳은 것은?

- ① 공동주택으로서 지상층에 설치한 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입한다.
- ② 지하층에 설치한 기계실, 전기실의 면적은 용적률을 산정할 때 연면적에 산입한다.
- ③ 건축법상 건축물의 높이제한 규정을 적용할 때, 건축물의 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우 건축물의 높이는 필로티의 층고를 제외하고 산정한다.
- ④ 건축물의 층고는 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 아랫면까지의 높이로 한다.
- ⑤ 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수와 가장 적은 층수를 평균하여 반올림한 수를 그 건축물의 층수로 본다.

출제영역 : 지역·지구 또는 구역의 건축물-산정

해설	난이도-중	정답
① 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.		③
② 기계실, 전기실의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니하므로 연면적에 포함되지 않는다.		
④ 건축물의 층고는 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다.		
⑤ 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.		

### 32. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건축법 시행령에 따른 다중주택은 준주택에 해당한다.
- ② 수도권에서 한국토지주택공사가 건설하는 1세대당 주거전용면적 90제곱미터인 주택은 국민주택에 해당한다.
- ③ 간선시설이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설 등 주택단지 안의 기간시설과 주택단지 밖의 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다.
- ④ 관리사무소는 복리시설에 해당한다.
- ⑤ 주민운동시설은 부대시설에 해당한다.

출제영역 : 총칙-용어정리

해설	난이도-하	정답
① 다중주택은 단독주택에 해당한다.		③
② 수도권의 경우 국민주택규모는 85제곱미터 이하이다.		
④ 관리사무소는 부대시설에 해당한다.		
⑤ 주민운동시설은 복리시설에 해당한다.		

### 33. 주택법령상 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지방자치단체가 주택건설사업을 시행하려면 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ② 한국토지주택공사가 대지조성사업을 시행하려면 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ③ 지방공사가 주택건설사업을 시행하려면 시·도지사에게 등록하여야 한다.
- ④ 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자가 주택건설사업을 시행하려면 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ⑤ 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합은 국토교통부장관에게 등록하지 않고 주택건설사업을 시행할 수 있다.

출제영역 : 주택의 건설-등록사업자

해설	난이도-하	정답
①, ②, ③, ④ 모두 등록의무가 없다.		⑤

### 34. 주택법령상 주택조합의 해산 등에 관하여 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 ( )년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하도록 하여야 한다.
- 주택조합은 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 ( )년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 한다.

- ① ㄱ: 1, ㄴ: 2
- ② ㄱ: 2, ㄴ: 3
- ③ ㄱ: 2, ㄴ: 3
- ④ ㄱ: 3, ㄴ: 3
- ⑤ ㄱ: 3, ㄴ: 5

출제영역 : 주택의 건설-주택조합의 해산

해설	난이도-상	정답
○ 주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하도록 하여야 한다.		③

- 주택조합은 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 한다.

### 35. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 한국토지주택공사가 주택상환사채를 발행하려면 금융기관 등에 보증을 받아야 한다.
- ② 주택상환사채는 무기명증권으로 한다.
- ③ 주택상환사채의 상환기간은 5년을 초과할 수 없다.
- ④ 등록사업자가 발행할 수 있는 주택상환사채의 규모는 최근 3년간의 연평균 주택건설 호수 이내로 한다.
- ⑤ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에는 등록사업자가 발행한 주택상환사채도 효력을 상실한다.

출제영역 : 주택의 건설-주택상환사채		
해설	난이도-중	정답④

- ① 한국토지주택공사가 주택상환사채를 발행하는 경우 보증을 받을 필요가 없다.  
 ② 주택상환사채는 기명증권으로 한다.  
 ③ 주택상환사채의 상환기간은 3년을 초과할 수 없다.  
 ⑤ 효력을 상실하지 아니한다.

### 36. 주택법령상 주택건설사업계획승인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사업계획승인권자는 주택분양보증을 받지 않은 사업주체가 경매로 인하여 대지소유권을 상실한 경우 그 사업계획승인을 취소할 수 있다.  
 ② A광역시 B구에서 대지면적의 8만제곱미터인 주택건설사업을 시행하려면 B구청장에게 사업계획승인을 받아야 한다.  
 ③ 주택단지의 전체 세대수가 600세대인 주택건설 사업을 시행하려는 자는 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다.  
 ④ 사업주체는 공사의 착수기간이 연장되지 않는 한 주택건설사업계획의 승인을 받은 날부터 5년 이내에 공사를 시작하여야 한다.  
 ⑤ 사업계획승인권자는 사업계획승인의 신청을 받았을 때에는 정당한 사유가 없으면 신청받은 날부터 60일 이내에 사업주체에게 승인 여부를 통보하여야 한다.

출제영역 : 주택의 건설-사업계획승인		
해설	난이도-중	정답②

A광역시장에게 사업계획승인을 받아야 하며, 구청장은 사업계획승인권자가 아니다.

### 37. 주택법령상 사용검사 후 매도청구 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 주택의 소유자들은 실소유자에게 해당 토지를 공시지가로 매도할 것을 청구할 수 있다.  
 ㄴ. 실소유자가 소유권을 회복한 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 5퍼센트 미만이어야 매도청구를 할 수 있다.  
 ㄷ. 실소유자가 해당 토지의 소유권을 회복한 날부터 1년이 경과한 이후에는 매도청구를 할 수 없다.

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

출제영역 : 주택의 건설-사용검사 후 매도청구		
해설	난이도-중	정답②

- ㄱ. 공시지가 → 시가  
 ㄷ. 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.

### 38. 주택법령상 주택공급질서의 교란을 방지하기 위하여 금지되는 행위에 해당되는 것은?

- ① 리모델링주택조합의 조합원 지위의 매매  
 ② 도시개발채권의 증여  
 ③ 입주자저축 증서의 저당  
 ④ 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급받을 수 있는 지위의 상속  
 ⑤ 주택을 공급받을 수 있는 증서로서 군수가 발행한 건물철거확인서의 매매

출제영역 : 주택의 공급-교란금지행위		
해설	난이도-중	정답⑤

- ① 주택조합의 조합원으로서 주택을 공급받을 수 있는 지위의 양도·양수 등이 제한되며, 리모델링주택조합의 조합원의 경우 주택을 공급받는 것이 아니므로 이에 해당되지 않는다.  
 ② 주택상환사채의 양도·양수 등이 제한되며, 도시개발채권은 이에 해당되지 않는다.  
 ③, ④ 상속 및 저당은 제외한다.

### 39. 농지법령상 농지 소유자가 소유 농지를 위탁경영 할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 과수를 가지치기 또는 열매솎기, 재배관리 및 수확하는 농작업에 1년 중 4주간을 직접 종사하는 경우  
 ② 6개월간 미국을 여행 중인 경우  
 ③ 선거에 따른 지방의회의원 취임으로 자경할 수 없는 경우  
 ④ 농업법인이 청산 중인 경우  
 ⑤ 병역법에 따라 현역으로 징집된 경우

출제영역 : 농지의 소유-위탁경영		
해설	난이도-하	정답①

위탁경영 : 농지 소유자는 다음에 해당하는 경우에는 소유 농지를 위탁경영할 수 있다.

1. 병역법에 따라 징집 또는 소집된 경우  
 2. 3개월 이상의 국외 여행 중인 경우  
 3. 농업법인이 청산 중인 경우

4. 질병, 취학, 선거에 따른 공직 취임, 그 밖에 대통령령으로 정하는 다음의 사유로 자경할 수 없는 경우
① 부상으로 3개월 이상의 치료가 필요한 경우
② 교도소·구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우

### 5. 농지이용증진사업시행계획에 따라 위탁경영하는 경우

6. 농업인이 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우: 자기노동력이 부족한 경우는 다음에 해당하는 경우로서 통상적인 농업경영관행에 따라 농업경영을 함에 있어서 자기 또는 세대원의 노동력으로는 해당 농지의 농업경영에 관련된 농작업의 전부를 행할 수 없는 경우로 한다.

- ① 다음에 해당하는 재배작물의 종류별 주요 농작업의 3분의 1 이상을 자기 또는 세대원의 노동력에 의하는 경우  
 ① 벼: 이식 또는 파종, 재배관리 및 수확  
 ② 과수: 가지치기 또는 열매솎기, 재배관리 및 수확  
 ③ ① 및 ② 외의 농작물 또는 다년생식물: 파종 또는 육묘, 이식, 재배관리 및 수확  
 ② 자기의 농업경영에 관련된 위 ①의 ①, ②, ③ 해당하는 농작업에 1년 중 30일 이상 직접 종사하는 경우

### 40. 농지법령상 농지소유상한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 농지소유에 관하여는 농지법에 정한 경우 외에 특례를 정할 수 없다.  
 ② 주말·체험영농을 하려고 농지를 소유하는 경우에는 세대원 전부가 소유한 면적을 합하여 총 1천 제곱미터 미만의 농지를 소유할 수 있다.  
 ③ 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 자는 이농 당시 소유농지 중에서 총 1만 제곱미터까지만 소유할 수 있다.  
 ④ 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하는 자는 그 상속농지 중에서 총 1만 제곱미터까지만 소유할 수 있다.  
 ⑤ 농림축산식품부장관은 농지소유상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 거짓으로 농지취득 자격증명을 발급받은 자를 주무관청이나 수사기관에 신고하거나 고발한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.

출제영역 : 농지의 소유-농지의 소유상한		
해설	난이도-중	정답④

상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자는 그 상속농지 중에서 총 1만 제곱미터까지만 소유할 수 있다.  
 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하는 자는 제한 없이 소유할 수 있다.



박문각 전 학원 및 온라인 사이트에서 사용하는 강의용 도서를 모~두 만날 수 있는 곳은 바로여기!

박문각 북스파

