주택관리관계법규(객관식)

1. 주택법령상 주택의 사용검사에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 입주예정자는 사용검사 또는 임시 사용승인을 받은 후가 아니면 주택을 사용할 수 없다.

② 사업주체는 사용검사를 받기 전에 입주예정자가 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검할 수 있게 하여야 한다.

③ 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 입주예정자가 사용검사를 받을 수 있다.

④ 입주예정자는 사전방문 결과 하자가 있다고 판단하는 경우 사용검사 이전이라도 사업주체에게 보수공사 등 적절한 조치를 요청할 수 있다.

⑤ 지방공사가 건설하는 300세대 이상인 공동주택의 경우 공동주택 품질점검단으로부터 시공품질에 대한 점검을 받아야 한다.

2. 주택법령상 사업주체가 「수도권정비계획법」에 따른 수도권에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택의 입주자의 거주의무에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 해당 주택을 상속받은 자에 대해서는 거주의무가 없다.

② 해당 주택이 공공택지에서 건설·공급되는 주택인 경우 거주의무기간은 2년이다.

③ 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주가능일부터 90일까지로 한다.

④ 거주의무자는 거주의무기간 동안 계속하여 거주하여야 함을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.

⑤ 거주의무 위반을 이유로 한국토지주택공사가 취득한 주택을 공급받은 사람은 거주의무기간 중 잔여기간 동안 계속하여 그 주택에 거주하여야 한다.

3. 주택을 마련하기 위한 목적으로 설립된 A지역주택조합은 공개모집의 방법으로 조합원 甲 등을 모집하여 관할 시장에게 설립인가를 신청하였다. 주택법령상 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 10억원 이상의 자산평가액을 보유한 「공인중개사법」에 따른 개인 중개업자는 A지역주택조합의 조합설립인가 신청을 대행할 수 없다.

② 관할 시장의 설립인가가 있은 이후에는 甲은 조합을 탈퇴할 수 없다.

③ 공개모집 이후 甲이 조합원의 자격을 상실하여 충원하는 경우 A지역주택조합은 관할 시장에게 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.

④ A지역주택조합은 조합원 모집에 관하여 설명한 내용을 조합 가입 신청자가 이해하였음을 서면으로 확인받아 가입 신청자에게 교부하고, 그 사본을 3년간 보관하여야 한다.

⑤ 甲의 사망으로 A지역주택조합이 조합원을 충원하는 경우, 충원되는 자가 조합원 자격요건을 갖추었는지는 A지역주택조합의 설립인가일을 기준으로 판단한다.

4. A가 사업주체로서 건설·공급한 주택에 대한 사용검사 이후에 주택단지 전체 대지에 속하는 일부의 토지에 대한 소유권이전등기 말소소송에 따라 甲이 해당 토지의 소유권을 회복하였다. 주택법령상 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 주택의 소유자들이 甲에게 해당 토지에 대한 매도청구를 하는 경우 공시지가를 기준으로 하여야 한다.

② 주택의 소유자들이 대표자를 선정하여 매도청구에 관한 소송을 한 경우, 그 소송에 대한 판결은 주택의 소유자 전체에 대하여 효력이 있다.

③ 주택의 소유자들이 매도청구를 하려면 甲이 소유권을 회복한 토지의 면적이 주택단지 전체 대지면적의 5퍼센트 미만이어야 한다.

④ 주택의 소유자들의 매도청구의 의사표시는 甲이 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 甲에게 송달되어야 한다.

⑤ 주택의 소유자들은 甲에 대한 매도청구로 인하여 발생한 비용의 전부를 A에게 구상할 수 있다.

5. 주택법령상 공동주택의 리모델링에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공동주택의 관리주체가 리모델링을 하려는 경우 공사기간, 공사방법 등이 적혀 있는 동의서에 입주자 전체의 동의를 받아야 한다.

② 주택의 소유자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 「공동주택관리법」에 따른 입주자대표회의는 리모델링을 할 수 있다.

③ 30세대 이상으로 세대수가 증가하는 리모델링을 허가하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 설치된 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 증축형 리모델링이 아닌 경우에는 허가받은 리모델링 공사를 완료하였을 때 따로 사용검사를 받지 않아도 된다.

⑤ 동(棟)을 리모델링하기 위하여 리모델링주택조합을 설립하려는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 과반수의 결의를 얻어야 한다.

6. 공동주택관리법령상 의무관리대상 공동주택의 관리방법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 자치관리기구 관리사무소장은 입주자대표회의가 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선임한다.

② 관리사무소장은 자치관리기구가 갖추어야 하는 기술인력을 겸직할 수 있다.

③ 혼합주택단지의 관리에 관한 사항 중 장기수선계획의 조정은 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 한다.

④ 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 한다.

⑤ 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있다.

7. 공동주택관리법령상 입주자대표회의의 구성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 동별 대표자 선거구는 2개 동 이상으로 묶어서 정할 수 있으나, 통로나 층별로 구획하여 정할 수는 없다.

② 동별 대표자 선거관리위원회 위원을 사퇴한 사람으로서 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일을 기준으로 그 남은 임기 중에 있는 사람은 동별 대표자가 될 수 있다.

③ 동별 대표자가 임기 중에 관리비를 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 경우에는 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 해임한다.

④ 500세대 미만인 공동주택의 입주자대표회의 회장은 관리규약으로 정한 바가 없으면, 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하고, 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.

⑤ 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 동별 대표자 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미치지 않는다.

8. 공동주택관리법령상 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의가 관리비등의 집행을 위한 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 사항에 해당하지 않는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 장기수선충당금을 사용하는 공사
ㄴ. 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사
ㄷ. 승강기유지, 지능형 홈네트워크를 위한 용역 및 공사
ㄹ. 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사

① ㄱ, ㄴ ② ㄷ, ㄹ ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

9. 공동주택관리법령상 시설관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 장기수선계획을 수립하는 경우 해당 공동주택의 건설비용을 고려하여야 한다.

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하여야 한다.

③ 공동주택단지에 「개인정보 보호법 시행령」에 따른 영상정보처리기기를 설치하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다.

④ 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담한다.

⑤ 세대별로 설치된 연탄가스배출기는 의무관리대상 공동주택의 관리주체가 수립하여야 하는 안전관리계획 대상시설에 해당한다.

10. 공동주택관리법령상 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 '분쟁조정위원회')에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

① 분쟁조정위원회는 공동주택 전유부분의 유지·보수·개량 등에 관한 사항을 심의·조정한다.

② 중앙분쟁조정위원회는 해당 사건들을 분리하거나 병합한 경우에는 조정의 당사자로부터 지체 없이 동의를 받아야 한다.

③ 300세대 이상의 공동주택단지에서 발생한 분쟁은 중앙분쟁조정위원회의 관할이다.

④ 중앙분쟁조정위원회에는 공인회계사·세무사·건축사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무한 사람이 3명 이상 포함되어야 한다.

⑤ 분쟁조정위원회는 여러 사람이 공동으로 조정의 당사자가 되는 사건의 당사자들에게 3명 이하의 사람을 대표자로 선정하도록 권고할 수 있다.

11. 소방기본법령상 소방청장·소방본부장 또는 소방서장이 신고에 따라 소방대를 출동시켜 하게 하는 생활안전활동에 해당하지 않는 것은?

① 낙하가 우려되는 고드름의 제거활동　② 위해동물의 포획 활동

③ 소방시설 오작동 신고에 따른 조치활동　④ 단전사고 시 조명의 공급

⑤ 끼임에 따른 구출 활동

12. 건축법령상 용적률을 초과하여 건축된 건축물에 부과하는 이행강제금의 산정방식이다. (　)에 들어갈 내용으로 옳은 것은? (단, 가중·감경 특례 및 조례는 고려하지 않음)

> **「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 100분의 (　)을 곱한 금액**

① 60　② 70　③ 80　④ 90　⑤ 100

13. 건축법령상 A시에 소재한 단독주택의 용도를 다음 각 시설의 용도로 변경하려는 경우, A시장의 허가를 받아야 하는 것을 모두 고른 것은? (단, 공용건축물에 대한 특례 및 조례는 고려하지 않음)

> **ㄱ. 제1종 근린생활시설**　**ㄴ. 공동주택**
> **ㄷ. 업무시설**　**ㄹ. 공장**
> **ㅁ. 노유자시설**

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

14. 건축법령상 건축허가에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 공용건축물에 대한 특례 및 조례는 고려하지 않음)

① 연면적의 합계가 10만 제곱미터인 공장을 특별시에 건축하려는 자는 특별시장의 허가를 받아야 한다.

② 허가권자는 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축허가신청에 대하여 해당 대지에 건축하려는 규모가 교육환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

③ 공동주택의 건축허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우, 허가권자는 건축허가를 취소하여야 한다.

④ 바닥면적의 합계가 85제곱미터인 단층건물을 신축하려는 자는 건축허가를 받아야 한다.

⑤ 분양을 목적으로 하는 공동주택의 경우, 건축주가 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 때에는 해당 대지의 소유권을 확보하지 못하였더라도 건축허가를 받을 수 있다.

15. 건축법령상 건축물의 대지와 도로에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 「건축법」 제3조에 따른 적용제외, 제73조에 따른 적용 특례, 건축협정 및 조례는 고려하지 않음)

① 면적 3천 제곱미터인 대지에 건축하는 공장에 대하여는 조경 등의 조치를 하여야 한다.

② 공개공지등을 설치하는 경우 건축물의 용적률은 완화하여 적용할 수 있으나, 건축물의 높이 제한은 완화하여 적용할 수 없다.

③ 공개공지등의 면적은 대지면적의 최대 100분의 15이다.

④ 상업지역에 설치하는 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다.

⑤ 건축물의 주변에 유원지가 있는 경우, 건축물의 대지는 6미터 이상이 도로에 접하여야 한다.

16. 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법령상 시설물의 유지관리 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 연면적이 3만 제곱미터인 21층의 업무시설인 건축물은 제2종시설물에 해당한다.
ㄴ. 시·도지사는 3년마다 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 기본계획을 수립·시행하여야 한다.
ㄷ. 국토교통부장관은 성능평가비용산정기준을 정하여 고시하려는 경우 기획재정부장관과 협의하여야 한다.
ㄹ. 시설물을 시공한 자는 시설물의 유지관리에 드는 비용을 부담하지만, 시설물의 유지관리를 대행할 수는 없다.

① ㄱ, ㄴ　② ㄷ, ㄹ　③ ㄱ, ㄴ, ㄹ

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

17. 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법령상 소방안전관리대상물의 소방안전관리자의 업무에 해당하지 않는 것은?

① 소방안전 특별관리시설물의 소방안전 특별관리

② 화기 취급의 감독

③ 자위소방대 및 초기대응체계의 구성·운영·교육

④ 피난계획에 관한 사항 등이 포함된 소방계획서의 작성 및 시행

⑤ 소방시설의 유지·관리

18. 승강기 안전관리법령상 승강기의 안전검사에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 기간을 순서대로 나열한 것은?

> ○ 설치검사를 받은 날부터 25년이 지난 승강기의 경우 정기검사의 검사주기를 직전 정기검사를 받은 날부터 ( )(으)로 한다.
> ○ 관리주체는 안전검사에 불합격한 승강기에 대하여 안전검사를 받을 수 없는 사유로 인하여 안전검사가 연기되지 않는 한, 안전검사에 불합격한 날부터 ( ) 이내에 안전검사를 다시 받아야 한다.

① 6개월, 3개월 ② 6개월, 4개월 ③ 1년, 3개월 ④ 1년, 4개월 ⑤ 1년, 6개월

19. 승강기 안전관리법령상 관리주체가 관리하는 승강기에 중대한 고장이 발생하여 한국승강기안전공단에 통보하여야 하는 경우에 해당하지 않는 것은?

① 엘리베이터가 최상층을 지나 계속 움직인 경우

② 엘리베이터가 출입문이 열린 상태로 움직인 경우

③ 에스컬레이터가 디딤판이 이탈되어 운행되지 않은 경우

④ 운행 중 정전으로 인하여 정지된 엘리베이터에 이용자가 갇히게 된 경우

⑤ 상승 운행 과정에서 에스컬레이터의 디딤판이 하강 방향으로 역행하는 경우

20. 전기사업법령상 전기사업 및 전력시장에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

> ㄱ. 전기신사업이란 전기자동차충전사업, 구역전기사업 및 재생에너지생산사업을 말한다.
> ㄴ. 전기판매사업자는 전기요금과 그 밖의 공급조건에 관한 약관을 작성하여 산업통상자원부장관에게 신고하여야 한다.
> ㄷ. 수전설비(受電設備)의 용량이 3만킬로볼트암페어 이상인 전기사용자는 전력시장에서 전력을 직접 구매할 수 있다.
> ㄹ. 전기판매사업자는 설비용량이 2만킬로와트 이하인 발전사업자가 생산한 전력을 전력시장운영규칙으로 정하는 바에 따라 우선적으로 구매할 수 있다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

21. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법령상 관리인에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 관리인은 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

② 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

③ 관리인은 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항을 매년 1회 이상 구분소유자에게 보고하여야 한다.

④ 관리인의 대표권은 제한할 수 있으나, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

⑤ 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 3년의 범위에서 규약으로 정한다.

22. 도시 및 주거환경정비법령상 재개발사업의 시행자인 조합에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 시장·군수등이 정비사업에 대하여 공공지원을 하려는 경우에는 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다.

② 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하는 경우에는 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

③ 조합이 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 총회에서 조합원의 2분의 1 이상의 찬성으로 의결하고, 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

④ 조합은 법인으로 하고, 그 명칭에 “정비사업조합”이라는 문자를 사용하여야 한다.

⑤ 조합은 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 대통령령으로 정하는 사항을 등기하는 때에 성립한다.

23. 공공주택 특별법령상 공공주택의 운영·관리에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공공임대주택의 임차인이 이혼으로 공공임대주택에서 퇴거하고, 해당 주택에 계속 거주하려는 배우자가 자신으로 임차인을 변경할 경우로서 공공주택사업자의 동의를 받은 경우, 임차인은 임차권을 양도할 수 있다.

② 공공주택사업자는 공공임대주택의 임대조건 등 임대차계약에 관한 사항에 대하여 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.

③ 공공주택사업자가 임차인에게 우선 분양전환을 통보한 날부터 3개월 이내에 임차인이 우선 분양전환 계약을 하지 아니한 경우 공공주택사업자는 해당 임대주택을 제3자에게 매각할 수 있다.

④ 공공주택사업자가 임대차계약을 체결할 때 임대차 계약기간이 끝난 후 임대주택을 그 임차인에게 분양전환할 예정이라도 임대차 계약기간을 2년 이내로 할 수 없다.

⑤ 공공주택사업자의 귀책사유 없이 임차인이 표준임대차계약서상의 계약기간이 시작된 날부터 2개월 이내에 입주하지 아니한 경우 공공주택사업자는 임대차계약을 해지할 수 있다.

24. 민간임대주택에 관한 특별법령상 임대주택의 분쟁조정에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공공주택사업자는 관리비를 둘러싼 분쟁에 관하여 임대주택분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 없다.

② 임대사업자는 민간임대주택 관리규약의 개정에 대한 분쟁에 관하여 임대주택분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

③ 임대사업자는 공공임대주택의 분양전환가격에 관한 분쟁에 대하여 임대주택분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

④ 임대주택분쟁조정위원회는 위원 중에 호선하는 위원장 1명을 포함하여 10명 이내로 구성한다.

⑤ 임대주택분쟁조정위원회가 제시한 조정안에 대하여 임차인대표회의가 동의하는 경우에는 임대사업자의 이의가 있더라도 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

공동주택관리실무(객관식)

25. 민간임대주택에 관한 특별법상 임대주택분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 임대료의 증액에 대한 분쟁에 관해서는 조정위원회가 직권으로 조정을 하여야 한다.

② 임차인대표회의는 이 법에 따른 민간임대주택의 관리에 대한 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 없다.

③ 공무원이 아닌 위원의 임기는 1년으로 하며 연임할 수 있다.

④ 공공주택사업자 또는 임차인대표회의는 공공임대주택의 분양전환승인에 관한 사항의 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 없다.

⑤ 임차인은 「공공주택 특별법」 제50조의3에 따른 우선 분양전환 자격에 대한 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 없다.

26. 민간임대주택에 관한 특별법령상 임대를 목적으로 하는 주택에 대한 주택임대관리업자의 업무(부수적인 업무 포함) 범위에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 시설물 유지・보수・개량 **ㄴ. 임대차계약의 체결・해제・해지・갱신** **ㄷ. 임대료의 부과・징수** **ㄹ. 「공인중개사법」에 따른 중개업** **ㅁ. 임차인의 안전 확보에 필요한 업무**

① ㄱ, ㄴ, ㄹ　② ㄱ, ㄹ, ㅁ　③ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅁ

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

27. 고용보험법상 용어 정의 및 피보험자의 관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (권한의 위임・위탁은 고려하지 않음)

① 일용근로자란 3개월 미만 동안 고용되는 사람을 말한다.

② 실업의 인정이란 직업안정기관의 장이 이 법에 따른 수급자격자가 실업한 상태에서 적극적으로 직업을 구하기 위하여 노력하고 있다고 인정하는 것을 말한다.

③ 근로자인 피보험자가 이 법에 따른 적용 제외 근로자에 해당하게 된 경우에는 그 적용 제외 대상자가 된 날에 그 피보험자격을 상실한다.

④ 이 법에 따른 적용 제외 근로자였던 사람이 이 법의 적용을 받게 된 경우에는 그 적용을 받게 된 날에 피보험자격을 취득한 것으로 본다.

⑤ 사업주는 그 사업에 고용된 근로자의 피보험자격의 취득 및 상실 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 고용노동부장관에게 신고하여야 한다.

28. 남녀고용평등과 일·가정 양립 지원에 관한 법령상 직장 내 성희롱의 금지 및 예방에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 사업주는 직장 내 성희롱 예방을 위한 교육을 연 1회 이상 하여야 한다.

② 사업주는 성희롱 예방 교육의 내용을 근로자가 자유롭게 열람할 수 있는 장소에 항상 게시하거나 갖추어 두어 근로자에게 널리 알려야 한다.

③ 사업주가 마련해야 하는 성희롱 예방지침에는 직장 내 성희롱 조사절차가 포함되어야 한다.

④ 직장 내 성희롱 발생 사실을 조사한 사람은 해당 조사와 관련된 내용을 사업주에게 보고해서는 아니 된다.

⑤ 사업주가 해야 하는 직장 내 성희롱 예방을 위한 교육에는 직장 내 성희롱에 관한 법령이 포함되어야 한다.

29. 근로기준법상 해고에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 사용자는 근로자를 해고하려면 적어도 20일 전에 예고를 하여야 한다.

② 근로자에 대한 해고는 해고사유와 해고시기를 밝히면 서면이 아닌 유선으로 통지하여도 효력이 있다.

③ 노동위원회는 부당해고 구제신청에 대한 심문을 할 때에 직권으로 증인을 출석하게 하여 필요한 사항을 질문할 수는 없다.

④ 지방노동위원회의 해고에 대한 구제명령은 행정소송 제기가 있으면 그 효력이 정지된다.

⑤ 노동위원회는 이행강제금을 부과하기 30일 전까지 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 사용자에게 미리 문서로써 알려 주어야 한다.

30. 공동주택관리법령상 하자보수보증금에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 지방공사인 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간 동안 예치하여야 한다.

② 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 한다.

③ 사업주체는 하자보수보증금을 「은행법」에 따른 은행에 현금으로 예치할 수 있다.

④ 입주자대표회의는 하자보수보증서 발급기관으로부터 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자보수를 하는 사업자를 선정해서는 아니 된다.

⑤ 입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날부터 30일 이내에 그 사용명세를 사업주체에게 통보하여야 한다.

31. 공동주택관리법상 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 하는 주체로 옳지 않은 것은?

① 서울특별시장 ② 부산광역시장 ③ 세종특별자치시장
④ 충청남도지사 ⑤ 경상북도 경주시장

32. 공동주택관리법령상 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 기준 및 방식에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있다.
ㄴ. 입주자대표회의는 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 하여야 한다.
ㄷ. 입주자등이 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구하려면 전체 입주자등 3분의 2 이상의 서면동의가 있어야 한다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

33. 공동주택관리법령상 입주자대표회의의 구성 및 운영에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성한다.

② 사용자는 입주자인 동별 대표자 후보자가 있는 선거구라도 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있으면 동별 대표자로 선출될 수 있다.

③ 사용자인 동별 대표자는 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우로서 선출 전에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 회장이 될 수 있다.

④ 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항은 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 아니 된다.

34. 공동주택관리법령상 공동주택의 관리주체 및 관리사무소장의 업무에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수・보관・예치・집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

② 관리주체는 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

③ 관리사무소장은 입주자대표회의에서 의결하는 공동주택의 운영・관리업무와 관련하여 입주자대표회의를 대리하여 재판상 행위를 할 수 있다.

④ 관리사무소장은 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시장・군수・구청장에게 신고하여야 하며, 배치된 날부터 30일 이내에 '관리사무소장 배치 및 직인 신고서'를 시장・군수・구청장에게 제출하여야 한다.

⑤ 의무관리대상 공동주택에 취업한 주택관리사등이 다른 공동주택 및 상가・오피스텔 등 주택 외의 시설에 취업한 경우, 주택관리사등의 자격취소 사유에 해당한다.

35. 공동주택관리법령상 관리주체가 관리비와 구분하여 징수하여야 하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 경비비 ㄴ. 장기수선충당금 ㄷ. 위탁관리수수료 ㄹ. 급탕비 ㅁ. 안전진단 실시비용(하자 원인이 사업주체 외의 자에게 있는 경우)

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

36. 공동주택관리법령상 공동주택의 관리비 및 회계운영 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 100세대 이상인 공동주택의 관리인이 관리비 등의 내역을 공개하는 경우, 공동주택관리정보시스템 공개는 생략할 수 있다.

② 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(관리비예치금)를 공동주택의 사용자로부터 징수한다.

③ 관리주체는 보수가 필요한 시설이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우, 직접 보수하고 해당 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다.

④ 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다.

⑤ 지방자치단체인 관리주체가 관리하는 공동주택의 관리비가 체납된 경우 지방자치단체는 지방세 체납처분의 예에 따라 강제징수할 수 있다.

37. 건축물의 표면결로 방지대책에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 실내의 수증기 발생을 억제한다.

② 환기를 통해 실내 절대습도를 낮춘다.

③ 외벽의 단열강화를 통해 실내 측 표면온도가 낮아지는 것을 방지한다.

④ 벽체의 실내 측 표면온도를 실내공기의 노점온도보다 낮게 유지한다.

⑤ 외기에 접한 창의 경우 일반유리보다 로이(Low-E) 복층유리를 사용하면 표면결로 발생을 줄일 수 있다.

38. 건축물의 급수 및 급탕설비에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 급수 및 급탕설비에 이용하는 재료는 유해물이 침출되지 않는 것을 사용한다.

② 고층건물의 급수배관을 단일계통으로 하면 하층부보다 상층부의 급수압력이 높아진다.

③ 급수 및 급탕은 위생기구나 장치 등의 기능에 만족하는 수압과 수량(水量)으로 공급한다.

④ 급탕배관에는 관의 온도변화에 따른 팽창과 수축을 흡수할 수 있는 장치를 설치하여야 한다.

⑤ 급수 및 급탕계통에는 역 사이펀 작용에 의한 역류가 발생되지 않아야 한다.

39. 다음에서 설명하고 있는 펌프는?

> **○ 디퓨져 펌프라고도 하며 임펠러 주위에 가이드 베인을 갖고 있다.**
> **○ 임펠러를 직렬로 장치하면 고양정을 얻을 수 있다.**
> **○ 양정은 회전비의 제곱에 비례한다.**

① 터빈 펌프 ② 기어 펌프 ③ 피스톤 펌프 ④ 워싱턴 펌프 ⑤ 플런저 펌프

40. 건축물의 배수·통기설비에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 트랩의 적정 봉수깊이는 50 mm 이상 100 mm 이하로 한다.

② 트랩은 2중 트랩이 되지 않도록 한다.

③ 드럼 트랩은 트랩부의 수량(水量)이 많기 때문에 트랩의 봉수는 파괴되기 어렵지만 침전물이 고이기 쉽다.

④ 각개통기관의 배수관 접속점은 기구의 최고 수면과 배수 수평지관이 수직관에 접속되는 점을 연결한 동수 구배선보다 상위에 있도록 배관한다.

⑤ 크로스 커넥션은 배수 수직관과 통기 수직관을 연결하여 배수의 흐름을 원활하게 하기 위한 접속법이다.

41. 길이가 50 m인 배관의 온도가 20 ℃에서 60 ℃로 상승하였다. 이 때 배관의 팽창량은? (단, 배관의 선팽창계수는 0.2×10^{-4} [1 / ℃]이다.)

① 20 mm ② 30 mm ③ 40 mm ④ 50 mm ⑤ 60 mm

42. 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙상 개별난방설비의 기준에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 보일러는 거실외의 곳에 설치하되, 보일러를 설치하는 곳과 거실사이의 경계벽은 출입구를 제외하고는 내화구조의 벽으로 구획해야 한다.

② 보일러실의 윗부분에는 그 면적이 0.5제곱미터 이상인 환기창을 설치해야 한다. 다만, 전기보일러의 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 보일러실과 거실사이의 출입구는 그 출입구가 닫힌 경우에는 보일러가스가 거실에 들어갈 수 없는 구조로 해야 한다.

④ 오피스텔의 경우에는 난방구획을 방화구획으로 구획해야 한다.

⑤ 기름보일러를 설치하는 경우에는 기름저장소를 보일러실 내에 설치해야 한다.

43. 냉각목적의 냉동기 성적계수와 가열목적의 열펌프(Heat Pump) 성적계수에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 냉동기의 성적계수와 열펌프의 성적계수는 같다.

② 냉동기의 성적계수는 열펌프의 성적계수보다 1 크다.

③ 열펌프의 성적계수는 냉동기의 성적계수보다 1 크다.

④ 냉동기의 성적계수는 열펌프의 성적계수보다 2 크다.

⑤ 열펌프의 성적계수는 냉동기의 성적계수보다 2 크다.

44. 송풍기의 날개 형식에 의한 분류 중 원심형 송풍기가 아닌 것은?

① 튜브형 ② 다익형 ③ 익형 ④ 방사형 ⑤ 후곡형

45. 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙상 피뢰설비의 기준에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 숫자를 옳게 나열한 것은?

> 제20조(피뢰설비) <생략>
> 1. <생략>
> 2. 돌침은 건축물의 맨 윗부분으로부터 (ㄱ)센티미터 이상 돌출시켜 설치하되, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제9조에 따른 설계하중에 견딜 수 있는 구조일 것
> 3. 피뢰설비의 재료는 최소 단면적이 피복이 없는 동선(銅線)을 기준으로 수뢰부, 인하도선 및 접지극은 (ㄴ)제곱밀리미터 이상이거나 이와 동등 이상의 성능을 갖출 것

① ㄱ: 20, ㄴ: 30 ② ㄱ: 20, ㄴ: 50 ③ ㄱ: 25, ㄴ: 30

④ ㄱ: 25, ㄴ: 50 ⑤ ㄱ: 30, ㄴ: 30

46. 승강기 안전관리법상 승강기의 안전검사에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 정기검사의 검사주기는 3년 이하로 하되, 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 승강기별로 검사주기를 다르게 할 수 있다.

② 승강기의 제어반 또는 구동기를 교체한 경우 수시검사를 받아야 한다.

③ 승강기 설치검사를 받은 날부터 20년이 지난 경우 정밀안전검사를 받아야 한다.

④ 승강기의 결함으로 중대한 사고 또는 중대한 고장이 발생한 경우 수시검사를 받아야 한다.

⑤ 승강기의 종류, 제어방식, 정격속도, 정격용량 또는 왕복운행거리를 변경한 경우 정밀안전검사를 받아야 한다.

47. 공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙상 층간소음의 기준으로 옳은 것은?

① 직접충격 소음의 1분간 등가소음도는 주간 47 dB(A), 야간 43 dB(A)이다.

② 직접충격 소음의 최고소음도는 주간 59 dB(A), 야간 54 dB(A)이다.

③ 공기전달 소음의 5분간 등가소음도는 주간 45 dB(A), 야간 40 dB(A)이다.

④ 1분간 등가소음도 및 5분간 등가소음도는 측정한 값 중 가장 낮은 값으로 한다.

⑤ 최고소음도는 1시간에 5회 이상 초과할 경우 그 기준을 초과한 것으로 본다.

48. 공동주택관리법령상 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항에 관한 내용이다. 대상 시설별 진단사항과 점검횟수의 연결이 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 어린이 놀이터의 안전진단 - 연 2회 이상 점검
ㄴ. 변전실의 안전진단 - 매 분기 1회 이상 점검
ㄷ. 노출배관의 동파방지 월동기진단 - 연 1회 점검
ㄹ. 저수시설의 위생진단 - 연 1회 점검

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

주택관리관계법규(주관식)

49. 주택법 제65조 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 용어와 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 제65조(공급질서 교란 금지) ① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다) …를 하여서는 아니 되며, <이하 본문 생략>
>
> 1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
> 2. 제56조에 따른 입주자저축 증서
> 3. 제80조에 따른 (ㄱ)
> 4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것
>
> ② ~ ④ <생략>
>
> ⑤ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 (ㄴ)년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.

50. 주택법 제78조 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자와 용어를 쓰시오.

> 제78조(토지임대부 분양주택의 토지에 관한 임대차 관계) ① 토지임대부 분양주택의 토지에 대한 임대차기간은 (ㄱ)년 이내로 한다. 이 경우 토지임대부 분양주택 소유자의 (ㄴ)퍼센트 이상이 계약갱신을 청구하는 경우 40년의 범위에서 이를 갱신할 수 있다.
>
> ② 토지임대부 분양주택을 공급받은 자가 토지소유자와 임대차계약을 체결한 경우 해당 주택의 구분소유권을 목적으로 그 토지 위에 제1항에 따른 임대차기간 동안 (ㄷ)이(가) 설정된 것으로 본다.

51. 주택법 제2조(정의) 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> "(ㄱ)"(이)란 건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.

52. 공동주택관리법 제36조(하자담보책임) 제3항 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 용어와 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 담보책임의 기간은 하자의 중대성, 시설물의 사용 가능 햇수 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 (ㄱ) 및 시설공사별로 (ㄴ)년의 범위에서 대통령령으로 정한다.

53. 공동주택관리법 제2조(정의) 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
> 가. (ㄱ)세대 이상의 공동주택
> 나. (ㄴ)세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
> 다. <생략>
> 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 (ㄷ)세대 이상인 건축물
> 마. <생략>

54. 공동주택관리법 제88조 제1항의 규정이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> 국토교통부장관은 공동주택관리의 투명성과 효율성을 제고하기 위하여 공동주택관리에 관한 정보를 종합적으로 관리할 수 있는 (ㄱ)을(를) 구축·운영할 수 있고, 이에 관한 정보를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.

55. 건축법 제64조(승강기) 제2항의 규정이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 높이 (ㄱ)미터를 초과하는 건축물에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항에 따른 승강기뿐만 아니라 비상용승강기를 추가로 설치하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

56. 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법) 제1항 규정의 일부이다. ( )에 공통으로 들어갈 용어를 쓰시오.

> 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.
> 1. 대지면적: <생략>
> 2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 (ㄱ)(으)로 한다. <이하 생략>
> 3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 (ㄱ)(으)로 한다. <이하 생략>

57. 건축법 시행령 제64조 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> 제64조(방화문의 구분) ① 방화문은 다음 각 호와 같이 구분한다.
> 1. (ㄱ) 방화문: 연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간이 60분 이상이고, (ㄴ)을(를) 차단할 수 있는 시간이 30분 이상인 방화문
> 2. 60분 방화문: <생략>
> 3. 30분 방화문: <생략>

58. 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제12조 제2항 규정의 일부이다. ( ) 에 들어갈 용어를 쓰시오.

> 관리주체는 제11조에 따른 안전점검 또는 제13조에 따른 긴급안전점검을 실시한 결과 재해 및 재난을 예방하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 (ㄱ)을(를) 실시하여야 한다.

59. 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 제21조의 규정이다. ( ) 에 들어갈 아라비아 숫자와 용어를 쓰시오.

> 제21조(공동 소방안전관리) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 특정소방대상물로서 그 관리의 권원(權原)이 분리되어 있는 것 가운데 소방본부장이나 소방서장이 지정하는 특정소방대상물의 관계인은 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 대통령령으로 정하는 자를 공동 소방안전관리자로 선임하여야 한다.
> 1. 고층 건축물(지하층을 제외한 층수가 (ㄱ)층 이상인 건축물만 해당한다)
> 2. (ㄴ)(지하의 인공구조물 안에 설치된 상점 및 사무실, 그 밖에 이와 비슷한 시설이 연속하여 지하도에 접하여 설치된 것과 그 지하도를 합한 것을 말한다)
> 3. <생략>

60. 전기사업법 제2조 및 제16조 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> ○ 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
> 14. “(ㄱ)”(이)란 전기의 원활한 흐름과 품질유지를 위하여 전기의 흐름을 통제·관리하는 체제를 말한다.
> ○ 제16조(전기의 공급약관) ③ 전기판매사업자는 그 전기수요를 효율적으로 관리하기 위하여 필요한 범위에서 기본공급약관으로 정한 것과 다른 요금이나 그 밖의 공급조건을 내용으로 정하는 약관(이하 “(ㄴ)”(이)라 한다)을 작성할 수 있으며, 전기사용자는 기본공급약관을 갈음하여 (ㄴ)(으)로 정한 사항을 선택할 수 있다.

61. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> 정비사업이란 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업으로서, (ㄱ)사업, 재개발사업, 재건축사업을 말한다.

62. 공공주택 특별법 제2조(정의) 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 용어와 아라비아 숫자를 쓰시오.

> "(ㄱ) 분양주택"이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 20년 이상 (ㄴ)년 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유 지분을 적립하여 취득하는 주택을 말한다.

63. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 제31조(임대주택의 건설) ① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 (ㄱ)퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 임대주택으로 공급하여야 한다. <이하 생략>
> ② 제1항에 따라 건설되는 임대주택 중 주거전용면적이 (ㄴ)제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다.

64. 민간임대주택에 관한 특별법 제52조(임차인대표회의) 제1항의 규정이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 임대사업자가 (ㄱ)세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 (ㄴ)세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.

공동주택관리실무(주관식)

65. 최저임금법상 최저임금액에 관한 내용이다. (　)에 들어갈 용어를 쓰시오.

> 최저임금액은 시간·일(日)·주(週) 또는 월(月)을 단위로 하여 정한다. 이 경우 일·주 또는 월을 단위로 하여 최저임금액을 정할 때에는 (ㄱ)(으)로도 표시하여야 한다.

66. 민간임대주택에 관한 특별법상 민간임대주택에 관한 내용이다. (　)에 들어갈 용어와 아라비아 숫자를 쓰시오.

> ○ 민간임대주택이란 임대 목적으로 제공하는 주택(토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 (ㄱ) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다)으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간(ㄴ)임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
> ○ 장기일반민간임대주택이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 (ㄷ)년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.

67. 산업재해보상보험법상 장례비에 관한 내용이다. (　)에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 장례비는 근로자가 업무상의 사유로 사망한 경우에 지급하되, 평균임금의 (ㄱ) 일분에 상당하는 금액을 그 장례를 지낸 유족에게 지급한다. 다만, 장례를 지낼 유족이 없거나 그 밖에 부득이한 사유로 유족이 아닌 사람이 장례를 지낸 경우에는 평균임금의 (ㄴ)일분에 상당하는 금액의 범위에서 실제 드는 비용을 그 장례를 지낸 사람에게 지급한다.

68. 국민건강보험법상 국민건강보험가입자격에 관한 내용이다. (　)에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> ○ 가입자의 자격이 변동된 경우 직장가입자의 사용자와 지역가입자의 세대주는 그 명세를 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 자격이 변동된 날부터 (ㄱ) 일 이내에 보험자에게 신고하여야 한다.
> ○ 가입자의 자격을 잃은 경우 직장가입자의 사용자와 지역가입자의 세대주는 그 명세를 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 자격을 잃은 날부터 (ㄴ)일 이내에 보험자에게 신고하여야 한다.

69. 고용보험법상 실업급여의 기초가 되는 임금일액에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> 구직급여의 산정 기초가 되는 임금일액은 고용보험법 제43조제1항에 따른 수급자격의 인정과 관련된 마지막 이직 당시 「근로기준법」 제2조제1항제6호에 따라 산정된 (ㄱ)(으)로 한다. 다만, 마지막 이직일 이전 3개월 이내에 피보험자격을 취득한 사실이 2회 이상인 경우에는 마지막 이직일 이전 3개월간(일용근로자의 경우에는 마지막 이직일 이전 4개월 중 최종 1개월을 제외한 기간)에 그 근로자에게 지급된 임금 총액을 그 산정의 기준이 되는 3개월의 총 일수로 나눈 금액을 기초일액으로 한다.

70. 공동주택관리법상 주택관리업자 등의 교육 및 벌칙에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사는 공동주택관리법 제70조제1항 또는 제2항에 따른 교육을 받은 후 (ㄱ)년마다 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 하며, 이 교육을 받지 아니한 자에게는 (ㄴ)만원 이하의 과태료를 부과한다.

71. 공동주택관리법령상 관리주체에 대한 회계감사에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> 공동주택관리법에 따라 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다.
> ○ 재무상태표
> ○ 운영성과표
> ○ 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
> ○ (ㄱ)

72. 공동주택관리법 제20조제5항에 따라 정한 「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」상 층간소음의 범위에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> 공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 다음의 소음으로 한다. 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외한다.
> ○ (ㄱ) 소음: 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음
> ○ (ㄴ) 소음: 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음

73. 주택건설기준 등에 관한 규정상 비상급수시설 중 지하저수조에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 제35조(비상급수시설) ① ~ ② <생략>
> 1. <생략>
> 2. 지하저수조
> 가. 고가수조저수량(매 세대당 (ㄱ)톤까지 산입한다)을 포함하여 매 세대당 (ㄴ)톤(독신자용 주택은 0.25톤) 이상의 수량을 저수할 수 있을 것. 다만, 지역별 상수도 시설용량 및 세대당 수돗물 사용량 등을 고려하여 설치기준의 2분의 1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 완화 또는 강화하여 정할 수 있다.
> 나. (ㄷ)세대(독신자용 주택은 100세대)당 1대 이상의 수동식펌프를 설치하거나 양수에 필요한 비상전원과 이에 의하여 가동될 수 있는 펌프를 설치할 것

74. 보일러의 출력표시방법에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> 보일러의 출력표시방법에서 난방부하와 급탕부하를 합한 용량을 (ㄱ)출력으로 표시하며 난방부하, 급탕부하, 배관부하, 예열부하를 합한 용량을 (ㄴ)출력으로 표시한다.

75. 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법령상 소방안전관리자를 두어야 하는 특정소방대상물 중 1급 소방안전대상물에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 제22조(소방안전관리자를 두어야 하는 특정소방대상물) ① <생략>
> 1. <생략>
> 2. 별표 2의 특정소방대상물 중 특급 소방안전관리대상물을 제외한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것으로서 동·식물원, 철강 등 불연성 물품을 저장·취급하는 창고, 위험물 저장 및 처리 시설 중 위험물 제조소등, 지하구를 제외한 것(이하 “1급 소방안전관리대상물”이라 한다)
> 가. (ㄱ)층 이상(지하층은 제외한다)이거나 지상으로부터 높이가 (ㄴ)미터 이상인 아파트

76. 피난기구의 화재안전기준(NFSC 301)상 적응 및 설치개수에 관한 내용이다. ( ) 에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 제4조(적응 및 설치개수 등) ① <생략>
> ② 피난기구는 다음 각 호의 기준에 따른 개수 이상을 설치하여야 한다.
> 1 ~ 9. <생략>
> 10. 승강식피난기 및 하향식 피난구용 내림식사다리는 다음 각 목에 적합하게 설치할 것
> 가. <생략>
> 나. 대피실의 면적은 2 m^2(2세대 이상일 경우에는 3 m^2) 이상으로 하고, 「건축법 시행령」 제46조제4항의 규정에 적합하여야 하며 하강구(개구부) 규격은 직경(ㄱ)cm 이상일 것. 단, 외기와 개방된 장소에는 그러하지 아니 한다.

77. 도시가스사업법령상 가스사용시설의 시설·기술·검사기준에 관한 내용이다. ( ) 에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 1. 배관 및 배관설비
> 가. 시설기준
> 1) 배치기준
> 가) 가스계량기는 다음 기준에 적합하게 설치할 것.
> ① 가스계량기와 화기(그 시설 안에서 사용하는 자체화기는 제외한다) 사이에 유지하여야 하는 거리: (ㄱ)m 이상

78. 주택건설기준 등에 관한 규정상 바닥구조에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 제14조의2(바닥구조) 공동주택의 세대 내의 층간바닥(화장실의 바닥은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각 호의 기준을 모두 충족하여야 한다.
> 1. 콘크리트 슬래브 두께는 (ㄱ)밀리미터[라멘구조(보와 기둥을 통해서 내력이 전달되는 구조를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 공동주택은 (ㄴ)밀리미터] 이상으로 할 것. 다만, 법 제51조제1항에 따라 인정받은 공업화주택의 층간바닥은 예외로 한다.

79. 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법령상 용어의 정의이다. ( )에 들어갈 용어를 쓰시오.

> “재생에너지”란 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지이다. 그 종류에는 태양에너지, 풍력, 수력, 해양에너지, (ㄱ)에너지, 생물자원을 변환시켜 이용하는 바이오에너지로서 대통령령으로 정하는 기준 및 범위에 해당하는 에너지, 폐기물에너지(비재생폐기물로부터 생산된 것은 제외한다)로서 대통령령으로 정하는 기준 및 범위에 해당하는 에너지, 그 밖에 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 대통령령으로 정하는 에너지가 있다.

80. 건축물의 에너지절약설계기준상 건축부문의 권장사항 중 자연채광계획에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 아라비아 숫자를 쓰시오.

> 제7조(건축부문의 권장사항) 에너지절약계획서 제출대상 건축물의 건축주와 설계자 등은 다음 각 호에서 정하는 사항을 제13조의 규정에 적합하도록 선택적으로 채택할 수 있다.
>
> 1 ~ 4. <생략>
>
> 5. 자연채광계획
>
> 가. <생략>
>
> 나. 공동주택의 지하주차장은 (ㄱ) m^2 이내마다 1개소 이상의 외기와 직접 면하는 (ㄴ) m^2 이상의 개폐가 가능한 천창 또는 측창을 설치하여 자연환기 및 자연채광을 유도한다. 다만, 지하2층 이하는 그러하지 아니한다.

주택관리사보

2021년 2차 정답과 해설

정답표

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
⑤	②	③	①	①	②	④	④	⑤	⑤
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
③	④	③	②	④	③	①	②	④	⑤
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
⑤	③	①	②	④	③	①	④	⑤	①
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
⑤	③	②	④	③	②	④	②	①	⑤
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
③	⑤	③	①	④	②	③	③	단답형	단답형
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형	단답형

공식 공개 시험지 · 봄기출 문항별 해설

1 주택관리관계법규 · 주택법 · 사용검사 정답 ⑤

① O 해설 사용검사나 임시 사용승인을 받기 전에는 사업주체도 입주예정자도 주택·대지를 사용하거나 사용하게 할 수 없다(주택법 제49조 제4항).

② O 해설 사업주체는 사용검사 전에 입주예정자가 집을 찾아 공사 상태를 미리 점검하는 사전방문을 열어 줘야 한다(주택법 제48조의2 제1항).

③ O 해설 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사 절차를 밟지 않으면 시공보증자·시공자 또는 입주예정자가 대신 사용검사를 받을 수 있다(주택법 제49조 제3항 제2호).

1 해설 계속 정답 ⑤

④ O 해설 사전방문에서 찾은 하자는 사용검사를 기다리지 않고 보수를 요구할 수 있고, 사업주체가 하자가 아니라고 보면 사용검사권자의 확인을 받는다(주택법 제48조의2 제2항, 제4항).

⑤ X 해설 품질점검단 점검 대상은 등록사업자 등(주택법 제2조 제10호 다목·라목)이 짓는 300세대 이상 공동주택이라 지방공사가 짓는 것은 빠진다(주택법 시행령 제53조의5 제1항).

2 주택관리관계법규 · 주택법 · 거주의무 정답 ②

① O 해설 분양가상한제 적용주택이라도 상속받은 사람은 거주의무자에서 빠진다(주택법 제57조의2 제1항).

② X 해설 수도권 공공택지 주택의 거주의무기간은 분양가가 인근 시세의 80% 미만이면 5년, 80~100%면 3년이다 — 2년은 공공택지 밖의 경우다(주택법 시행령 제60조의2 제1항 제1호).

③ O 해설 입주 준비기간이 필요하면 최초 입주가능일부터 90일까지는 살지 않아도 거주한 것으로 본다(주택법 시행령 제60조의2 제2항 제1호).

④ O 해설 거주의무는 소유권 등기에 부기등기로 드러내며, 그 부기등기는 소유권보존등기와 동시에 한다(주택법 제57조의2 제5항, 제6항).

⑤ O 해설 거주의무 위반으로 한국토지주택공사가 사들인 주택을 다시 공급받은 사람은 남은 전매제한기간과 거주의무기간을 이어서 지킨다(주택법 제57조의2 제7항).

3 주택관리관계법규 · 주택법 · 주택조합 정답 ③

① X 해설 10억원 이상 자산평가액을 갖춘 개인 중개업자는 업무대행자가 될 수 있어 조합설립인가 신청을 대행할 수 있다(주택법 제11조의2 제1항 제2호, 주택법 시행령 제24조의2).

② X 해설 조합원은 설립인가 뒤에도 조합규약에 따라 탈퇴 의사를 알리고 탈퇴할 수 있다(주택법 제11조 제8항).

③ O 해설 공개모집 뒤 사망·자격상실·탈퇴로 생긴 결원을 채우거나 미달 인원을 다시 모을 때는 신고 없이 선착순으로 모집할 수 있다(주택법 제11조의3 제2항).

④ X 해설 가입 신청자가 설명을 이해했다는 서면 확인서는 신청자에게 주고, 그 사본은 3년이 아니라 5년간 보관한다(주택법 제11조의4 제2항).

⑤ X 해설 충원자의 자격 요건은 설립인가일이 아니라 조합설립인가 신청일을 기준으로 판단한다(주택법 시행령 제22조 제2항). [개정] 현행은 충원자면 조합 가입 신청일이 기준이다(주택법 시행령 제22조 제2항 제2호).

4 주택관리관계법규 · 주택법 · 사용검사 후 매도청구 정답 ①

① X 해설 사용검사 뒤 소유권을 되찾은 실소유자에게 주택 소유자들은 공시지가가 아니라 시가로 매도청구를 한다(주택법 제62조 제1항).

4 해설 계속 정답 ①

② O 해설 대표자를 뽑아 낸 매도청구 소송의 판결은 소송에 나서지 않은 소유자까지 전체에 미친다 — 대표자는 소유자 4분의 3 이상 동의로 뽑는다(주택법 제62조 제2항, 제3항).

③ O 해설 매도청구는 실소유자가 되찾은 토지가 단지 전체 대지면적의 5% 미만일 때만 할 수 있다(주택법 제62조 제4항).

④ O 해설 매도청구 의사표시는 실소유자가 소유권을 회복한 날부터 2년 안에 그에게 도달해야 한다(주택법 제62조 제5항).

⑤ O 해설 매도청구로 든 비용은 대지를 제대로 확보하지 못한 사업주체에게 전부 구상할 수 있다(주택법 제62조 제6항).

5 주택관리관계법규 · 주택법 · 리모델링 정답 ①

① O 해설 입주자·사용자·관리주체의 리모델링은 입주자 전원 동의가 요건이다 — 조합은 결의 비율, 입주자대표회의는 소유자 전원 동의로 따로 정한다(주택법 시행령 별표 4).

② X 해설 입주자대표회의가 리모델링하려면 소유자 3분의 2가 아니라 전원의 동의를 받아야 한다(주택법 제66조 제2항).

③ X 해설 도시계획위원회 심의를 거치는 세대수 증가형 리모델링은 30세대가 아니라 50세대 이상 늘어나는 경우다(주택법 제66조 제6항, 주택법 시행령 제76조 제2항).

④ X 해설 허가받은 리모델링 공사를 마치면 증축형이든 아니든 시장·군수·구청장의 사용검사를 받는다(주택법 제66조 제7항).

⑤ X 해설 동을 리모델링하려는 조합의 설립인가에는 그 동 구분소유자와 의결권 각 3분의 2 이상의 결의가 필요하다(주택법 제11조 제3항 제2호).

6 주택관리관계법규 · 공동주택관리법 · 관리방법 정답 ②

① O 해설 자치관리기구 관리사무소장은 입주자대표회의가 구성원 과반수 찬성으로 뽑고, 자치관리기구는 대표회의의 감독을 받는다(공동주택관리법 시행령 제4조 제2항, 제3항).

② X 해설 관리사무소장과 기술인력은 서로 겸직할 수 없다 — 대표회의가 허용하면 풀리는 것은 기술인력끼리의 겸직뿐이다(공동주택관리법 시행령 별표 1).

6 해설 계속 **정답 ②**

③ O 해설 분양·임대 세대가 섞인 단지에서는 장기수선계획 조정처럼 양쪽 부담이 걸린 일을 대표회의와 임대사업자가 함께 정한다(공동주택관리법 제10조 제1항, 공동주택관리법 시행령 제7조 제1항 제3호).

④ O 해설 사업주체의 관리 기간은 입주예정자 과반수가 들어올 때까지이고, 그때 입주자등에게 알려 관리를 넘겨받으라고 요구한다(공동주택관리법 제11조 제1항).

⑤ O 해설 입주자대표회의는 필요하면 인접 단지와 공동관리하거나 500세대 이상 단위로 나눠 관리하게 할 수 있다(공동주택관리법 제8조 제1항).

7 주택관리관계법규 · 공동주택관리법 · 입주자대표회의 **정답 ④**

① X 해설 동별 대표자 선거구는 2개 동 이상으로 묶을 수도, 통로나 층별로 나눌 수도 있다(공동주택관리법 제14조 제1항).

② X 해설 선거관리위원회 위원은 사퇴했어도 서류 제출 마감일 기준 남은 임기 중이면 동별 대표자 결격이다(공동주택관리법 시행령 제11조 제4항 제2호).

③ X 해설 관리비 3개월 연속 체납은 결격사유라 해임 절차 없이 당연히 퇴임한다 — 해임이라도 과반수 투표에 투표자 과반수 찬성이다(공동주택관리법 제14조 제5항, 공동주택관리법 시행령 제13조 제4항 제1호).

④ O 해설 500세대 미만 단지 회장은 관리규약에 따로 정함이 없으면 대표회의 구성원 과반수 찬성으로 뽑고, 득표가 같으면 추첨한다(공동주택관리법 시행령 제12조 제2항 제2호 가목). [개정] 현행은 직선이 원칙이고 관리규약으로 정할 때만 구성원이 뽑는다(공동주택관리법 시행령 제12조 제2항 제1호 라목).

⑤ X 해설 소유자나 임차인의 결격사유는 그를 대리하는 사람에게도 미친다 — 대리인을 앞세워 결격을 피하지 못하게 한 것이다(공동주택관리법 시행령 제11조 제5항).

8 주택관리관계법규 · 공동주택관리법 · 사업자 선정 **정답 ④**

① X 해설 장기수선충당금 공사(ㄱ)는 대표회의가 사업자를 뽑고 관리주체가 집행하는 바로 그 사항이라 끼면 안 되고, ㄷ·ㄹ이 빠졌다(공동주택관리법 시행령 제25조 제1항 제3호 가목).

② X 해설 하자보수보증금 공사(ㄴ)도 대표회의가 선정부터 집행까지 맡는 사항이라 빠지면 안 된다(공동주택관리법 시행령 제25조 제1항 제2호 가목).

8 해설 계속 **정답 ④**

③ X 해설 ㄱ은 문제의 방식에 해당하는 사항이라 들어갈 수 없고, 하자보수비용 공사(ㄹ)가 빠졌다(공동주택관리법 시행령 제25조 제1항 제2호 나목, 제3호 가목).

④ O 해설 ㄴ·ㄹ은 대표회의가 선정·집행하고, ㄷ은 관리주체가 선정·집행하는 사항이라 셋 다 문제의 방식이 아니다(공동주택관리법 시행령 제25조 제1항).

⑤ X 해설 ㄱ 장기수선충당금 공사만은 대표회의 선정·관리주체 집행 사항이라 넷을 모두 고를 수 없다(공동주택관리법 시행령 제25조 제1항 제3호 가목).

9 주택관리관계법규 · 공동주택관리법 · 시설관리 **정답 ⑤**

① O 해설 장기수선계획은 국토교통부령 기준에 따라 세우되 그 공동주택의 건설비용을 고려해야 한다(공동주택관리법 시행령 제30조).

② O 해설 장기수선계획은 3년마다 검토해 필요하면 조정하며, 조정안은 관리주체가 짜고 대표회의가 의결한다(공동주택관리법 제29조 제2항, 공동주택관리법 시행규칙 제7조 제2항).

③ O 해설 CCTV 같은 영상정보처리기기를 설치하거나 보수·교체하려면 장기수선계획에 반영해야 한다(공동주택관리법 시행규칙 제8조 제1항).

④ O 해설 장기수선충당금은 소유자가 내지만, 아직 분양되지 않은 세대 몫은 사업주체가 부담한다(공동주택관리법 시행령 제31조 제6항).

⑤ X 해설 안전관리계획 대상 연탄가스배출기에서 세대별로 설치된 것은 빠진다 — 단지가 함께 쓰는 시설만 대상이다(공동주택관리법 시행령 제33조 제1항 제7호).

10 주택관리관계법규 · 공동주택관리법 · 분쟁조정 **정답 ⑤**

① X 해설 분쟁조정위원회가 다루는 유지·보수·개량은 공용부분에 관한 것뿐이고 전유부분은 빠진다(공동주택관리법 제71조 제2항 제4호).

② X 해설 사건을 분리·병합하면 당사자의 동의를 받는 것이 아니라 지체 없이 서면으로 알리면 된다(공동주택관리법 시행령 제82조 제4항).

③ X 해설 중앙분쟁조정위원회 관할은 300세대가 아니라 500세대 이상 단지에서 생긴 분쟁이다(공동주택관리법 제72조 제1항 제4호, 공동주택관리법 시행령 제82조의2 제1호).

10 해설 계속 **정답 ⑤**

④ X 해설 3명 이상 넣어야 하는 위원은 판사·검사·변호사로 6년 이상 재직한 사람이다 — 회계사·세무사·건축사 10년은 위촉 자격 가운데 하나일 뿐이다(공동주택관리법 제73조 제2항).

⑤ O 해설 단체사건의 선정대표자는 3명 이하이고, 위원회는 선정을 강제하지 못하고 권고만 한다 — 하자분쟁조정 규정을 준용한다(공동주택관리법 시행령 제83조, 제46조 제1항, 제2항).

11 주택관리관계법규 · 소방기본법 · 생활안전활동 **정답 ③**

① O 해설 붕괴·낙하가 우려되는 고드름·나무·위험 구조물 제거는 소방대의 생활안전활동이다(소방기본법 제16조의3 제1항 제1호).

② O 해설 벌·위해동물의 포획과 퇴치도 생활안전활동으로 출동하는 일이다(소방기본법 제16조의3 제1항 제2호).

③ X 해설 소방시설 오작동 조치는 생활안전활동 목록(고드름 등 제거·위해동물·끼임 구출·단전 시 조명·급박한 위험 예방)에 없다(소방기본법 제16조의3 제1항).

④ O 해설 단전사고 때 비상전원이나 조명을 공급하는 것도 생활안전활동이다(소방기본법 제16조의3 제1항 제4호).

⑤ O 해설 끼임·고립에 따른 위험제거와 구출은 화재·재난이 아닌 생활 속 구조라 생활안전활동에 든다(소방기본법 제16조의3 제1항 제3호).

12 주택관리관계법규 · 건축법 · 이행강제금 **정답 ④**

① X 해설 60은 건축조례로 비율을 낮출 때의 하한이고, 조례를 빼면 용적률 초과는 100분의 90이다(건축법 시행령 제115조의3 제1항).

② X 해설 70은 신고 없이 건축한 경우의 비율이다 — 용적률 초과는 100분의 90이다(건축법 시행령 제115조의3 제1항 제4호).

③ X 해설 80은 건폐율을 초과한 경우이고, 용적률을 초과하면 한 단계 무거운 100분의 90이다(건축법 시행령 제115조의3 제1항 제1호).

④ O 해설 용적률 초과는 100분의 90이다 — 무허가 100, 용적률 초과 90, 건폐율 초과 80, 무신고 70 순으로 무겁다(건축법 제80조 제1항 제1호, 건축법 시행령 제115조의3 제1항 제2호).

12 해설 계속 **정답 ④**

⑤ X 해설 100은 허가 없이 건축한 경우의 비율이라 가장 무겁고, 용적률 초과는 100분의 90이다(건축법 시행령 제115조의3 제1항 제3호).

13 주택관리관계법규 · 건축법 · 용도변경 **정답 ③**

① X 해설 공동주택(ㄴ)·업무시설(ㄷ)은 단독주택과 같은 주거업무시설군이라 허가가 아니라 건축물대장 기재내용 변경 신청 대상이다(건축법 제19조 제3항, 건축법 시행령 제14조 제5항 제8호).

② X 해설 ㄱ·ㄹ은 맞지만 같은 시설군인 공동주택(ㄴ)이 끼고, 상위 군인 노유자시설(ㅁ)이 빠졌다(건축법 시행령 제14조 제5항).

③ O 해설 근린생활시설군·산업 등 시설군·교육 및 복지시설군은 모두 주거업무시설군보다 위라 이리로 바꾸려면 허가를 받는다(건축법 제19조 제2항 제1호, 건축법 시행령 제14조 제5항).

④ X 해설 노유자시설(ㅁ)만 허가 대상이고, 공동주택·업무시설(ㄴ·ㄷ)은 같은 군 안의 변경이다(건축법 시행령 제14조 제5항 제8호).

⑤ X 해설 공장(ㄹ)·노유자시설(ㅁ)은 맞지만 같은 군인 업무시설(ㄷ)이 끼고 제1종 근린생활시설(ㄱ)이 빠졌다(건축법 시행령 제14조 제5항).

14 주택관리관계법규 · 건축법 · 건축허가 **정답 ②**

① X 해설 21층 이상·연면적 10만㎡ 이상이라도 공장·창고는 특별시장 허가 대상에서 빠지고 구청장 허가를 받는다(건축법 제11조 제1항, 건축법 시행령 제8조 제1항).

② O 해설 위락·숙박시설은 규모나 형태가 주거·교육환경에 맞지 않으면 건축위원회 심의를 거쳐 허가를 거부할 수 있다(건축법 제11조 제4항 제1호).

③ X 해설 착공하지 않아 허가를 취소해야 하는 기한은 1년이 아니라 허가일부터 2년(공장 3년)이고, 정당한 사유가 있으면 1년 연장할 수 있다(건축법 제11조 제7항 제1호).

④ X 해설 연면적 100㎡ 이하 건축물은 신고로 지을 수 있어, 바닥면적 85㎡ 단층 신축은 허가가 아니라 신고 대상이다(건축법 제14조 제1항 제5호, 건축법 시행령 제11조 제3항 제1호).

14 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 대지 사용권원만으로 허가받는 예외에서 분양 목적 공동주택은 빠져, 소유권을 확보해야 한다(건축법 제11조 제11항 제1호).

15 주택관리관계법규 · 건축법 · 대지와 도로 정답 ④

① X 해설 면적 5천㎡ 미만 대지에 짓는 공장은 조경 조치를 하지 않을 수 있어 3천㎡ 대지의 공장은 조경 의무가 없다(건축법 제42조 제1항, 건축법 시행령 제27조 제1항 제2호).

② X 해설 공개공지등을 두면 용적률과 높이 제한을 각각 1.2배 이하에서 완화해 적용한다(건축법 제43조 제2항, 건축법 시행령 제27조의2 제4항).

③ X 해설 공개공지등 면적은 대지면적의 100분의 15가 아니라 100분의 10 이하에서 건축조례로 정한다(건축법 시행령 제27조의2 제2항).

④ O 해설 공개 공지는 필로티 구조로도 설치할 수 있어, 건물 아래를 틔운 공간도 공개 공지로 인정된다(건축법 시행령 제27조의2 제1항).

⑤ X 해설 대지는 2m 이상 도로에 접하는 것이 원칙이고, 주변에 유원지 같은 공지가 있으면 그 의무도 면제된다(건축법 제44조 제1항 제2호, 건축법 시행령 제28조 제1항).

16 주택관리관계법규 · 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 · 시설물의 유지관리 정답 ③

① X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지 않은 보기가 맞지만, 비용 부담과 대행을 모두 뒤집은 ㄹ이 빠졌다(시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제39조 제2항, 제3항).

② X 해설 성능평가비용산정기준 고시 때 기획재정부장관과 협의하는 ㄷ은 옳은 보기라 고를 수 없다(시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령 제31조).

③ O 해설 ㄱ 21층이면 제1종, ㄴ 기본계획은 국토교통부장관이 5년마다, ㄹ 비용은 관리주체 부담이고 시공자도 대행할 수 있어 셋이 틀렸다(시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제7조 제1호, 제5조 제1항, 제39조).

④ X 해설 옳은 ㄷ이 끼고, 21층이라 제1종인데 제2종이라 한 ㄱ이 빠졌다(시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제7조 제1호 마목).

16 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 ㄷ은 시행령이 정한 기획재정부장관 협의와 같아 옳으므로 넷을 모두 고를 수 없다(시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령 제31조).

17 주택관리관계법규 · 화재예방법 · 소방안전관리자의 업무 정답 ①

① X 해설 공항·철도·문화재 등 소방안전 특별관리시설물의 특별관리는 소방청장이 하는 일이지 소방안전관리자 업무가 아니다(화재예방, 소방시설 설치 · 유지 및 안전관리에 관한 법률 제20조의2 제1항).

② O 해설 화기 취급 감독은 소방안전관리자뿐 아니라 일반 특정소방대상물 관계인에게도 걸리는 업무다(화재예방, 소방시설 설치 · 유지 및 안전관리에 관한 법률 제20조 제6항 제6호).

③ O 해설 자위소방대와 초기대응체계의 구성·운영·교육은 소방안전관리대상물의 소방안전관리자에게만 있는 업무다(화재예방, 소방시설 설치 · 유지 및 안전관리에 관한 법률 제20조 제6항 제2호).

④ O 해설 피난계획이 담긴 소방계획서 작성·시행도 소방안전관리대상물에만 걸리는 소방안전관리자 업무다(화재예방, 소방시설 설치 · 유지 및 안전관리에 관한 법률 제20조 제6항 제1호).

⑤ O 해설 소방시설이나 그 밖의 소방 관련 시설의 유지·관리는 관계인과 소방안전관리자 모두의 업무다(화재예방, 소방시설 설치 · 유지 및 안전관리에 관한 법률 제20조 제6항 제5호).

18 주택관리관계법규 · 승강기 안전관리법 · 안전검사 정답 ②

① X 해설 25년 지난 승강기의 정기검사 주기 6개월은 맞지만, 불합격 뒤 재검사 기한은 3개월이 아니라 4개월이다(승강기 안전관리법 시행규칙 제56조).

② O 해설 설치검사 후 25년이 지나면 정기검사 주기가 1년에서 6개월로 줄고, 불합격하면 4개월 안에 다시 검사받는다(승강기 안전관리법 시행규칙 제54조 제2항 제1호, 제56조).

③ X 해설 1년은 25년이 안 된 승강기의 기본 주기이고, 재검사 기한도 3개월이 아니라 4개월이다(승강기 안전관리법 시행규칙 제54조, 제56조).

④ X 해설 재검사 4개월은 맞지만, 25년 지난 승강기는 주기가 1년이 아니라 6개월로 줄어든다(승강기 안전관리법 시행규칙 제54조 제2항 제1호).

18 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 25년 지난 승강기 주기는 6개월, 불합격 재검사 기한은 4개월이다 — 두 값이 모두 다르다(승강기 안전관리법 시행규칙 제54조 제2항 제1호, 제56조).

19 주택관리관계법규 · 승강기 안전관리법 · 중대한 고장 정답 ④

① O 해설 엘리베이터가 최상층이나 최하층을 지나 계속 움직이면 공단에 통보할 중대한 고장이다(승강기 안전관리법 시행령 제37조 제2항 제1호 다목).

② O 해설 출입문이 열린 채 움직인 것은 법이 직접 예로 든 대표적 중대한 고장이다(승강기 안전관리법 제48조 제1항 제2호, 승강기 안전관리법 시행령 제37조 제2항 제1호 가목).

③ O 해설 에스컬레이터 디딤판이 이탈·파손돼 운행되지 않은 경우도 중대한 고장이다(승강기 안전관리법 시행령 제37조 제2항 제2호 마목).

④ X 해설 운행 중 멈춰 이용자가 갇혔더라도 정전·천재지변 때문이면 승강기 결함이 아니라 중대한 고장에서 빠진다(승강기 안전관리법 시행령 제37조 제2항 제1호 마목).

⑤ O 해설 상승 운행 중 디딤판이 거꾸로 내려가면 중대한 고장이다 — 과속·역행 방지장치가 작동하지 않은 경우도 같다(승강기 안전관리법 시행령 제37조 제2항 제2호 다목, 라목).

20 주택관리관계법규 · 전기사업법 · 전력시장 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ 시험 당시 전기신사업은 전기자동차충전사업·소규모전력중개사업이었고, ㄴ 기본공급약관은 신고가 아니라 인가 대상이다(전기사업법 제2조 제12호의2, 제16조 제1항).

② X 해설 ㄹ은 맞지만 구역전기사업은 전기신사업이 아니라 ㄱ이 끼면 안 되고, 옳은 ㄷ이 빠졌다(전기사업법 제2조 제12호의2).

③ X 해설 ㄷ은 맞지만 기본공급약관은 산업통상자원부장관의 인가를 받아야 해 ㄴ이 틀렸다(전기사업법 제16조 제1항).

④ X 해설 ㄹ은 맞지만 약관을 신고로 적은 ㄴ이 섞였고, 3만 kVA 이상 사용자의 직접 구매(ㄷ)가 빠졌다(전기사업법 제16조 제1항, 전기사업법 시행령 제20조).

20 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 ㄷ은 수전설비 3만kVA 이상 사용자의 직접 구매, ㄹ은 2만kW 이하 발전사업자 전력의 우선 구매로 둘 다 법령에 있는 규정이다(전기사업법 제32조, 제31조 제4항 제1호, 전기사업법 시행령 제20조, 제19조 제5항).

21 주택관리관계법규 · 집합건물법 · 관리인 정답 ⑤

① O 해설 관리인은 집회가 정한 공용부분 관리·변경을 실제로 실행하는 사람이라, 그 결의 집행은 권한이면서 의무다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제25조 제1항 제1호의2).

② O 해설 해임 결의를 모으지 못해도 부정행위 등이 있으면 구분소유자 누구든 단독으로 법원에 관리인 해임을 청구할 수 있다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제24조 제5항).

③ O 해설 관리인이 해마다 1회 이상 하는 사무 보고에는 관리단을 대표한 재판상 행위도 들어간다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제26조 제1항, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 제6조 제1항 제7호).

④ O 해설 관리인의 대표권은 규약 등으로 제한할 수 있지만, 그 제한을 모르고 거래한 제3자에게는 내세우지 못한다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제25조 제2항).

⑤ X 해설 관리인이 구분소유자가 아니어도 되는 것은 맞지만, 임기는 3년이 아니라 2년 범위에서 규약으로 정한다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제24조 제2항).

22 주택관리관계법규 · 도시정비법 · 조합 정답 ③

① O 해설 시장·군수등이 공공지원을 하는 정비사업은 조합설립 추진위원회를 두지 않을 수 있다(도시 및 주거환경정비법 제31조 제4항).

② O 해설 조합설립 추진위원회는 토지등소유자 과반수 동의를 받아 구성하고 시장·군수등의 승인을 받는다(도시 및 주거환경정비법 제31조 제1항).

③ X 해설 인가받은 사항을 바꾸려면 총회에서 조합원 2분의 1이 아니라 3분의 2 이상 찬성으로 의결한 뒤 인가를 받는다 — 경미한 사항은 신고다(도시 및 주거환경정비법 제35조 제5항).

④ O 해설 정비사업 조합은 법인이고, 이름에 「정비사업조합」을 넣어 누구나 알아보게 해야 한다(도시 및 주거환경정비법 제38조 제1항, 제3항).

22 해설 계속 정답 ③

⑤ O 해설 조합은 인가만으로 서지 않고, 인가일부터 30일 안에 주된 사무소 소재지에서 등기해야 성립한다(도시 및 주거환경정비법 제38조 제2항).

23 주택관리관계법규 · 공공주택 특별법 · 공공임대주택의 운영·관리 정답 ①

① O 해설 공공임대주택 임차권 양도는 원칙적으로 금지지만, 이혼으로 퇴거한 뒤 배우자가 이어 살려고 임차인을 바꾸면 사업자 동의로 허용된다(공공주택 특별법 제49조의4, 공공주택 특별법 시행령 제48조 제1항 제3호).

② X 해설 임대조건 등 임대차계약 사항은 시장·군수·구청장의 허가가 아니라 신고 대상이다(공공주택 특별법 제49조 제6항).

③ X 해설 우선 분양전환 통보 뒤 임차인이 계약하지 않아 제3자에게 팔 수 있게 되는 기간은 3개월이 아니라 6개월(10년 임대는 12개월)이다(공공주택 특별법 제50조의3 제4항 제2호).

④ X 해설 계약기간이 끝난 뒤 분양전환이 예정돼 있으면 주택임대차보호법의 2년 보장에도 불구하고 계약기간을 2년 이내로 정할 수 있다(공공주택 특별법 제49조의2 제3항).

⑤ X 해설 사업자 귀책사유 없이 계약기간 시작일부터 2개월이 아니라 3개월 안에 입주하지 않아야 해지 사유가 된다(공공주택 특별법 제49조의3 제1항 제6호, 공공주택 특별법 시행령 제47조 제1항 제1호).

24 주택관리관계법규 · 민간임대주택법 · 임대주택분쟁조정 정답 ②

① X 해설 임대사업자가 신청할 수 있는 관리비 분쟁은 공공주택사업자도 조정위원회에 신청할 수 있다(민간임대주택에 관한 특별법 제56조 제2항 제1호, 제52조 제4항 제2호).

② O 해설 임차인대표회의와 협의할 사항인 관리규약 제정·개정을 둘러싼 분쟁은 임대사업자가 조정을 신청할 수 있다(민간임대주택에 관한 특별법 제56조 제1항 제3호, 제52조 제4항 제1호).

③ X 해설 공공임대주택 분양전환가격 분쟁은 임대사업자가 아니라 공공주택사업자나 임차인대표회의가 신청한다(민간임대주택에 관한 특별법 제56조 제2항 제2호).

24 해설 계속 정답 ②

④ X 해설 10명 이내 구성은 맞지만, 위원장은 위원 중에서 호선하지 않고 해당 지방자치단체의 장이 맡는다(민간임대주택에 관한 특별법 제55조 제2항, 제3항).

⑤ X 해설 조정안은 각 당사자가 모두 받아들여야 조정조서와 같은 합의가 성립하므로, 임대사업자가 이의하면 성립하지 않는다(민간임대주택에 관한 특별법 제57조).

25 공동주택관리실무 · 입주자관리 · 임대주택분쟁조정 정답 ④

① X 해설 임대료 증액 분쟁은 임대사업자나 임차인대표회의가 신청해야 조정이 열리고, 조정위원회가 직권으로 나서지 않는다(민간임대주택에 관한 특별법 제56조 제1항 제1호).

② X 해설 임차인대표회의는 민간임대주택의 주택관리 분쟁도 조정위원회에 조정을 신청할 수 있다(민간임대주택에 관한 특별법 제56조 제1항 제2호).

③ X 해설 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년이고, 연임은 두 차례까지만 된다(민간임대주택에 관한 특별법 제55조 제5항).

④ O 해설 공공임대주택의 분양전환가격 분쟁은 조정 신청이 되지만, 분양전환승인에 관한 사항은 조정 대상에서 빠진다(민간임대주택에 관한 특별법 제56조 제2항 제2호).

⑤ X 해설 우선 분양전환 자격 분쟁은 공공주택사업자·임차인대표회의뿐 아니라 임차인 개인도 조정을 신청할 수 있다(민간임대주택에 관한 특별법 제56조 제3항).

26 공동주택관리실무 · 입주자관리 · 주택임대관리업 업무범위 정답 ③

① X 해설 중개업(ㄹ)이 끼었고, 본래 업무인 임대료 부과·징수(ㄷ)와 부수 업무인 임차인 안전 확보(ㅁ)가 빠졌다(민간임대주택에 관한 특별법 제11조, 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제10조 제2호).

② X 해설 중개업(ㄹ)이 끼었고, 본래 업무인 임대차계약 체결(ㄴ)과 임대료 부과·징수(ㄷ)가 빠졌다(민간임대주택에 관한 특별법 제11조 제1항).

③ O 해설 계약 체결·해지(ㄴ)와 임대료 부과·징수(ㄷ)는 본래 업무, 시설물 유지·보수(ㄱ)와 임차인 안전 확보(ㅁ)는 부수 업무이고 중개업은 빠진다(민간임대주택에 관한 특별법 제11조, 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제10조 제2호).

26 해설 계속 정답 ③

④ X 해설 시설물 유지·보수·개량(ㄱ)도 부수 업무로 드는데 빠졌고, 제외 대상인 중개업(ㄹ)이 들어갔다(민간임대주택에 관한 특별법 제11조 제2항 제1호, 제1항 제3호).

⑤ X 해설 임차인의 입주·명도 업무에서도 「공인중개사법」상 중개업(ㄹ)은 제외되므로 다섯 모두는 될 수 없다(민간임대주택에 관한 특별법 제11조 제1항 제3호).

27 공동주택관리실무 · 사무·인사관리 · 고용보험 용어·피보험자 정답 ①

① X 해설 고용보험법의 일용근로자는 1개월 미만 동안 고용되는 사람이다(고용보험법 제2조 제6호).

② O 해설 실업의 인정은 일자리가 없다는 사실만이 아니라 적극적인 구직 노력까지 직업안정기관의 장이 확인하는 절차다(고용보험법 제2조 제4호).

③ O 해설 적용 제외 근로자가 되면 그 대상자가 된 날 바로 피보험자격을 잃는다 — 이직하면 이직한 날의 다음 날에 잃는 것과 다르다(고용보험법 제14조 제1항 제1호, 제3호).

④ O 해설 적용 제외에서 벗어난 근로자는 고용된 날이 아니라 법 적용을 받게 된 날에 피보험자격을 얻은 것으로 본다(고용보험법 제13조 제1항 제1호).

⑤ O 해설 피보험자격의 취득·상실은 근로자가 아니라 사업주가 고용노동부장관에게 신고한다(고용보험법 제15조 제1항).

28 공동주택관리실무 · 사무·인사관리 · 직장 내 성희롱 정답 ④

① O 해설 성희롱 예방 교육은 연 1회 이상 해야 하고, 사업주와 근로자 모두 받아야 한다(남녀고용평등과 일 · 가정 양립 지원에 관한 법률 시행령 제3조 제1항, 남녀고용평등과 일 · 가정 양립 지원에 관한 법률 제13조 제2항).

② O 해설 교육에 빠진 근로자도 볼 수 있게 예방 교육 내용은 늘 게시하거나 비치해 두어야 한다(남녀고용평등과 일 · 가정 양립 지원에 관한 법률 제13조 제3항).

③ O 해설 성희롱 예방지침에는 상담·고충 처리, 조사절차, 피해자 보호절차, 행위자 징계 절차와 수준을 담는다(남녀고용평등과 일 · 가정 양립 지원에 관한 법률 시행규칙 제5조의2 제2항).

28 해설 계속 정답 ④

④ X 해설 조사 관계자는 알게 된 비밀을 피해자 뜻에 반해 누설하면 안 되지만, 조사 내용을 사업주에게 보고하는 것은 허용된다(남녀고용평등과 일 · 가정 양립 지원에 관한 법률 제14조 제7항).

⑤ O 해설 예방 교육에는 관련 법령, 발생 시 처리 절차와 조치 기준, 피해자 고충상담·구제 절차가 들어가야 한다(남녀고용평등과 일 · 가정 양립 지원에 관한 법률 시행령 제3조 제2항).

29 공동주택관리실무 · 사무·인사관리 · 해고 정답 ⑤

① X 해설 해고 예고는 적어도 30일 전에 해야 하고, 하지 않으면 30일분 이상의 통상임금을 줘야 한다(근로기준법 제26조).

② X 해설 해고는 사유와 시기를 적은 서면으로 통지해야 효력이 있어, 전화 같은 구두 통지로는 효력이 없다(근로기준법 제27조 제1항, 제2항).

③ X 해설 노동위원회는 심문할 때 당사자 신청뿐 아니라 직권으로도 증인을 불러 질문할 수 있다(근로기준법 제29조 제2항).

④ X 해설 구제명령·기각결정·재심판정은 재심 신청이나 행정소송을 내도 효력이 멈추지 않는다(근로기준법 제32조).

⑤ O 해설 이행강제금을 물리기 30일 전까지 부과·징수 뜻을 문서로 미리 알려 구제명령을 이행할 기회를 준다(근로기준법 제33조 제2항).

30 공동주택관리실무 · 공동주택 하자관리 · 하자보수보증금 정답 ①

① X 해설 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사인 사업주체는 하자보수보증금 예치 의무가 없다(공동주택관리법 제38조 제1항).

② O 해설 하자보수보증금은 하자 판정서·조정서·판결·하자진단 결과에 따른 하자보수비용처럼 정해진 용도로만 쓴다(공동주택관리법 제38조 제2항, 공동주택관리법 시행령 제43조).

③ O 해설 사업주체는 보증금을 은행에 현금으로 맡기거나 주택도시보증공사 등의 보증에 가입하는 방식으로 마련한다(공동주택관리법 시행령 제41조 제1항).

④ O 해설 입주자대표회의는 보증서 발급기관에서 보증금을 받은 뒤에야 하자보수 사업자를 선정할 수 있다(공동주택관리법 시행령 제44조 제4항).

30 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 보증금을 쓴 입주자대표회의는 쓴 날부터 30일 안에 사업주체에게 사용명세를 알려야 한다(공동주택관리법 시행령 제44조 제5항).

31 공동주택관리실무 · 공동주거관리이론 · 관리규약의 준칙 정답 ⑤

① O 해설 관리규약 준칙은 특별시장 같은 시·도지사가 정하므로 서울특별시장은 그 주체다(공동주택관리법 제18조 제1항).

② O 해설 광역시장도 시·도지사에 들어 부산광역시장은 관리규약 준칙을 정한다(공동주택관리법 제18조 제1항).

③ O 해설 특별자치시장도 시·도지사라 세종특별자치시장이 관할 공동주택의 관리규약 준칙을 정한다(공동주택관리법 제18조 제1항).

④ O 해설 도지사인 충청남도지사도 관할 공동주택에 적용할 관리규약 준칙을 정할 주체다(공동주택관리법 제18조 제1항).

⑤ X 해설 관리규약 준칙은 시·도지사가 정하고, 경주시장 같은 시장·군수·구청장은 그 주체가 아니다(공동주택관리법 제18조 제1항).

32 공동주택관리실무 · 공동주거관리이론 · 주택관리업자 선정 정답 ③

① X 해설 ㄱ은 맞지만, 감사의 입찰과정 참관 보장(ㄴ)도 주택관리업자 선정 방식에 들어 빠지면 안 된다(공동주택관리법 시행령 제5조 제2항 제3호).

② X 해설 기존 업자의 입찰 참가 제한 요구에는 전체 입주자등 과반수의 서면동의면 되므로 3분의 2를 요구한 ㄷ은 틀린 보기다(공동주택관리법 시행령 제5조 제3항).

③ O 해설 입주자등은 기존 업자의 입찰 참가 제한을 요구할 수 있고 감사는 입찰을 참관할 수 있으며, 제한 요구 요건은 과반수 서면동의다(공동주택관리법 제7조 제2항, 공동주택관리법 시행령 제5조 제2항 제3호, 제3항).

④ X 해설 과반수 요건을 3분의 2로 바꾼 ㄷ이 끼었고, 입주자등의 참가 제한 요구권(ㄱ)이 빠졌다(공동주택관리법 제7조 제2항, 공동주택관리법 시행령 제5조 제3항).

⑤ X 해설 ㄷ의 동의 요건은 3분의 2가 아니라 전체 입주자등 과반수라 셋을 모두 고를 수는 없다(공동주택관리법 시행령 제5조 제3항).

33 공동주택관리실무 · 공동주거관리이론 · 입주자대표회의 정답 ②

① O 해설 구성원은 4명 이상이고, 선거구는 동별 세대수에 비례해 정하되 2개 동 이상을 묶거나 통로·층별로 나눌 수도 있다(공동주택관리법 제14조 제1항).

② X 해설 사용자는 입주자인 후보자가 없는 선거구에서만 동별 대표자가 될 수 있고, 입주자 후보가 있으면 후보 자격을 잃는다(공동주택관리법 제14조 제3항, 공동주택관리법 시행령 제11조 제2항).

③ O 해설 사용자인 동별 대표자도 입주자인 회장 후보가 없고 선출 전에 전체 입주자 과반수가 서면동의하면 회장이 될 수 있다(공동주택관리법 제14조 제7항).

④ O 해설 공동체 생활 활성화·질서유지 사항은 입주자대표회의 의결사항이고, 의결은 구성원 과반수 찬성으로 한다(공동주택관리법 시행령 제14조 제1항, 제2항 제16호).

⑤ O 해설 위탁관리 단지에서 입주자대표회의는 주택관리업자 직원의 인사·노무관리에 부당하게 끼어들 수 없다(공동주택관리법 시행령 제14조 제6항).

34 공동주택관리실무 · 공동주거관리이론 · 관리주체·관리사무소장 정답 ④

① O 해설 관리비등 모든 거래는 월별 장부로 쓰고 증빙과 함께 회계연도 종료일부터 5년간 보관하며, 전자 방식으로 둘 수도 있다(공동주택관리법 제27조 제1항).

② O 해설 장기수선충당금은 사용자가 아니라 해당 주택의 소유자에게서 걷어 적립한다(공동주택관리법 제30조 제1항).

③ O 해설 대표회의가 의결한 운영·관리 업무와 관리비·장기수선충당금 업무에서는 관리사무소장이 소송 같은 재판상 행위의 대리인이 된다(공동주택관리법 제64조 제3항).

④ X 해설 배치·직인 신고서는 배치된 날부터 15일 안에 시장·군수·구청장이 아닌 주택관리사단체에 낸다(공동주택관리법 시행규칙 제30조 제2항).

⑤ O 해설 의무관리대상 단지에 취업한 주택관리사등이 다른 공동주택·상가·오피스텔에 겹쳐 취업하면 자격을 반드시 취소한다(공동주택관리법 제69조 제1항 제3호).

35 공동주택관리실무 · 공동주택회계관리 · 관리비와 구분징수 정답 ③

① X 해설 경비비(ㄱ)는 관리비 비목이라 따로 걷지 않고, 안전진단 실시비용(ㅁ)이 빠졌다(공동주택관리법 시행령 제23조 제1항 제3호, 제2항).

35 해설 계속 정답 ③

② X 해설 위탁관리수수료(ㄷ)는 관리비 비목이라 끼면 안 되고, 하자 원인이 사업주체 밖에 있을 때의 안전진단 비용(ㅁ)이 빠졌다(공동주택관리법 시행령 제23조 제1항 제10호, 제2항 제2호).

③ O 해설 관리비와 구분해 걷는 것은 장기수선충당금과, 하자 원인이 사업주체 외의 자에게 있을 때의 안전진단 실시비용 둘이다(공동주택관리법 시행령 제23조 제2항).

④ X 해설 경비비·위탁관리수수료·급탕비는 모두 관리비 비목이라 관리비 안에서 걷는다(공동주택관리법 시행령 제23조 제1항).

⑤ X 해설 장기수선충당금과 안전진단 비용은 맞지만, 위탁관리수수료(ㄷ)는 관리비의 한 비목이다(공동주택관리법 시행령 제23조 제1항 제10호, 제2항).

36 공동주택관리실무 · 공동주택회계관리 · 관리비·회계운영 정답 ②

① O 해설 의무관리대상이 아닌 100세대 이상 공동주택의 관리인도 관리비 내역을 공개하되, 정보시스템 공개는 빼도 된다(공동주택관리법 제23조 제5항, 공동주택관리법 시행령 제23조 제9항).

② X 해설 관리비예치금은 공용부분 관리 경비로 소유자에게서 걷고, 소유권을 잃으면 미납액을 정산해 돌려준다(공동주택관리법 제24조 제1항, 제2항).

③ O 해설 누수 시설처럼 2세대 이상이 함께 쓰는 시설은 관리주체가 직접 고치고 그 비용을 해당 입주자등에게 따로 물릴 수 있다(공동주택관리법 시행령 제23조 제5항).

④ O 해설 주민공동시설·인양기 같은 공용시설물 이용료는 관리비와 별도로 그 시설 이용자에게 부과할 수 있다(공동주택관리법 시행령 제23조 제4항).

⑤ O 해설 국가·지방자치단체가 관리주체인 공동주택의 관리비·장기수선충당금 체납은 국세·지방세 체납처분의 예로 강제징수할 수 있다(공동주택관리법 제91조).

37 공동주택관리실무 · 시설관리 · 결로 방지 정답 ④

① O 해설 결로의 원료인 습기를 줄이려면 조리·세탁 등에서 나오는 수증기 발생부터 억제한다.

② O 해설 겨울 외기는 절대습도가 낮아, 환기로 들이면 실내 절대습도와 노점온도가 함께 내려간다.

37 해설 계속 정답 ④

③ O 해설 외벽 단열을 강화하면 실내 쪽 벽 표면온도가 덜 떨어져 노점온도 아래로 내려가는 것을 막는다.

④ X 해설 표면결로는 표면온도가 노점온도보다 낮을 때 생기므로 표면온도를 노점온도보다 높게 유지해야 한다.

⑤ O 해설 로이 복층유리는 열 손실을 줄여 실내 쪽 유리 표면온도를 높게 지키므로 결로가 덜 생긴다.

38 공동주택관리실무 · 시설관리 · 급수·급탕설비 정답 ②

① O 해설 급수·급탕 재료는 마시고 씻는 물이 닿으므로 유해물이 녹아 나오지 않는 것을 쓴다.

② X 해설 한 계통으로 급수하면 수압은 아래로 갈수록 높아져 하층부가 과대 수압이 되므로 조닝으로 나눈다.

③ O 해설 급수·급탕은 기구가 제 기능을 하도록 수압뿐 아니라 필요한 수량까지 함께 맞춰 공급한다.

④ O 해설 급탕관은 온도 변화로 늘고 줄어, 신축이음 같은 흡수장치가 없으면 관이나 이음이 상한다.

⑤ O 해설 역사이펀 작용으로 오염수가 급수관에 빨려 들지 않게 토수구 공간이나 진공방지기를 둔다.

39 공동주택관리실무 · 시설관리 · 펌프 정답 ①

① O 해설 임펠러 둘레에 가이드 베인을 둔 원심 펌프가 터빈(디퓨저) 펌프로, 여러 단으로 이어 고양정을 얻는다.

② X 해설 기어 펌프는 맞물린 기어가 유체를 밀어내는 회전식 용적형이라 가이드 베인이 없다.

③ X 해설 피스톤 펌프는 피스톤 왕복으로 밀어내는 용적형이라 임펠러와 가이드 베인이 없다.

④ X 해설 워싱턴 펌프는 증기압으로 피스톤을 움직이는 왕복동 펌프로 임펠러를 쓰지 않는다.

⑤ X 해설 플런저 펌프는 플런저 왕복으로 고압 소유량을 내는 용적형이라 설명과 맞지 않는다.

40 공동주택관리실무 · 시설관리 · 배수·통기설비 정답 ⑤

① O 해설 봉수가 얕으면 증발·사이펀 작용으로 쉽게 깨지고 깊으면 흐름 저항이 커져, 50~100mm로 맞춘다.

② O 해설 트랩을 두 번 거치게 하는 이중 트랩은 그 사이에 공기가 갇혀 배수를 막으므로 두지 않는다.

40 해설 계속 정답 ⑤

③ O 해설 드럼 트랩은 물을 많이 담아 봉수가 잘 깨지지 않지만, 그만큼 찌꺼기가 가라앉아 고이기 쉽다.

④ O 해설 각개통기관 접속점이 동수구배선보다 낮으면 배수가 통기관으로 흘러드므로 그보다 위에 둔다.

⑤ X 해설 배수 수직관과 통기 수직관을 잇는 것은 결합통기관이고, 크로스 커넥션은 음용수와 다른 계통 배관이 잘못 이어진 것이다.

41 공동주택관리실무 · 시설관리 · 배관 팽창 정답 ③

① X 해설 20mm는 처음 온도 20°C를 온도차로 넣은 값이고, 상승폭 40°C를 쓰면 40mm다.

② X 해설 30mm는 상승폭을 30°C로 본 값이고, 60−20=40°C라 50,000mm×0.2×10^{-4}×40=40mm다.

③ O 해설 ΔL=α·L·Δt=0.2×10^{-4}×50,000mm×40°C=40mm로, 길이는 mm로 바꿔 넣는다.

④ X 해설 이 배관은 1°C마다 1mm씩 늘어 50mm가 되려면 50°C가 올라야 하는데, 실제 상승폭은 40°C다.

⑤ X 해설 60mm는 나중 온도 60°C를 온도차로 넣은 값이고, 온도차는 60−20=40°C다.

42 공동주택관리실무 · 시설관리 · 개별난방설비 정답 ⑤

① O 해설 불과 배기가스가 거실로 번지지 않게 보일러는 거실 밖에 두고 내화구조 벽으로 구획하며, 연도도 내화구조 공동연도로 한다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제13조 제1항 제1호, 제7호).

② O 해설 보일러실 윗부분에 0.5㎡ 이상 환기창을 두고, 윗부분과 아랫부분에 각각 지름 10cm 이상 공기흡입구·배기구를 늘 열어 두되, 전기보일러는 예외다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제13조 제1항 제2호).

③ O 해설 출입구를 닫았을 때 보일러가스가 거실로 새 들지 않는 구조로 해 일산화탄소 중독을 막는다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제13조 제1항 제4호).

④ O 해설 오피스텔 개별난방은 난방구획마다 방화구획으로 나눠 불이 옆 실로 번지지 않게 한다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제13조 제1항 제6호).

⑤ X 해설 기름보일러의 기름저장소는 불을 쓰는 보일러실이 아닌 다른 곳에 둬야 한다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제13조 제1항 제5호).

43 공동주택관리실무 · 시설관리 · 성적계수 정답 ③

① X 해설 열펌프는 흡수한 열에 압축기 일까지 더해 내놓으므로 성적계수가 냉동기보다 1 크다.

② X 해설 COP_H=(Q_L+W)÷W=COP_R+1이라, 1 큰 쪽은 냉동기가 아니라 열펌프다.

③ O 해설 열펌프가 내놓는 열은 흡수열 Q_L에 압축일 W를 더한 값이라 COP_H=Q_L/W+1=COP_R+1이다.

④ X 해설 두 성적계수의 차는 W÷W=1이고, 큰 쪽도 냉동기가 아니라 열펌프다.

⑤ X 해설 열펌프가 큰 것은 맞지만, 차이는 압축일을 압축일로 나눈 1이지 2가 아니다.

44 공동주택관리실무 · 시설관리 · 송풍기 정답 ①

① X 해설 튜브형은 원통 속 프로펠러로 공기를 축 방향으로 보내는 축류형 송풍기라 원심형이 아니다.

② O 해설 다익형(시로코)은 앞으로 굽은 짧은 날개가 많은 원심형으로, 저속·저소음이라 공조용으로 널리 쓴다.

③ O 해설 익형(에어포일)은 날개 단면을 비행기 날개처럼 만든 원심형으로, 효율이 높고 소음이 적다.

④ O 해설 방사형(레이디얼)은 날개가 반지름 방향으로 곧게 뻗은 원심형으로, 분진이 섞인 공기를 다루기 좋다.

⑤ O 해설 후곡형(터보)은 날개가 회전 반대쪽으로 굽은 원심형으로, 고속·고압에서 효율이 높다.

45 공동주택관리실무 · 시설관리 · 피뢰설비 정답 ④

① X 해설 돌침 돌출은 20cm가 아닌 25cm 이상이고, 수뢰부·인하도선·접지극 동선은 30이 아닌 50㎟ 이상이다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제20조 제2호, 제3호).

② X 해설 재료 단면적 50㎟는 맞지만, 돌침은 건축물 맨 윗부분에서 25cm 이상 돌출시켜야 해 20은 모자란다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제20조 제2호).

③ X 해설 돌침 25cm는 맞지만, 피복 없는 동선 기준 최소 단면적은 50㎟ 이상이라 30은 틀린 값이다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제20조 제3호).

④ O 해설 돌침은 건축물 맨 윗부분에서 25cm 이상 돌출, 수뢰부·인하도선·접지극은 피복 없는 동선 기준 50㎟ 이상이다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제20조 제2호, 제3호).

45 해설 계속 정답 ④

⑤ X 해설 ㄱ·ㄴ 모두 30이 아니라 돌침 돌출은 25cm 이상, 재료 단면적은 50㎟ 이상이다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제20조 제2호, 제3호).

46 공동주택관리실무 · 시설관리 · 승강기 안전검사 정답 ②

① X 해설 정기검사 주기는 2년 이하 범위에서 행정안전부령으로 승강기별로 달리 정한다(승강기 안전관리법 제32조 제1항 제1호).

② O 해설 제어반이나 구동기를 바꾸면 설치검사 때 확인한 안전성이 달라질 수 있어 수시검사를 받는다(승강기 안전관리법 제32조 제1항 제2호 나목).

③ X 해설 설치검사를 받은 날부터 15년이 지나면 정밀안전검사를 받고, 그 뒤 3년마다 다시 받는다(승강기 안전관리법 제32조 제1항 제3호).

④ X 해설 승강기 결함으로 중대한 사고·고장이 나면 수시검사가 아니라 정밀안전검사 대상이다(승강기 안전관리법 제32조 제1항 제3호 나목).

⑤ X 해설 종류·제어방식·정격속도·정격용량·왕복운행거리를 바꾸면 정밀안전검사가 아니라 수시검사를 받는다(승강기 안전관리법 제32조 제1항 제2호 가목).

47 공동주택관리실무 · 입주자관리 · 층간소음 정답 ③

① X 해설 시험 당시 직접충격 소음의 1분간 등가소음도 기준은 주간 43·야간 38이었다(공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 제3조) — [개정] 현행은 주간 39·야간 34다(공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 제3조).

② X 해설 직접충격 소음의 최고소음도 기준은 주간 57·야간 52dB(A)로, 59·54보다 2씩 낮다(공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 제3조).

③ O 해설 TV·음향기기 같은 공기전달 소음은 5분간 등가소음도 하나로 재고, 기준은 주간 45·야간 40dB(A)이다(공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 제3조).

④ X 해설 1분간·5분간 등가소음도는 1시간 이상 측정한 값 가운데 가장 높은 값으로 판단한다(공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 제3조).

⑤ X 해설 최고소음도는 1시간에 3회 이상 기준을 넘으면 초과한 것으로 본다(공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 제3조).

48 공동주택관리실무 · 시설관리 · 시설의 안전관리 정답 ③

① X 해설 어린이놀이터 안전진단(ㄱ)은 연 2회가 아닌 매 분기 1회 이상이라 끼면 안 되고, 변전실 안전진단(ㄴ)이 빠졌다(공동주택관리법 시행규칙 별표 2).

② X 해설 ㄱ은 매 분기 1회 이상, 저수시설 위생진단(ㄹ)은 연 2회 이상이라 두 보기 모두 횟수가 어긋난다(공동주택관리법 시행규칙 별표 2).

③ O 해설 변전실 안전진단은 매 분기 1회 이상, 노출배관 동파방지 월동기진단은 연 1회(9월 또는 10월)이다(공동주택관리법 시행규칙 별표 2).

④ X 해설 변전실(ㄴ)은 맞지만, 어린이놀이터 안전진단(ㄱ)은 매 분기, 저수시설 위생진단(ㄹ)은 연 2회 이상이라 틀린 보기 둘이 끼었다(공동주택관리법 시행규칙 별표 2).

⑤ X 해설 저수시설 위생진단(ㄹ)은 연 1회가 아니라 연 2회 이상이라 ㄴ·ㄷ에 더할 수 없다(공동주택관리법 시행규칙 별표 2).

49 주택관리관계법규 · 주택법 · 공급질서 교란 금지 단답형

해설 ㄱ 주택상환사채
ㄴ 10
ㄱ = 주택상환사채 · ㄴ = 10

제65조제1항이 든 넷은 **「아직 집이 아닌, 집을 받을 수 있는 종이」** 다 — ① 사업계획승인에 따라 **주택을 공급받을 수 있는 지위**, ② **입주자저축증서**, ③ 제80조에 따른 **주택상환사채**, ④ 그 밖에 대통령령으로 정하는 것. 이것들을 사고팔면 청약 순서를 돈으로 사는 셈이 되므로 **양도·양수뿐 아니라 알선과 광고까지** 막았다. 다만 괄호가 **상속과 저당은 뺀다** — 상속은 본인의 뜻과 무관하게 넘어오는 것이고, 저당은 담보로 잡는 것일 뿐 임자가 바뀌는 일이 아니기 때문이다.

ㄴ의 10년은 제5항의 제재다. 위반한 자에게 **10년의 범위에서 입주자자격을 제한**할 수 있다. 같은 법 제64조제7항의 **전매행위 제한 위반**도 똑같이 **10년**이라, 「청약 질서를 어그러뜨린 자에게는 10년」으로 한 덩어리로 묶어 두면 된다.

50 주택관리관계법규 · 주택법 · 토지임대부 분양주택 단답형

해설 ㄱ 40
ㄴ 75
ㄷ 지상권
ㄱ = 40 · ㄴ = 75 · ㄷ = 지상권

· **임대차기간 40년 이내**, 소유자의 **75퍼센트 이상**이 청구하면 **40년의 범위에서 갱신**(제78조제1항). 40에 40을 더해 최장 80년까지 갈 수 있는 셈이다. 갱신 요건을 **과반수가 아니라 75퍼센트**로 높인 것은, 갱신이 곧 **모든 소유자의 토지임대료 부담을 다시 40년 묶는 일**이라 더 두꺼운 뜻 모음을 요구한 것이다.
· **지상권이 설정된 것으로 본다**(제78조제2항). 임차권은 **채권**이라 땅 주인이 바뀌면 새 주인에게 대들기 어렵다. 그래서 법이 임대차기간 동안 **물권인 지상권**이 설정된 것으로 **간주**해 준다 — 땅이 팔려도 그 위의 집이 흔들리지 않게 하려는 장치다.

덧붙여 제78조제4항은 **양수인·상속인이 임대차계약을 승계**한다고 적어, 집을 사고파는 데 걸림돌이 없게 했다.

51 주택관리관계법규 · 주택법 · 용어의 정의 단답형

해설 ㄱ 건강친화형 주택
ㄱ = 건강친화형 주택

제2조제22호 — **실내공기의 오염물질 등을 최소화**할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택이다. 이름 그대로 **몸(건강)**을 겨눈 말이다.

주택법이 비슷하게 이름 붙인 주택 셋을 나란히 두면 헷갈리지 않는다 —
· **건강친화형 주택**(제2조제22호): **실내공기 오염물질** — 새집증후군을 겨눈다.
· **에너지절약형 친환경주택**(제37조): **에너지 사용량 절감과 온실가스 배출 저감** — 지구를 겨눈다.
· **장수명 주택**(제38조): **오래 쓰고 쉽게 고칠 수 있게** 짓는 집 — 시간을 겨눈다.

답을 적을 때 **「건강친화형 주택」** 다섯 글자를 그대로 써야 한다. 「친환경주택」이라고 적으면 다른 제도의 이름이 된다.

52 주택관리관계법규 · 공동주택관리법 · 하자담보책임 단답형

해설 ㄱ 내력구조부별
ㄴ 10
ㄱ = 내력구조부별 · ㄴ = 10

제36조제3항 — 담보책임기간은 하자의 **중대성**, 시설물의 **사용 가능 햇수**, **교체 가능성**을 고려하여 공동주택의 **내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위**에서 대통령령으로 정한다.

두 갈래로 나눈 까닭이 있다. **내력구조부**(기둥·내력벽·보·바닥·지붕)는 **무너지면 사람이 죽는 자리**라 가장 긴 **10년**을 준다. 반면 **시설공사**는 도배·타일처럼 **몇 해 쓰면 어차피 갈아야 하는 것**부터 방수·창호처럼 오래가는 것까지 폭이 넓어, 시행령이 **2년·3년·5년**으로 나눠 붙인다. 그래서 조문이 **「10년의 범위에서」** 라고만 천장을 정하고 나머지는 시행령에 넘긴 것이다.

기산일도 갈린다 — **전유부분은 입주자에게 인도한 날**, **공용부분은 사용검사일(또는 사용승인일)**부터 센다.

53 주택관리관계법규 · 공동주택관리법 · 의무관리대상 공동주택 단답형

해설 ㄱ 300
ㄴ 150
ㄷ 150
ㄱ = 300 · ㄴ = 150 · ㄷ = 150

54 주택관리관계법규 · 공동주택관리법 · 공동주택관리정보시스템 단답형

해설 ㄱ 공동주택관리정보시스템
ㄱ = 공동주택관리정보시스템

제88조제1항 — 국토교통부장관은 **투명성과 효율성**을 높이기 위해 공동주택관리에 관한 정보를 종합적으로 관리할 수 있는 **공동주택관리정보시스템**을 구축·운영할 수 있다. 필요한 자료를 관련 기관·단체에 요청할 수 있고, **특별한 사유가 없으면 따라야 한다**(제2항).

이 시스템이 단순한 통계 창고가 아닌 까닭은 **다른 조문들이 여기로 모이기 때문**이다 — 제23조제4항은 관리주체가 **관리비 등의 항목별 산출내역**을 단지 홈페이지·동별 게시판과 **함께 이 시스템에** 공개하도록 하고, 제23조제6항은 지방자치단체의 장이 거기 공개된 관리비의 적정성을 **점검**하게 한다. 즉 **「모아서 남이 볼 수 있게 하는 것」이 곧 감시**라는 짜임이다.

답을 적을 때 **「공동주택관리정보시스템」** 을 통째로 써야 한다. 「K-apt」는 이 시스템의 별칭일 뿐 법령 용어가 아니다.

55 주택관리관계법규 · 건축법 · 승강기 단답형

해설 ㄱ 31
ㄱ = 31

제64조제2항 — **높이 31미터를 초과**하는 건축물에는 일반 승강기뿐 아니라 **비상용승강기를 추가로** 설치해야 한다.

31미터는 건축법 곳곳에 되풀이해 나오는 숫자다. 대략 **10층 안팎**이고, 옛 **소방 사다리차가 닿는 한계 높이**가 그쯤이었다. 그 위로는 **밖에서 사람을 구할 수 없으니 건물 안에 구조 통로를 두라**는 것이 비상용승강기의 뜻이다. 같은 31미터가 **옥상광장·헬리포트·건축설비 관련 규정**에서도 경계로 쓰인다.

갈라 두어야 할 이웃 숫자 — **높이 200미터 이상 또는 50층 이상**은 **초고층 건축물**이고 **피난안전구역**이 붙는다. 제64조제1항은 **6층 이상으로서 연면적 2천제곱미터 이상**인 건축물의 **일반 승강기** 설치 기준이다.

56 주택관리관계법규 · 건축법 · 면적 등의 산정방법 단답형

해설 ㄱ 수평투영면적
ㄱ = 수평투영면적

시행령 제119조제1항 — **대지면적**(제1호), **건축면적**(제2호), **바닥면적**(제3호)이 모두 **수평투영면적**으로 산정된다. 문제가 「공통으로 들어갈 용어」를 물은 까닭이 여기 있다.

57 주택관리관계법규 · 건축법 · 방화문 단답형

해설 ㄱ 60분+
ㄴ 열
ㄱ = 60분+ · ㄴ = 열

시행령 제64조제1항 — 방화문은 셋으로 나뉜다.
· **60분+ 방화문**: 연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간이 **60분 이상**이고, **열**을 차단할 수 있는 시간이 **30분 이상**
· **60분 방화문**: 연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간이 **60분 이상**
· **30분 방화문**: 연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간이 **30분 이상 60분 미만**

「+」가 붙는 자리가 곧 「열」이다. 셋을 가르는 잣대가 둘인 까닭을 보면 외울 것이 없어진다 — 문이 **불꽃과 연기**를 막아도, 반대편이 **뜨겁게 달아오르면** 붙어 있는 물건에 불이 옮고 사람이 지나갈 수 없다. 그래서 가장 무거운 등급에만 **열 차단 30분**을 얹고 이름에 「+」를 붙인 것이다.

답을 적을 때 **「60분+」** 로 부호까지 써야 한다. 「60분 방화문」은 아래 등급의 이름이다.

58 주택관리관계법규 · 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 · 정밀안전진단 단답형

해설 ㄱ 정밀안전진단
ㄱ = 정밀안전진단

제12조제2항 — 관리주체는 **안전점검(제11조)이나 긴급안전점검(제13조)을 한 결과** 재해 및 재난을 예방하기 위하여 필요하다고 인정되면 **정밀안전진단**을 실시하여야 한다. 이 경우 **결과보고서 제출일부터 1년 이내에 착수**해야 한다.

그래서 조문이 **점검 결과를 계기로 진단으로 올라가는 길**을 열어 둔 것이다. 한편 제1종시설물은 **완공 후 10년이 지난 때부터 정기적으로** 정밀안전진단을 받아야 한다(제12조제1항) — 이쪽은 계기와 무관한 주기적 의무다.

59 주택관리관계법규 · 화재예방법 · 공동 소방안전관리 단답형

해설 ㄱ 11
ㄴ 지하가
ㄱ = 11 · ㄴ = 지하가

· **고층(복합)건축물**: **지하층을 제외한 층수가 11층 이상**
· **지하가**: 지하의 인공구조물 안에 설치된 상점·사무실 등이 **연속하여 지하도에 접하여 설치된 것과 그 지하도를 합한 것**

60 주택관리관계법규 · 전기사업법 · 용어·공급약관 단답형

해설 ㄱ 전력계통
ㄴ 선택공급약관
ㄱ = 전력계통 · ㄴ = 선택공급약관

· **전력계통**(제2조제14호): 전기의 **원활한 흐름과 품질유지**를 위하여 전기의 흐름을 **통제·관리하는 체제**. 발전소·송전선·변전소를 이어 놓은 **쇠붙이 자체가 아니라 그것을 굴리는 체제**를 가리키는 말이다. 전기는 **모아 둘 수 없어 만든 만큼 그때그때 써야** 하므로, 순간마다 수요와 공급을 맞추는 **관제**가 없으면 주파수가 흔들리고 정전이 난다.
· **선택공급약관**(제16조제3항): 전기판매사업자가 **전기수요를 효율적으로 관리**하기 위해 필요한 범위에서 **기본공급약관과 다른** 요금·공급조건을 정한 약관. 전기사용자는 **기본공급약관을 갈음하여** 이것을 고를 수 있다.

61 주택관리관계법규 · 도시정비법 · 정비사업의 종류 단답형

해설 ㄱ 주거환경개선
ㄱ = 주거환경개선

제2조제2호 — 정비사업은 **주거환경개선사업 · 재개발사업 · 재건축사업** 셋이다. 셋을 가르는 잣대는 **「기반시설이 어떤가」와 「무엇이 낡았는가」** 다.

· **주거환경개선사업**: **도시저소득 주민이 집단 거주**하고 **정비기반시설이 극히 열악**하며 노후·불량건축물이 **과도하게 밀집**한 지역, 또는 단독·다세대주택이 밀집한 지역에서 기반시설과 공동이용시설을 넓혀 주거환경을 **보전·정비·개량**하는 사업.
· **재개발사업**: 정비기반시설이 **열악**하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역 — 주거환경 개선뿐 아니라 **상업·공업지역의 도시기능 회복**까지 아우른다.
· **재건축사업**: 정비기반시설은 **양호**하나 노후·불량한 **공동주택**이 밀집한 지역.

62 주택관리관계법규 · 공공주택 특별법 · 지분적립형 분양주택 단답형

해설 ㄱ 지분적립형
ㄴ 30
ㄱ = 지분적립형 · ㄴ = 30

제2조제1호의4 — 공공주택사업자가 건설하거나 취득해 공급하는 공공분양주택으로서, 공급받은 자가 **20년 이상 30년 이하**의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 **공공주택사업자와 소유권을 공유**하면서 **소유 지분을 적립하여 취득**하는 주택이다.

63 주택관리관계법규 · 도시재정비 촉진을 위한 특별법 · 임대주택의 건설 단답형

해설 ㄱ 75
ㄴ 85
ㄱ = 75 · ㄴ = 85

제31조제1항 — 사업시행자는 **세입자의 주거안정과 개발이익의 조정**을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 **증가되는 용적률의 75퍼센트 범위**에서 대통령령으로 정하는 비율을 임대주택으로 공급하여야 한다. 제2항 — 그중 **주거전용면적 85제곱미터를 초과**하는 주택의 비율은 **50퍼센트 이하**의 범위에서 대통령령으로 정한다.

[개정] 현행 제31조는 임대주택뿐 아니라 **분양주택까지 합해 「임대주택등」**으로 넓혀 적는다(2023.12.26 개정). **75와 85 두 숫자는 그대로**다.

64 주택관리관계법규 · 민간임대주택법 · 임차인대표회의 단답형

해설 ㄱ 20
ㄴ 150
ㄱ = 20 · ㄴ = 150

제52조제1항 — **20세대 이상**의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상을 공급하는 단지의 임차인은 임차인대표회의를 **구성할 수 있다**(임의). 다만 **150세대 이상**을 공급하는 단지 중 대통령령으로 정하는 단지의 임차인은 **구성하여야 한다**(의무).

제52조제2항은 임대사업자에게 **입주예정자 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에** 입주현황과 「구성할 수 있다/구성하여야 한다」는 사실을 **통지**할 의무를 지운다. 통지하지 않으면 **시장·군수·구청장이 대신 통지**할 수 있다.

구성되면 임대사업자는 **관리규약 제·개정 / 관리비 / 공용부분·부대시설·복리시설의 유지·보수 / 임대료 증감 / 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항**을 **협의하여야 한다**(제52조제4항).

65 공동주택관리실무 · 사무·인사관리 · 최저임금액 단답형

해설 ㄱ 시간급
ㄱ = 시간급

제5조제1항 — 최저임금액은 **시간·일·주 또는 월**을 단위로 하여 정한다. 이 경우 **일·주 또는 월을 단위로 정할 때에는 「시간급」으로도 표시**하여야 한다.

· 월급 200만원이 최저임금을 넘는지는 **몇 시간을 일하고 받는 돈인가**를 모르면 답할 수 없다. 주 40시간과 주 60시간은 전혀 다른 이야기다.
· 게다가 우리 최저임금은 **시간급으로 고시**된다. 월급제·주급제 근로자도 결국 **자기 임금을 시간급으로 환산해** 견주어야 위반 여부가 드러난다.

66 공동주택관리실무 · 입주자관리 · 민간임대주택의 정의 단답형

해설 ㄱ 준주택
ㄴ 건설
ㄷ 10
ㄱ = 준주택 · ㄴ = 건설 · ㄷ = 10

67 공동주택관리실무 · 사무·인사관리 · 장례비 단답형

해설 ㄱ 120
ㄴ 120
ㄱ = 120 · ㄴ = 120

장례비에는 **상한과 하한**도 따로 고시된다(고용노동부장관이 매년 정한다) — 평균임금이 지나치게 높거나 낮은 경우의 편차를 누르기 위해서다.

68 공동주택관리실무 · 사무·인사관리 · 건강보험 자격 신고 단답형

해설 ㄱ 14
ㄴ 14
ㄱ = 14 · ㄴ = 14

제9조제2항·제10조제2항 — 가입자의 **자격이 변동된 경우**와 **자격을 잃은 경우** 모두, **직장가입자의 사용자와 지역가입자의 세대주**가 그 명세를 **자격이 변동된 날(자격을 잃은 날)부터 14일 이내**에 보험자(국민건강보험공단)에게 신고하여야 한다.

69 공동주택관리실무 · 사무·인사관리 · 기초일액 **단답형**

해설 ㄱ 평균임금
ㄱ = 평균임금

제45조제1항 — 구직급여의 산정 기초가 되는 임금일액(**기초일액**)은 수급자격의 인정과 관련된 **마지막 이직 당시 「근로기준법」 제2조제1항제6호에 따라 산정된 평균임금**으로 한다.

70 공동주택관리실무 · 공동주거관리이론 · 주택관리사등의 교육 **단답형**

해설 ㄱ 3
ㄴ 500
ㄱ = 3 · ㄴ = 500

법 제70조제3항 — 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등은 교육을 받은 후 **3년마다** 공동주택관리에 관한 교육과 **윤리교육**을 받아야 한다. 법 제102조 — 이 교육을 받지 아니한 자에게는 **500만원 이하의 과태료**를 부과한다.

교육의 세 마디를 함께 붙잡아 두면 좋다 —
· **배치받은 날부터 3개월 이내**에 첫 교육(법 제70조제1항)
· 그 뒤 **3년마다** 되풀이
· 교육기간은 **3일 이내**

71 공동주택관리실무 · 공동주택회계관리 · 회계감사 **단답형**

해설 ㄱ 주석
ㄱ = 주석

시행령 제27조제1항 — 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 **매 회계연도 종료 후 9개월 이내**에 **① 재무상태표 ② 운영성과표 ③ 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서) ④ 주석(註釋)** 에 대하여 회계감사를 받아야 한다.

72 공동주택관리실무 · 입주자관리 · 층간소음의 범위 **단답형**

해설 ㄱ 직접충격
ㄴ 공기전달
ㄱ = 직접충격 · ㄴ = 공기전달

제2조 — 공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 발생하는 소음으로서 **① 「직접충격」 소음: 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음 ② 「공기전달」 소음: 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음**으로 한다. 다만 **욕실·화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외**한다.

73 공동주택관리실무 · 시설관리 · 비상급수시설 **단답형**

해설 ㄱ 0.25
ㄴ 0.5
ㄷ 50
ㄱ = 0.25 · ㄴ = 0.5 · ㄷ = 50

74 공동주택관리실무 · 시설관리 · 보일러 출력 **단답형**

해설 ㄱ 정미
ㄴ 정격
ㄱ = 정미 · ㄴ = 정격

75 공동주택관리실무 · 안전·방재관리 및 리모델링 · 소방안전관리대상물 **단답형**

해설 ㄱ 30
ㄴ 120
ㄱ = 30 · ㄴ = 120

[개정] 출제 당시의 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제22조는 2022년 12월 1일 **「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제25조 및 별표 4**로 옮겨졌다. **층수와 높이의 숫자는 그대로**다.

76 공동주택관리실무 · 안전·방재관리 및 리모델링 · 피난기구 단답형

해설 ㄱ 60
ㄱ = 60

승강식 피난기 및 하향식 피난구용 내림식사다리의 **대피실 면적은 2제곱미터**(2세대 이상일 경우에는 3제곱미터) 이상으로 하고, 「건축법 시행령」 제46조제4항의 규정에 적합하여야 하며 **하강구(개구부) 규격은 직경 60센티미터 이상**일 것(외기와 개방된 장소는 제외).

[개정] NFSC 301은 그 뒤 **화재안전성능기준(NFPC 301)과 화재안전기술기준(NFTC 301)**으로 나뉘었으나 **치수는 그대로**다.

77 공동주택관리실무 · 시설관리 · 가스계량기 단답형

해설 ㄱ 2
ㄱ = 2

도시가스사업법 시행규칙 별표 7 — **가스계량기와 화기**(그 시설 안에서 사용하는 자체화기는 제외한다) 사이에 유지하여야 하는 거리는 **2미터 이상**이다.

78 공동주택관리실무 · 시설관리 · 바닥구조 단답형

해설 ㄱ 210
ㄴ 150
ㄱ = 210 · ㄴ = 150

제14조의2제1호 — 공동주택 세대 내의 층간바닥(화장실 바닥 제외)은 **콘크리트 슬래브 두께가 210밀리미터**[**라멘구조**(보와 기둥을 통해서 내력이 전달되는 구조)의 공동주택은 **150밀리미터**] 이상이어야 한다. 다만 **인정받은 공업화주택의 층간바닥은 예외**다.

79 공동주택관리실무 · 시설관리 · 재생에너지 단답형

해설 ㄱ 지열
ㄱ = 지열

제2조제2호 — **재생에너지**의 여덟 갈래는 **가. 태양에너지 / 나. 풍력 / 다. 수력 / 라. 해양에너지 / 마. 「지열」 에너지 / 바. 바이오에너지 / 사. 폐기물에너지(비재생폐기물로부터 생산된 것은 제외) / 아. 그 밖에 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 대통령령으로 정하는 에너지**다.

80 공동주택관리실무 · 시설관리 · 자연채광계획 단답형

해설 ㄱ 300
ㄴ 2
ㄱ = 300 · ㄴ = 2

건축물의 에너지절약설계기준 제7조(건축부문의 **권장사항**) 제5호 나목 — 공동주택의 지하주차장은 **300제곱미터 이내마다 1개소 이상**의 외기와 직접 면하는 **2제곱미터 이상**의 개폐가 가능한 **천창 또는 측창**을 설치하여 **자연환기 및 자연채광**을 유도한다. 다만 **지하 2층 이하는 그러하지 아니한다.**