

1. 주택법령상 주택에 대한 설명이다. 옳바르지 않은 것은?

- ① "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
- ② "에너지절약형 친환경주택"이란 저에너지 건물 조성기술 등을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말하며, 사업계획의 승인을 받아 건설하는 아파트, 연립주택, 다세대주택이 해당한다.
- ③ "국민주택"이란 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 150㎡ 이하인 주택을 말함)을 말한다.
- ④ "도시형 생활주택"이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.
- ⑤ "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다.

2. 주택법령상 도시형 생활주택에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 200세대 미만의 국민주택규모에 해당되는 주택이어야 한다.
- ② 원룸형 주택은 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성하여야 한다. 다만, 주거전용 면적이 20㎡ 이상인 경우 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.
- ③ 20세대 이상의 도시형생활주택을 건설하고자 하는 경우에는 사업계획승인을 받아야 한다.
- ④ 원룸형 주택은 세대별 주거전용면적이 14㎡ 이상 50㎡ 이하이어야 한다.
- ⑤ 하나의 건축물에 원룸형 주택과 단지형 다세대주택을 함께 건축할 수 없다.

3. 주택법령상의 일반적인 규정에 대한 설명이다. 적당하지 않은 것은?

- ① 아파트와 연립주택, 다세대주택은 공동주택에 해당하나 기숙사는 주택법령상 주택에 포함되지 않는다.
- ② 국가·지방자치단체 또는 한국토지주택공사가 지은 주택은 국민주택, 기타의 사업주체가 건설한 주택은 민영주택이다.
- ③ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업으로 조성된 토지는 공공택지에 해당한다.
- ④ 연립주택과 다세대주택의 구분은 단위규모에 의하는 것이 아니라 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적의 합계에 의하는 개념이다.
- ⑤ "리모델링 기본계획"이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

4. 다음은 주택법령상 부대시설과 복리시설을 나열한 것이다. 부대시설의 개수는 몇 개인가?

- | | |
|-----------|----------|
| ① 어린이 놀이터 | ② 관리사무소 |
| ③ 담장 | ④ 경비실 |
| ⑤ 주차장 | ⑥ 입주자집회소 |
| ⑦ 근린생활시설 | ⑧ 경로당 |

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

5. 주택법령상 등록사업자는 일정한 경우에 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 그 사항 중 반드시 등록을 말소를 해야 하는 사유는?

- ① 등록기준에 미달하게 된 경우. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중이거나 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.
- ② 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(公衆)에게 위해(危害)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우
- ③ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
- ④ 「택지개발촉진법」을 위반하여 택지를 전매(轉賣)한 경우
- ⑤ 「건설기술 진흥법」에 따른 품질시험 및 검사를 하지 아니한 경우

6. 주택법령상 주택건설사업의 사업계획승인에 대한 설명이다. 옳바르지 못한 것은?

- ① 원칙적인 사업계획승인권자는 시·도지사, 대도시시장이나 면적이 10만㎡미만인 경우에는 시장·군수가 사업계획승인권자가 되는 경우도 있다.
- ② 국가·한국토지주택공사가 주택건설사업을 시행하는 경우 국토교통부장관에게 사업계획승인을 얻어야 한다.
- ③ 사업계획승인의 신청을 받은 때에는 정당한 사유가 없는 한 그 신청을 받은 날부터 60일 이내에 사업주체에게 승인여부를 통보하여야 한다.
- ④ 도시지역 중 모든 상업지역 또는 준주거지역 안에서만 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우로서 일정한 요건에 해당하는 경우에는 사업계획승인을 받지 않을 수 있다.
- ⑤ 사업계획승인을 얻은 사업주체는 승인을 얻은 날부터 5년 이내(공구로 분할하여 시행하는 경우가 아님)에 공사에 착수하여야 한다.

7. 주택법령상 주택건설업자 등의 등록기준에 관한 설명이다. ()안에 들어갈 숫자로 알맞게 짝지은 것은?

주택건설 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 자본금 ()억 원 이상, 개인인 경우에는 자산평가액 ()억 원 이상 등의 요건을 갖추어야 한다.

- ① 3 - 5 ② 2 - 6
- ③ 3 - 6 ④ 2 - 5
- ⑤ 3 - 9

8. 주택법령상 사업주체에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공익법인인 사업주체는 국토교통부장관에게 등록을 하고 사업을 시행하여야 한다.
- ② 등록사업자의 요건은 단독주택의 경우는 20호(특정한 경우 30호 이상), 공동주택의 경우는 20세대(특정한 경우 30세대 이상) 이상의 주택건설사업 또는 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 경우로서 일정한 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ③ 근로자를 고용하는 자(고용자)가 그 구성원 또는 근로자의 주택을 건설하는 경우에는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.
- ④ 국민주택을 공급받기 위하여 설립된 직장주택조합의 조합원이 되고자 하는 자는 조합설립인가 신청일로부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 무주택자이거나 85㎡ 이하의 주택을 1채에 한하여 소유한 세대주인 자이어야 한다.
- ⑤ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

객관식진도학습 정답

1. ③

수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡이하인 주택을 말한다. 150㎡가 아니다.

2. ⑤

하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없으며, 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다.

① 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택이어야 한다. 200세대 미만이 아니다.

② 20㎡가 아니라 30㎡이다.

③ 20세대가 아니라 30세대이상인 경우에 사업계획의 승인을 받아야 한다.

④ 원룸형 주택은 세대별 주거전용면적이 50㎡ 이하이어야 한다. 14㎡이하여야 하는 최소 규정은 삭제되었다.

3. ②

국민주택과 민영주택의 구분은 단순히 사업주체에 의한 구분이 아니다. 즉, 국민주택은 주택도시기금의 지원을 받아 건설 또는 개량된 주택 또는 국가 등이 건설한 주택을 말하며, 이러한 국민주택을 제외한 기타의 주택을 민영주택이라 한다.

4. ④

부대시설은 관리사무소, 담장, 경비실, 주차장으로 4개이다. 어린이 놀이터와 입주자집회소는 복리시설이다.

① 부대시설이라 함은 주택에 부대되는 다음의 시설 또는 설비를 말한다.

㉠ 주차장·관리사무소·담장 및 주택단지안의 도로

㉡ 건축법 제2조제3호의 규정에 의한 건축설비

② 복리시설이라 함은 주택단지안의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음의 공동시설을 말한다.

㉢ 어린이놀이터·근린생활시설·유치원·주민운동시설 및 경로당

㉣ 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령이 정하는 공동시설

5. ③

반드시 등록을 말소 하여야 하는 사유는 2가지이다. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우와 등록증의 대여 등을 한 경우이다.

참고) 국토교통부장관은 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제5호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
2. 제9조제2항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중이거나 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.
3. 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(公衆)에게 위해(危害)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우
4. 제11조제1호부터 제4호까지 또는 제6호 중 어느 하나에 해당하게 된 경우. 다만, 법인의 임원 중 제11조제6호에 해당하는 사람이 있는 경우 6개월 이내에 그 임원을 다른 사람으로 임명한 경우에는 그러하지 아니하다.
5. 제88조를 위반하여 등록증의 대여 등을 한 경우
6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「건설기술 진흥법」 제54조제1항 또는 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우
 - 나. 「건설기술 진흥법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면의 작성 의무를 위반하거나 건설사업관리를 수행하는 건설기술자 또는 공사감독자의 검토·확인을 받지 아니하고 시공한 경우
 - 다. 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험 및 검사를 하지 아니한 경우
7. 「택지개발촉진법」 제19조의2제1항을 위반하여 택지를 전매(轉賣)한 경우
8. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제17조제1호에 따른 처벌을 받은 경우
9. 「약관의 규제에 관한 법률」 제34조제2항에 따른 처분을 받은 경우
10. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우

6. ④

상업지역중에서 유통상업지역은 제외됨에 유의하여야 한다.

7. ③

2009년 주택관리사 기출문제이다.

주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 이 경우 「건설산업기본법」에 따라 등록한 건설업자(건축공사업 또는 토목건축공사업으로 등록한 자만 해당한다)가 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 경우에는 이미 보유하고 있는 자본금·기술인력 및 사무실면적을 다음 각 호의 기준에 포함하여 산정한다.

1. 자본금 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상
2. 주택건설사업의 경우에는 「건설기술관리법 시행령」의 규정에 의한 건축분야기술자 1인 이상, 대지 조성사업의 경우에는 동표의 규정에 의한 토목분야기술자 1인 이상
3. 사무실 면적은 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적이면 된다.

8. ⑤

- ① 비등록 사업주체이다.
- ② 등록사업자의 요건은 연간 단독주택의 경우는 20호, 공동주택의 경우는 20세대 이상의 주택건설 사업 또는 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 경우로서 일정한 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ③ 시행할 수 있다. → 시행하여야 한다.
- ④ 무주택자에 한한다. 85㎡이하의 주택을 1채 소유하여도 안된다.