

2009년09월20일년 주택관리사보 2차 필기시험 기출문제 답안

【1과목 : 25문제】 주택관리관계법규	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	①	②	④	③	④	⑤	⑤	①	③	①
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	③	④	①	③	②	④	②	①	②	②
	21	22	23	24	25					
	⑤	④	⑤	②	⑤					

【2과목 : 23문제】 공동주택관리실무	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
	③	①	④	③	⑤	①	③	③	①	②
	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
	②	①	①	①	①	④	①	②	②	③
	46	47	48							
	①	④	④							

【3과목 : 16문제】 주택관리관계법규(주관식)	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
	③	⑤	①	⑤	①	③	②	②	④	①
	59	60	61	62	63	64				
	②	④	①	③	⑤	④				

【4과목 : 16문제】 공동주택관리실무(주관식)	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
	②	②	④	③	⑤	①	④	⑤	⑤	③
	75	76	77	78	79	80				
	③	⑤	①	①	①	①				

전자문제집 CBT 홈페이지 : <https://www.cbtestpro.kr>

최신 수정 자료와 해설(오타 · 오답 · 규정변경)은 cbtestpro.kr 웹 및 앱에서 확인하세요.

기출문제의 저작권은 출제기관에 있습니다. cbtestpro.kr 및 관련 앱에서는 편집 및 재구성 작업만 하였음을 밝힙니다.



전자문제집 CBT

빠르고 효과적으로 배워 시험 합격을 노려라!



【1과목】 주택관리관계법규 (25문제)

1. 주택법령상 사업계획승인에 관한 설명으로 옳은 것은? (문제 오류로 실제 시험에서는 1, 2번이 정답처리 되었습니다. 여기서는 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.)

- 부득이한 사유가 있어 사업계획승인권자로부터 승인을
① 얻은 경우에는 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.
- ② 공동주택의 경우에 30세대 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 사업계획승인을 받아야 한다.
- ③ 사업계획에는 사업주체의 기부채납에 관한 계획이 포함되어야 한다.
- 시·도지사는 사업계획승인의 신청을 받은 날부터 정당한 사유가 없는 한 90일 이내에 승인여부를 통보하여야 한다.
- ④ 한 사유가 없는 한 90일 이내에 승인여부를 통보하여야 한다.
- ⑤ 사업주체는 사업계획을 승인받은 날부터 3년(연장기간 제외) 이내에 공사를 시작하여야 한다.

2. 주택법령상 주택의 건설기준에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 주택에 설치하는 전기시설의 용량은 원칙적으로 각 세대별로 3킬로와트 이상이어야 한다.
- ② 주택단지 안의 도로에 설치하는 보안등의 간격은 60미터 이내로 하여야 한다.
- 공동주택 세대간 경계벽은 철근콘크리트조 또는 철골·철근콘크리트조일 경우 두께가 15센티미터 이상으로 하여야 한다.
- ③ 철근콘크리트조일 경우 두께가 15센티미터 이상으로 하여야 한다.
- ④ 공동주택을 건설하는 지점의 소음도는 원칙적으로 65데시벨 미만이 되도록 하여야 한다.
- ⑤ 공동주택 바닥의 각 층간 중량충격음은 50데시벨 이하가 되도록 하여야 한다.

3. 주택법령상 하자보수에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 사업주체는 하자보수요구를 받은 날부터 3일 이내에 그
① 하자를 보수하거나 보수일정을 명시한 하자보수계획을 통보하여야 한다.
- 사용검사권자는 입주자대표회의가 구성된 때에는 자체
② 없이 하자보수보증금의 예치명의를 당해 입주자대표회의의 명의로 변경하여야 한다.
- 입주자대표회의는 하자담보책임기간 내에 공동주택의
③ 하자가 발생한 경우 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있다.
- ④ 하자심사·분쟁조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 30일 이내에 그 절차를 완료하여야 한다.
- 입주자대표회의가 하자보수보증금을 반환할 경우 사용
⑤ 검사일부터 5년이 경과된 때에는 하자보수보증금의 100분의 15의 비율로 계산한다.

4. 주택법령상 장기수선계획에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지
① 아니한 입주자대표회의의 대표자에게는 1천만 원 이하의 과태료를 부과한다.
- ② 사업주체는 승강기가 설치된 공동주택에 대하여 장기수선계획을 수립하여야 한다.
- ③ 장기수선계획은 5년마다 조정한다.
- ④ 장기수선계획은 공동주택의 공용부분을 대상으로 수립한다.
- ⑤ 사업주체는 사용검사를 신청할 때 장기수선계획을 사용검사권자에게 제출하여야 한다.



전자문제집 CBT(App Store) : [\[다운로드\]](#)



전자문제집 CBT(Google Play) : [\[다운로드\]](#)

5. 임대주택법령상 임대주택의 매각제한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 장기전세주택은 임대개시일부터 20년이 지나지 아니하면 매각할 수 없음이 원칙이다.
- ② 매입임대주택은 임대개시일부터 5년이 지나지 아니하면 매각할 수 없음이 원칙이다.
- 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정과 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설되는 임대주택은 임대개시일부터 30년이 지나지 아니하면 매각할 수 없음이 원칙이다.
- ③ 임대사업자는 시·도지사에게 신고한 후 임대무기간 일지라도 다른 임대사업자에게 매각할 수 있다.
- 임대주택 매매계약서에는 임대주택 매수인이 임대주택
⑤ 매도인의 임대사업자로서의 지위를 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다.

6. 임대주택법령상 임대주택의 관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 임대사업자가 지방공사인 경우에는 특별수선충당금을 단독 명의로 금융기관에 예치하여 따로 관리할 수 있다.
- ② 임대사업자는 임차인을 대행하여 지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비를 징수권자에게 낼 수 있다.
- 임대사업자가 임대무기간이 지난 후 건설임대주택을
③ 분양전환하려면 적립한 특별수선충당금을 주택법상 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다.
- 둘 이상의 임대사업자가 동일한 시(특별시와 광역시 포함)·군 지역에서 임대주택을 자체 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.
- ④ 임대사업자는 특별수선충당금을 사용하려면 미리 임차인대표회의와 협의하여야 한다.

7. 건축법령상 피난시설에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 건축물의 피난층 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로 포함)을 거실의 각 부분으로부터 가장 가까운 거리에 있는 계단에 이르는 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치하는 것이 원칙이다.
- 5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층에 설치하는 직통계단은 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하는 것이 원칙이다.
- 건축물의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있고 5층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이하인 경우에는 직통계단을 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하지 아니할 수 있다.
- 옥상광장 또는 2층 이상인 층에 있는 노대 등의 난간높이는 1.2미터 이상으로 한다. 다만, 노대 등에 출입할 수 없는 구조인 경우에는 그러하지 아니하다.
- 10층 이상인 건축물로서 10층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 이상인 건축물의 옥상에는 헬리포트를 설치하여야 한다.

8. 전기사업법령상 전기설비의 안전관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 자가용 전기설비의 설치공사계획은 행정안전부장관의 인가를 받아야 한다.
- 전기사업자는 일정한 전기설비에 대하여 지식경제부장관 또는 시·도지사로부터 정기검사를 받아야 한다.
- 전기사업자는 정기검사결과 불합격인 경우 적합하지 아니한 부분에 대하여 검사완료일로부터 3월 이내에 재검사를 받아야 한다.
- 한국전기안전공사는 정기검사완료일로부터 5일 이내에 검사필증을 검사신청인에게 교부하여야 한다.
- 한국전기안전공사는 특별안전점검의 결과를 전기설비의 소유자 또는 점유자와 관계행정기관에 통보하여야 한다.

9. 시설물의 안전관리에 관한 특별법령상 시설물의 안전조치에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 안전점검은 정기점검·정밀점검 및 긴급점검으로 구분 실시한다.
- 민간관리주체가 부득이한 사유로 안전점검을 실시하지 못할 경우 관할 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 대신 실시할 수 있다.
- 완공 후 5년이 지난 1종 시설물은 정기적으로 정밀안전진단을 받아야 한다.
- 안전진단전문기관은 다른 안전진단전문기관과 공동으로 정밀안전진단을 실시할 수 있다.
- 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 업무를 하려는 자는 국토해양부장관에게 안전진단전문기관으로 등록하여야 한다.

10. 승강기시설 안전관리법령상 승강기의 검사에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 승강기 관리주체는 해당 승강기에 대하여 지식경제부장관이 실시하는 검사를 받아야 한다.
- 최초의 정기검사는 원칙적으로 완성검사를 받은 날부터 1년 이내에 받아야 한다.
- 전기용품안전관리법에 따라 안전인증을 받은 승강기의 경우 최초의 정기검사는 완성검사를 받은 날부터 2년 이내에 받아야 한다.
- 시기를 연기하여 정기검사를 받은 경우 그 유효기간은 해당 정기검사를 받은 날부터 1년으로 한다.
- 천재지변 등 기타 부득이한 사유가 발생한 경우 검사를 연기할 수 있다.

11. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업조합설립추진위원회가 수행할 수 있는 업무가 아닌 것은?

- 정비사업전문관리업자의 선정
- 추진위원회 운영규정의 작성
- 정비사업비의 조합원별 분담내역 작성
- 토지등소유자의 동의서 징구
- 조합정관의 초안 작성

12. 건축법령상 건축에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 건축물의 용도를 변경하는 행위는 건축물의 건축이 아니다.
- ② 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것은 이전이다.
- ③ 기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 그 대지에 종전 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것은 개축이다.
- ④ 부속 건축물만 있는 대지에 새로이 주된 건축물을 축조하는 것은 증축이다.
- ⑤ 내력벽의 경우 벽면적을 30제곱미터 미만 수선 또는 변경하는 것은 대수선에 해당되지 않는다.

13. 소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법령상 소방용 기계 · 기구에 해당되지 않는 것은?

- ① 화학반응식 거품소화기
- ② 소방펌프 · 소방호스
- ③ 결합금속구
- ④ 구조대
- ⑤ 누전경보기

14. 주택법령상 장기수선충당금에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 장기수선충당금이란 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 말한다.
- ② 관리주체는 장기수선충당금을 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.
- ③ 관리주체는 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자 또는 사용자로부터 징수하여 적립하여야 한다.
- ④ 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담하여야 한다.
- ⑤ 장기수선충당금은 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우 우 하자판정비용 및 그 청구에 소요되는 비용으로 사용할 수 있다.

15. 임대주택법령상 임대주택조합의 규약에 포함되어야 할 사항으로 옳지 않은 것은?

- ① 조합원의 제명 · 탈퇴 · 교체 및 신규가입에 관한 사항
- ② 건설 또는 매입할 주택의 호수 또는 세대수 및 종류 · 규모
- ③ 사업연도, 사업시행방법 및 사업내용 등 사업의 개요
- ④ 조합원 상호간의 지분관계와 수익 및 손실의 귀속에 관한 사항
- ⑤ 조합규약의 변경절차

16. 주택법령상 도시형 생활주택에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 200세대 미만의 국민주택규모에 해당되는 주택이어야 한다.
- ② 원룸형 주택은 지하층 세대를 설치할 수 있다.
- ③ 원룸형 주택은 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌 및 주차장을 설치하여야 한다.
- ④ 기숙사형 주택은 세대별 주거전용면적이 7제곱미터 이상 20제곱미터 이하이어야 한다.
- ⑤ 하나의 건축물에 원룸형 주택과 단지형 다세대주택을 함께 건축할 수 있다.

17. 주택법령상 주택의 분양가격제한 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집승인을 얻은 때에는 입주자모집공고에 분양가격을 공시하여야 한다.
- ② 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토해양부장관이 고시하는 건축비에 물가상승률을 더한 금액으로 한다.
- ③ 분양가격은 택지비와 건축비로 구성되며 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토해양부령으로 정한다.
- ④ 수도권이라 해도 모든 공동주택이 분양가상한제 적용주택으로 되는 것은 아니다.
- ⑤ 분양가상한제 적용주택으로서 국토해양부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시에는 분양가심사위원회의 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다.

18. 주택법령상 입주자대표회의의 의결사항에 해당되지 않는 것은?

- ① 공동주택의 발코니 난간에 돌출물을 설치하는 행위
- ② 단지 안의 승강기 등의 유지 및 운영기준
- ③ 공동주택의 공용부분의 보수 · 교체 및 개량
- ④ 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
- ⑤ 비용지출을 수반하는 장기수선계획의 조정

19. 주택법령상 주택의 관리방법 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 임대주택법에 따른 임대사업자는 공동주택의 관리주체가 될 수 있다.
- ② 공동주택의 관리주체는 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 및 주택조합장 등을 말한다.
- 대통령령으로 정하는 공동주택을 건설한 사업주체는 입
- ③ 주예정자의 과반수가 입주할 때까지 당해 공동주택을 직접 관리해야 함이 원칙이다.
- ④ 공동주택의 자치관리기구는 입주자대표회의의 감독을 받는다.
- 사업주체는 입주자대표회의로부터 공동주택의 관리방법
- ⑤ 에 관한 통지가 없거나 입주자대표회의가 자치관리기구를 구성하지 아니한 때에는 주택관리업자를 선정하여야 한다.

20. 주택법령상 공동주택의 행위제한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 비내력벽을 철거하는 경우 허가를 요한다.
- ② 급·배수관 등 배관설비를 교체하는 경우 허가 또는 신고를 요한다.
- ③ 창틀·문틀을 교체하는 경우 허가 또는 신고를 요하지 아니한다.
- 관리주체는 지하층을 주민공동시설로 활용할 경우 대피
- ④ 시설로 사용하는데 지장이 없도록 유지·관리하여야 한다.
- 안전진단 결과 주택재건축사업의 시행이 필요하다고 결
- ⑤ 정된 경우에는 원칙적으로 증축리모델링을 허가할 수 없다.

21. 임대주택법령상 ()에 들어갈 용어로 옳은 것은?

- ()이란 국가, 지방자치단체, 대한주택공사 또는 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.
- ① 영구임대주택
- ② 장기임대주택
- ③ 매입임대주택
- ④ 건설임대주택
- ⑤ 장기전세주택

22. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 공용부분에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 공용부분은 원칙적으로 구분소유자 전원의 공유에 속한다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 각 공유자는 규약에 달리 정함이 없는 한 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용 기타 의무를 부담한다.
- 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소
- ④ 유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 2분의 1 이상이 결의함으로써 결정한다.
- ⑤ 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.

23. 건축법령상 건축선의 지정 및 건축제한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 건축선은 원칙적으로 대지와 도로의 경계선으로 한다.
- 대지가 소요 너비에 못 미치는 도로에 접하는 경우 그 중
- ② 심선에서 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 한다.
- 대지가 소요 너비에 미달되는 도로에 접하는 경우로서 그 도로의 반대쪽에 경사지 등이 있는 경우 그 경사지 등이 있는 쪽 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 한다.
- ③ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 건축선을 따로 지정할 수 있다.
- ④ 건축물과 담장 및 그 지표 아래 부분은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 된다.

24. 도시재정비 촉진을 위한 특별법령상 재정비촉진지구 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 재정비촉진사업에는 재정비촉진지구 안에서 시행되는
- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획시설사업도 포함된다.
- ② 재정비촉진지구의 유형은 주거지형, 중심지형, 뉴타운형으로 구분한다.
- 재정비촉진계획이란 재정비촉진지구의 재정비촉진사업
- ③ 을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 토지이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말한다.
- ④ 재정비촉진지구의 지정권자는 시·도지사이다.
- ⑤ 재정비촉진지구를 지정하는 때에는 이를 지체없이 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

25. 건축법령상 용어에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 건축물의 용도라 한다.
- ② 지적법에 따라 각 필지로 나눈 토지를 대지라 한다.
- ③ 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 거실이라 한다.
- ④ 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 대수선이라 한다.
- ⑤ 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 3분의 1 이상인 것을 지하층이라 한다.

【2과목】 공동주택관리실무 (23문제)

26. 소방기본법령상 소방장비 및 소방용수시설 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 시·도지사는 소방력의 기준에 따라 관할구역 안의 소방력을 확충하기 위하여 필요한 계획을 수립하여야 한다.
- ② 소방력이란 소방기관이 소방업무수행에 필요한 인력과 장비 등을 말한다.
- ③ 소방본부장 또는 소방서장은 수도법에 따라 설치된 소화전을 유지·관리하여야 한다.
- ④ 소방업무의 응원을 요청받은 소방본부장 또는 소방서장은 정당한 사유없이 이를 거절하여서는 아니 된다.
- ⑤ 소방업무의 응원을 위하여 파견된 소방대원은 응원을 요청한 소방본부장 또는 소방서장의 지휘에 따라야 한다.

27. 소방기본법령상 소방활동 종사명령에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 소방서장은 필요한 경우 그 관할구역외 거주자 또는 화재 현장에 있지 않은 자에게도 명령할 수 있다.
- ② 소방활동 종사자가 소방활동으로 인해 사망 또는 부상을 입은 경우 시·도지사가 이를 보상해야 한다.
- ③ 과실로 화재를 발생시킨 자는 소방활동에 종사한 경우라도 소방활동비를 지급받을 수 없다.
- ④ 소방활동 종사자의 활동비용은 시·도지사가 지급한다.
- ⑤ 소방활동 종사자의 활동내용에는 사람을 구출하는 일도 포함된다.

28. 임대주택법령상 임대주택의 분쟁조정제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 임대주택분쟁조정위원회의 위원장은 해당 지방자치단체의 장이 된다.
- ② 임대주택분쟁조정위원회는 위원장 1인을 포함하여 10인 이내로 구성한다.
- ③ 임대사업자와 임차인대표회의는 관리비를 둘러싼 분쟁에 관하여 임대주택분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.
- ④ 임대사업자와 임차인대표회의는 공공건설임대주택의 분양 전환승인과 관련한 분쟁에 대하여 임대주택분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.
- ⑤ 임대사업자와 임차인대표회의가 임대주택분쟁조정위원회 회의 조정안을 받아들이면 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

29. 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

30. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 주택법에서는 주택조합의 종류로 지역주택조합과 리모델링주택조합만 인정하고 있다.
- ② 리모델링주택조합이 동(棟)을 리모델링하고자 하는 경우에 그 동(棟)의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 없다.
- ④ 주택조합은 공동으로 사업을 시행하는 등록사업자에게 주택조합에의 가입을 알선하는 업무를 대행하게 할 수 있다.
- ⑤ 국민주택을 공급받기 위하여 설립된 직장주택조합을 해산하려는 경우에는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

31. 주택법령상 리모델링에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 리모델링에는 주택건설사업 완료일부터 15년이 경과된
- ① 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 10분의 3 이내에서 증축하는 행위도 포함된다.
 - ② 국토해양부장관은 주택종합계획을 수립함에 있어서 주택의 리모델링에 관한 사항을 포함하여야 한다.
 - ③ 1천 세대 이상의 주택을 공급하는 경우 사업주체는 주택성능등급 인정기관으로부터 리모델링 등을 대비한 구조 관련 등급을 인정받아야 한다.
 - ④ 공동주택 리모델링에 관한 당사자 간의 분쟁을 조정하기 위하여 공동주택관리 분쟁조정위원회를 둔다.
 - ⑤ 국토해양부장관은 리모델링주택조합이 관계법규를 위반한 경우 원상복구를 명할 수 있다.

32. 임대주택법령상 임대사업자가 임대주택에 거주 중인 임차인에게 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 갱신을 거절할 수 있는 사유가 아닌 것은?

- ① 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손한 경우
- ② 임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 않고 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
- ③ 임대사업자의 귀책사유로 임주기간 종료일부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
- ④ 임대주택의 임차권을 타인에게 무단 양도한 경우
- ⑤ 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우

33. 건축법령상 건축허가에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 건축허가는 상대적 금지의 해제인 명령적 행정행위에 속한다.
- ② 건축법이 적용되는 건축물을 건축하려는 자는 건축신고 또는 허가를 받아야 한다.
- ③ 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 국토해양부장관의 허가를 받아야 한다.
- ④ 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모 등의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 건축허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우에는 그 허가를 취소하여야 한다.

34. 건축법령상 국토해양부장관이 도시나 지역의 일부에 대해 특별건축구역으로 지정할 수 없는 지역·지구·구역은?

- ① 도로법에 따른 접도구역
- ② 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역
- ③ 도시재정비 촉진에 관한 특별법에 따른 재정비촉진구역
- ④ 택지개발촉진법에 따른 택지개발사업구역
- ⑤ 보금자리주택 건설 등에 관한 특별법에 따른 보금자리주택지구

35. 건축법령상 건축물의 유지와 관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고하여야 한다.
- ② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 시·도지사의 허가를 받아야 한다.
- ③ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축지도원을 지정할 수 있다.
- ④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 사용승인서를 내준 경우 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다.
- ⑤ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지번이나 행정구역의 명칭변경으로 인해 건축물대장의 기재내용이 변경되는 경우 관할 등기소에 그 등기를 촉탁할 수 있다.

36. 주택법령상 공동주택의 관리사무소장에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.
- ② 손해배상책임을 보장하기 위한 공탁금은 주택관리사 등이 해당 공동주택의 관리사무소장의 직책을 사임하거나 그 직에서 해임된 날 또는 사망한 날부터 5년 이내에는 회수할 수 없다.
- ③ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ④ 주택관리사 등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 배상책임이 있다.
- ⑤ 관리사무소장은 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치업무를 지휘·총괄한다.

37. 건축법령상 건축물의 구조에 관한 내용이다. ()안에 들어갈 단어를 쓰시오.

피난층을 제외한 3층 이상인 층으로서 문화 및 집회시설 중 공연장이나 위락시설 중 주점영업의 용도로서 거실의 바닥면적 합계가 300제곱미터 이상인 층에는 직통계단 이외에 그 층으로부터 지상으로 통하는 ()을 따로 설치하여야 한다.

① 정답 : 옥외피난계단

② 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

③ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

④ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

⑤ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

38. 도시 및 주거환경정비법령상 용어에 관한 내용이다. ()안에 들어갈 단어를 쓰시오.

정비사업이라 함은 도시 및 주거환경정비법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, ()을 말한다.

① 정답 : 도시환경정비사업

② 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

③ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

④ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

⑤ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

39. 임대주택법령상 임대사업자의 등록에 관한 내용이다. ()안에 들어갈 숫자를 순서대로 각각 쓰시오.

매입임대주택의 경우 단독주택 ()호 이상, 공동주택 ()세대 이상의 주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 등록을 신청할 수 있다.

① 정답 : 1, 1

② 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

③ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

④ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

⑤ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

40. 주택법령상 관리사무소장의 손해배상책임에 관한 내용이다. ()안에 들어갈 숫자를 순서대로 각각 쓰시오.

관리사무소장으로 배치된 주택관리사 등은 손해배상책임을 보장하기 위하여 ()세대 미만의 공동주택의 경우 ()만원의 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁하여야 한다.

① 정답 : 500, 3000

② 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

③ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

④ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

⑤ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

41. 주택법령상 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택으로 옳지 않은 것은?

① 승강기가 설치된 290세대 연립주택

② 중앙집중식 난방방식인 300세대 다세대주택

③ 지역난방방식인 290세대 아파트

④ 승강기가 설치되어 있지 않고 지역난방방식을 포함하여 중앙집중식 난방방식이 아닌 150세대 아파트

건축법에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을
⑤ 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 290세대인 건축물

42. 주택법령상 입주자들이 관리주체의 동의를 받아야만 할 수 있는 행위에 해당되지 않는 것은?

- ① 관리주체가 보관하는 관리규약에 대한 열람을 청구하는 행위
- ② 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
- ③ 전기실 · 기계실 · 정화조시설 등에 출입하는 행위
- ④ 공동주택에 광고물 · 표지물 또는 표지를 부착하는 행위
- ⑤ 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위

43. 공동주거관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 주택법령상 주택이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지를 말한다.
- 주택은 인간이 주체가 되어 생활을 수용하고 영위하는 장소로서 인간의 정서적인 내면과 함께 물리적 객체인 공간 사이에서 맺어진 심리적 · 문화적인 측면도 같이 포함되는 것을 말하며, 주거는 물리적 객체로서 공간 그 자체를 의미한다.
- 주거관리는 관리주체가 주택을 관리대상으로 전개하는 관리적 측면의 총체적 행위로, 주택의 기능을 유지하고 유용성을 발휘할 수 있도록 하며 나아가 이웃과의 관계까지 개선하는 행위이다.
- 주거의 범위는 개인생활 뿐만 아니라 가족의 공동생활, 인근생활, 지역생활 등의 공동체 생활까지 포괄하는 것으로 이해할 수 있다.
- 정부는 공동주택관리와 관련된 법령을 만들고 지원하는 등의 역할을 수행하므로 공동주택관리의 주요 참여자에 속한다.

44. 공동주택의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

- 건축법령상 다세대 주택은 지하주차장 면적을 제외하고 ① 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택을 말한다.
- 주택법령상 국민주택은 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서, 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 수도권정비계획법에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다.
- 중앙집중식 난방방식의 공동주택은 지역에 발전소와 같은 플랜트를 설치하여, 증기와 고온수 등을 이용하여 지역에 열을 공급하는 형태를 말한다.
- 계단식형 공동주택은 건물의 한쪽면 전체를 복도로 하고, ④ 출입구에서 계단, 승강기, 복도 등을 통하여 각 세대로 출입하는 형태를 말한다.
- 탑상형 공동주택은 흔히 한쪽 방향으로만 향해 있는 일자 ⑤ (一字)로 된 구조로 중저층의 공동주택 건립에 많이 이용되고 있는 형태를 말한다.

45. 주택법령상 사용자에게 해당되지 않는 내용으로만 짝지어진 것은?

- ㄱ. 공동주택 관리방법의 결정
ㄴ. 동별 대표자가 될 수 있는 피선거권
ㄷ. 입주자대표회의 소집 요청권
ㄹ. 장기수선충당금의 납부
ㅁ. 관리주체에게 관리비등의 징수 · 사용 · 보관 및 예치 등에 관한 장부 열람 청구
- ① ㄱ, ㄴ
 - ② ㄱ, ㅁ
 - ③ ㄴ, ㄹ
 - ④ ㄷ, ㄹ
 - ⑤ ㄹ, ㅁ

46. 주택법령상 하자심사·분쟁조정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 사용자와 사업주체는 담보책임기간 안에 발생한 하자의
- ① 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 하자심사·분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.
- ② 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 심사·조정을 위하여 국토해양부에 하자심사·분쟁조정위원회를 둔다.
- ③ 하자심사·분쟁조정위원회는 하자 여부 판정을 심사·조정한다.
- ④ 하자심사·분쟁조정위원회 위원은 공동주택 하자에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 자 중에서 위촉할 수 있다.
- ⑤ 하자판정에 소요되는 비용은 하자판정결과 사업주체에 하자보수책임이 있는 경우에는 사업주체가 부담한다.

47. 주택법령상 공동주택관리규약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 입주자와 사용자는 관리규약을 참조하여 관리규약의 준칙을 정한다.
- 관리규약은 공동주택의 입주자 및 사용자의 보호와 주거
- ② 생활의 질서유지를 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 것을 말한다.
- 장기수선충당금의 요율 및 사용절차는 장기수선계획에
- ③ 서 규정하고 있기 때문에 관리규약의 준칙에는 포함되지 않아도 된다.
- 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 관리규약의 준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결하는 때
- ④ 에 제안한 내용을 당해 입주예정자의 과반수가 서면동의하는 방법으로 이를 결정한다.
- 관리규약은 사업주체가 관리업무를 자치관리기구 또는
- ⑤ 주택관리업자에게 인계하는 때에 인계해야할 서류에 해당하지 않는다.

48. 주택법령상 주택관리사등에 대한 행정처분기준 중 반드시 자격을 취소하여야 하는 행위로만 짚지어진 것은?

- ㄱ. 중대한 과실로 주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
- ㄴ. 주택관리사등이 자격정지기간에 주택관리업무를 수행한 경우
- ㄷ. 주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수 등 부당이득을 취한 경우
- ㄹ. 주택관리사등이 동시에 2개 이상의 다른 공동주택단지에 취입한 경우
- ㅁ. 고의로 주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우

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

【3과목】 주택관리관계법규(주관식) (16문제)

49. 주택법령상 주택관리업에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 주택관리업자가 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없다.
- ①
- 주택관리업의 등록기준 중에서 자본금은 2억원 이상이어야 한다.
- ②
- 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 주택관리업자로서 그 정지처분을 받은 기간이 통산하여 12개월을 초과한 경우에는 영업정지를 갈음하여 1천만원 이하의 과징금을 부과 받을 수 있다.
- ③
- 의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 한다.
- ④
- 과징금 납부를 통지 받은 주택관리업자는 그 통지를 받은 날부터 30일 이내에 과징금을 납부하여야 하는데, 천재
- ⑤ 지변 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 그 기간내에 과징금을 납부할 수 없는 때에는 그 사유가 해소된 날부터 7일 이내에 납부하여야 한다.

50. 공동주택의 관리비 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 관리비의 구성내역 중 관리용품구입비 · 회계감사비 등은 일반관리비에 포함되어 있다.
- ② 임대주택의 소화기 충약비용은 관리비 중 수선유지비에 포함할 수 있다.
- ③ 승강기 유지비는 용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부 대비 · 자재비 등으로 하며, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
- ④ 해고된 관리소장을 복직시키고 해고기간동안의 임금상 당액을 지급해야할 경우 그 임금을 장기수선충당금으로 지급하여서는 안 된다.
- ⑤ 아파트 내에서 발생한 광고비 수입의 관리는 관리규약으로 정하지 않더라도 입주자대표회의에서의 의결로 사용이 가능하다.

51. 공동주택의 관리사무소에 근무하는 근로자에게 적용하는 보험에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 사업의 종류, 근로자의 수 등을 고려하여 당연적용사업장의 18세 이상 60세 미만인 근로자와 사용자는 예외 없이 국민연금법상 사업장가입자가 된다.
- ② 고용보험을 가입한 관리사무소 직원이 64세가 된 때에는 그 날이 속한 달부터 고용보험료를 징수하지 않는다.
- ③ 노동부장관이 산재보험료를 정하는 경우 특정 사업 종류의 산재보험료율이 전체 사업의 평균 산재보험료율의 20배를 초과하지 않아야 한다.
- ④ 산업재해보상보험 가입자가 된 사업주는 그 보험관계가 성립한 날부터 14일 이내에 근로복지공단에 보험관계의 성립 신고를 하여야 한다.
- ⑤ 비상근 근로자 등 사업장에서 상시 근로에 종사할 목적으로 고용되지 아니한 근로자는 국민건강보험의 직장가입자에서 제외된다.

52. 주택법령상 관리사무소장의 업무 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 공동주택 단지 안의 경비 · 청소 · 소독 및 쓰레기수거를 지휘 · 총괄하는 업무
- ② 입주자대표회의에서 의결하는 공동주택의 운영 · 관리 · 유지 · 보수 · 교체 · 개량 및 리모델링에 관한 업무
- ③ 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무
- ④ 업무의 집행에 사용할 직인을 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 시장 · 군수 · 구청장에게 신고
- ⑤ 안전관리계획은 5년마다 조정하되, 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 5년이 경과하기 전에 조정

53. 공동주택의 인사관리에 있어서 남녀고용평등과 일 · 가정 양립 지원에 관한 법률상 남녀의 평등한 기회보장 및 대우 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 사업주는 동일한 사업 내의 동일한 가치의 노동에 대하여는 동일한 임금을 지급하여야 하며, 사업주가 임금차별을 목적으로 설립한 별개의 사업은 동일한 사업으로 보지 않는다.
- ② 사업주는 여성 근로자를 모집 · 채용할 때 그 직무의 수행에 필요하지 아니한 용모 · 키 · 체중 등의 신체적 조건, 미혼 조건 등을 제시하거나 요구하여서는 아니 된다.
- ③ 사업주는 근로자를 모집하거나 채용할 때 남녀를 차별하여서는 아니 된다.
- ④ 사업주는 임금 외에 근로자의 생활을 보조하기 위한 금품의 지급 또는 자금의 융자 등 복리후생에서 남녀를 차별하여서는 아니 된다.
- ⑤ 사업주는 근로자의 교육 · 배치 및 승진에서 남녀를 차별하여서는 아니 된다.

54. 관리비 산정방법 중 월별정산제의 특징으로 옳은 것을 모두 고

- ㄱ. 매월 정액징수
- ㄴ. 사용자부담원칙에 부합
- ㄷ. 물가변동에 적응 용이
- ㄹ. 회계처리 간편
- ㅁ. 가계부담의 균형
- ㅂ. 정산사무 번잡
- ㅅ. 인건비 절약 가능

른 것은?

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

55. 관리직원의 교육훈련 중 OJT(직장내 교육훈련)의 특징에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 현장감이 있어 추상적이 아니고 실제적으로 할 수 있다.
- ② 현장작업과 관계없이 예정된 계획에 따라 훈련할 수 있다.
- ③ 우수한 상사라고 해서 반드시 양질의 교육을 할 수 있는 것은 아니다.
- ④ 교육훈련을 하면서 훈련성과를 쉽게 알 수 있어 종업원의 동기를 유발할 수 있다.
- ⑤ 교육훈련과 업무를 제대로 병행하지 못할 가능성이 있다.

56. 주택법령상 관리비에 포함하여 징수할 수 있는 항목 및 구성내역으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 관리기구에 부과되는 세금
 - ㄴ. 안전점검의 대가
 - ㄷ. 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용
 - ㄹ. 냉난방시설의 청소비
 - ㅁ. 장기수선충당금

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

57. 주택법령상 사업주체가 보수책임을 부담하는 시설공사별 하자담보책임기간의 연결이 옳지 않은 것은?

- ① 통신·신호 및 방재설비공사 중 TV공청설비공사 : 2년
- ② 옥외급수·위생관련공사 중 지하저수조공사 : 2년
- ③ 창호공사 중 창문틀 및 문짝공사 : 2년
- ④ 잡공사 중 온돌공사(세대매립배관 포함) : 2년
- ⑤ 지능형 홈네트워크 설비공사 : 2년

58. 다음 중앙집중식 난방방식 아파트의 가구별 난방비는 얼마인가?(단, 난방비는 m2당 단가를 구해서 각 가구별로 부과하며 난방열량계가 설치되어 있지 않음)

- 총가구수 : 200가구(가구별 공급면적 100㎡)
 - 총연면적 : 20,000㎡
 - 난방 및 급탕에 소요된 총원가 : 유류대·난방비 및 급탕용수비를 포함하여 총 25,000,000원
 - 급탕비총액 : 5,000,000원

- ① 100,000원
- ② 120,000원
- ③ 150,000원
- ④ 180,000원
- ⑤ 200,000원

59. 주택법령상 공동주택 공용부분의 장기수선계획에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 장기수선계획 수립대상은 300세대 이상 또는 승강기가 설치되거나 중앙집중식 난방방식인 공동주택이다.
- 사업주체는 장기수선계획을 3년 단위로 조정하는 것이
- ② 원칙이나, 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과한 후에 조정할 수 있다.
- ③ 장기수선충당금의 부담주체는 주택의 소유자이며, 미분양된 세대가 있는 경우에는 사업주체가 부담한다.
- 장기수선충당금의 적립은 사용검사일(또는 임시사용승
- ④ 인일)부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립한다.
- 장기수선계획을 수립하는 자는 국토해양부령이 정하는
- ⑤ 기준에 따라 장기수선계획을 수립하되, 당해 공동주택의 건설에 소요된 비용을 감안하여야 한다.

60. 단열공법의 종류와 하자의 보수방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 단열재 주입·충전방법은 벽체나 천장 등의 중간이 비어
- ① 있는 경우 사용하며, 단열재를 균등하게 채워넣기가 어렵다.
- ② 단열재 첨가방법은 건물에 기 시공된 단열시설에 새로운 단열재를 첨가하여 보수하는 방법으로 시공이 간편하다.
- 외측단열은 벽 등에 시공할 경우 실외에 가까운 부분에
- ③ 단열재를 장착하는 방법으로 결로현상이 발생할 염려가 적다.
- ④ 중간단열은 단열재를 벽 등의 중간에 시공하는 것으로 시공비가 싸고, 시공성이 나쁘다.
- ⑤ 내측단열은 실내에 가까운 부분에 단열재를 장착하는 방법으로, 실내에서 시공하기 때문에 편리하다.

61. 배수설비 관리에서 트랩의 봉수파괴 원인에 해당되지 않는 것은?

- ① 공동(空洞)현상
- ② 자기 사이편작용
- ③ 모세관현상
- ④ 감압에 의한 흡인작용
- ⑤ 증발현상

62. 주택건설기준 등에 관한 규정 및 승강기시설 안전관리법령상 공동주택의 승강기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 10층 이상인 공동주택의 경우에는 승용승강기를 비상용 승강기의 구조로 하여야 한다.
- ② 7층 이상인 공동주택에는 이사짐 등을 운반할 수 있는 기준에 적합한 구조의 화물용승강기를 설치하여야 한다.
- ③ 7층 이상인 계단실형 공동주택에는 100세대까지 1대를 설치하되, 100세대를 넘는 경우에는 100세대마다 1대를 추가로 화물용승강기를 설치하여야 한다.
- ④ 승강기의 정밀안전검사는 사고예방과 안전성의 확보를 위하여 실시되며, 설치 후 15년이 도래한 승강기 등이 그 대상이다.
- ⑤ 승강기 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 스스로 승강기 운행의 안전에 관한 점검을 월 1회 이상 실시하고 그 점검기록을 작성·보존하여야 한다.

63. 수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한 규칙상 아파트 저수조의 설치기준에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 저수조의 윗부분은 건축물의 천장 및 보 등으로부터 100cm 이상 떨어져야 하며, 그 밖의 부분은 60cm 이상의 간격을 띄운다.
- ② 침전찌꺼기의 배출구를 저수조의 맨 밑부분에 설치하고, 저수조의 바닥은 배출구를 향하여 1/100 이상의 경사를 두어 설치하는 등 배출이 쉬운 구조로 한다.
- ③ 각 변의 길이가 90cm 이상인 사각형 맨홀 또는 지름이 90cm 이상인 원형 맨홀을 1개 이상 설치하여 청소를 위한 사람이나 장비의 출입이 원활하도록 한다.
- ④ 건축물 또는 시설 외부의 땅 밑에 저수조를 설치하는 경우에는 부득이한 경우를 제외하고는 분뇨·쓰레기 등의 유해물질로부터 5m 이상 띄워서 설치하여야 한다.
- ⑤ 물의 유입구는 유출구의 반대편 밑부분에 설치하되, 침전물이 유입되지 아니하도록 저수조의 바닥에서 띄워서 설치하고, 물 칸막이 등을 설치하여 수조 안의 물이 고이지 아니하도록 한다.

64. 공동주택 난방방식의 특징에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 개별난방의 경우 보일러실의 설치로 건물의 유효면적이 줄어들고 소음이 발생한다.
- ② 중앙난방의 경우 예열시간이 길고, 초기공사비가 많이 들며 추후 개보수가 번거롭다.
- ③ 지역난방의 경우 수용가의 중간기계실에 열교환기를 이용하여 저온수 및 급탕을 만들어 각 세대에 공급하는 방식이다.
- ④ 개별난방의 경우 유지관리비가 많이 들고, 간헐운전시 입주자가 원하는 쾌적 열환경의 유지가 어렵다.
- ⑤ 지역난방의 경우 24시간 난방수의 공급과 실내 쾌적 열환경의 유지가 편리하다.

【4과목】 공동주택관리실무(주관식) (16문제)

65. 공동주택의 조경관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 조경을 하고자 하는 부분의 지하에 주차장등 지하구조물 을 설치하는 경우에는 식재에 지장이 없도록 두께 90cm 이상의 토층을 조성한다.
- ② 하자담보책임기간 내에 발생한 고사목의 보식은 지상 10cm 이내에서 절단한 후 기존 식재와 다른 수종으로 시기에 상관없이 일체로 보식할 수 있다.
- ③ 300세대 이상의 공동주택단지안의 녹지내 휴게소에는 파고라나 분수·연못 기타 이와 유사한 시설과 25명 이상이 동시에 휴식할 수 있는 의자를 설치하고, 주변에는 나무를 심는다.
- ④ 조경부분 하자담보책임기간은 1년과 2년으로 구분되며, 수목의 고사, 병충해 여부, 수량, 수종 등을 판단하여 하자여부를 결정한다.
- ⑤ 잔디깎기는 5월부터 9월까지 월 2회 정도 깎아주어야 바람직하나, 최소 월 1회 이상 실시해서 잔디의 높이가 3~6cm 정도 되도록 유지하는 것이 좋다.

66. 주택법령상 공동주택의 리모델링에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 리모델링에서 아파트의 행위허가기준에 따르면 세대를 증가시키는 행위를 할 수 있다.
- ② 리모델링을 위하여 주택조합을 설립하고자 하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
- ③ 사용검사를 받은 후 10년된 공동주택은 리모델링의 증축이 가능하다.
- ④ 리모델링에서 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 행위허가기준은 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 허가를 받은 때이다.
- ⑤ 리모델링에서 아파트의 행위허가기준에 따르면 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 가능하다.

67. 소화기의 사용 및 관리요령에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 포말소화기는 유류화재 발생시 연소부위의 산소공급을 차단하고, 탄산가스로 소화하는 기구이다.
- ② 분말소화기는 직사광선과 고온다습한 장소를 피하여 보관한다.
- ③ 포말소화기는 거꾸로 세워서 방출구를 흔들어 사용하며, 겨울철에는 보온장치를 하여 보관한다.
- ④ 분말소화기는 사염화탄소와 취화메틸 등의 약제로 산소 차단작용과 냉각작용으로 진화하는 기구이다.
- ⑤ 분말소화기는 사용직후에 용기내부에 남아있는 가스를 방출한다.

68. 건축물 및 시설물의 유지관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 점검이란 건축물과 각 부속시설 및 설비의 기능과 훼손 정도를 경험과 기술을 갖춘 사람이 세심한 육안검사로 조사하여 마모의 상태와 정도를 정기적으로 조사하고 판단하는 행위를 말한다.
- ② 청소는 건물과 자동제어기 등에 쌓인 먼지와 더러움을 청결히 하여 시설물의 훼손을 방지하고 자동제어기, 기계 등의 오동작을 방지하여 입주자 등이 쾌적하고 건강한 주거환경 속에서 거주할 수 있도록 하는 관리행위를 말한다.
- ③ 수선은 소모적인 부품이나 재료 등을 교환하거나 내구성 확보를 도모하기 위하여 먼지, 오염 등을 제거하는 등 사고발생을 미연에 방지하기 위한 목적으로 실시하는 것을 말한다.
- ④ 진단은 공동주택 등의 주요구조부와 내력구조부 등과 같이 하자가 발생하면 심각한 결과를 초래할 부분에 대하여 전문적인 기술에 의거하여 그 기능과 상태를 조사하는 행위를 말한다.
- ⑤ 유지관리란 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물이 용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물을 일상적으로 점검 · 정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 개량 · 보수 · 보강에 필요한 활동을 하는 것을 말한다.

69. 건축물의 결로에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 결로에는 내부결로와 표면결로가 있다.
- ② 유리창의 표면결로 발생에는 복층유리를 사용하면 효과가 있다.
- ③ 표면결로를 방지하기 위해서는 공기와의 접촉면을 노점 온도 이상으로 유지해야 한다.
- ④ 실내에서 표면결로를 방지하기 위해서는 수증기 발생을 억제하고, 환기를 통해 수증기를 배출시킨다.
- ⑤ 구조체의 내부결로를 방지하기 위해서는 실외측에 방습층을 설치한다.

70. 지역난방의 특징에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 열의 사용량이 적으면 기본요금이 낮아진다.
- ② 대기오염을 줄일 수 있어 친환경적이다.
- ③ 에너지 이용효율을 높일 수 있다.
- ④ 건설 초기에 설비투자비용이 많다.
- ⑤ 단위세대의 유효면적이 증대된다.

71. 건축물의 급수설비에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 고가수조 급수방식은 압력이 거의 일정하여 관이나 밸브류가 파손될 염려가 상대적으로 적다.
- ② 수압이 지나치게 높으면 유수 소음이 발생하고 물의 낭비가 많아진다.
- ③ 부스터펌프 방식은 압력변동폭이 적고 수질오염 가능성이 낮다.
- ④ 일반적으로 급수배관에는 크로스커넥션 이음법으로 연결한다.
- ⑤ 수격작용을 방지하기 위해서는 공기실 또는 수격방지기를 설치한다.

72. 소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법령상 소방시설의 자체 점검에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 종합정밀점검 및 작동기능점검은 연 1회 이상 실시한다.
- ② 종합정밀점검은 건축물 사용승인일이 속하는 달까지 실시한다.
- ③ 아파트의 경우 종합정밀점검 대상은 연면적이 5천m² 이상이고 층수가 16층 이상이다.
- ④ 작동기능점검 방법은 방수압력측정계, 열감지기시험기, 연기감지기시험기 등을 이용하여 점검한다.
- ⑤ 소방시설관리업자는 작동기능점검은 할 수 있으나 종합정밀점검은 할 수 없다.

73. 수변전실의 구조 및 위치에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 습기 · 먼지가 적고, 물이 침입할 우려가 없는 장소로 한다.
- ② 발전기실, 축전지실과 가급적 인접한 장소로 한다.
- ③ 천장 높이는 고압의 경우 보 아래 3m 이상, 특고압의 경우 4.5m 이상으로 한다.
- ④ 격벽은 내화구조로 하고, 출입문은 방화문으로 한다.
- ⑤ 부하의 가장자리에 배치하여 전원의 인입이 편리해야 한다.

74. 수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한 규칙상 아파트의 수질 관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 아파트의 관리자는 저수조를 6개월마다 1회 이상 청소해야 한다.
- ② 아파트의 관리자는 저수조가 1개월 이상 사용이 중단된 경우에는 사용 전에 청소를 하여야 한다.
- ③ 수질검사의 시료 채취방법은 저수조나 해당 저수조로부터 가장 먼 수도꼭지에서 채수한다.
- ④ 아파트의 관리자는 매년 1회 이상 지정된 먹는물 수질검사기관에 의뢰하여 수질검사를 하여야 한다.
- ⑤ 아파트의 관리자는 저수조의 위생상태를 매월 1회 이상 점검하여야 한다.

75. 건축물에서 자연환기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 바람이 없을 경우 실내 · 외의 온도차가 클수록 환기량은 많아진다.
- ② 실내온도가 외기온도보다 높으면 개구부의 하부에서 외부공기가 유입된다.
- ③ 고단열, 고기밀 건축물은 자연환기량의 확보가 용이하고, 에너지도 절약된다.
- ④ 개구부를 주풍향에 직각으로 계획하면 환기량이 많아진다.
- ⑤ 환기횟수는 시간당 교체되는 외기량을 실(室)의 체적으로 나눈 값이다.

76. 주택법령상 공동주택의 안전관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리계획을 수립하고 이에 따라 시설물별로 안전관리자와 안전관리책임자를 선정하여 이를 시행하여야 한다.
- ① 안전관리계획 수립대상 시설은 도시가스시설, 중앙집중식 난방시설, 발전 및 변전시설 등이 포함된다.
- ② 각종 안전사고예방과 방법을 위하여 시설물 안전관리책임자와 경비책임자는 연 2회 이내, 매회별 4시간 이내의 안전교육 및 방법교육을 받아야 한다.
- ③ 안전진단 대상시설 중 도시가스시설, 소방시설, 전기시설, 기계시설의 점검횟수는 매분기 1회 이상이다.
- ④ 연탄가스배출기 · 중앙집중식 · 난방시설 · 노출배관의 동파방지, 수목보온은 해빙기진단 대상시설이다.

77. 주택법령상 입주자대표회의의 운영교육 등에 관한 내용이다. ()안에 들어갈 숫자를 순서대로 각각 쓰시오.

시장 · 군수 또는 구청장은 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육을 매회별 ()시간 이내로 실시할 수 있으며, 교육일시 등을 교육실시 ()일전까지 공고하거나 대상자에게 알려야 한다.

- ① 정답 : 4, 10
- ② 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
- ③ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
- ④ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
- ⑤ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

78. 근로기준법령상 근로시간 등의 적용제외를 받는 자에 관한 내용이다. ()안의 “ㄱ”에 공통으로 들어갈 단어와 “ㄴ”에 들어갈 단어를 순서대로 쓰시오.

- 사용자는 근로기준법에 규정된 근로시간 등의 적용 제외 조항에 따라 () 또는 ()적으로 근로에 종사하는 자에 대한 근로시간 등의 적용 제외 승인을 받으려면 해당 근로종사자에 대한 적용 제외 승인 신청서를 관할 지방노동관서의 장에게 제출하여야 한다.
 - 근로시간 등의 적용 제외 승인 대상이 되는 () 적 근로에 종사하는 자는 ()업무를 주 업무로 하며 상태적(狀態的)으로 정신적·육체적 피로가 적은 업무에 종사하는 자로 한다.

- ① 정답 : 감시, 단속

② 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

③ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

④ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

⑤ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

79. 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙상 공동주택의 환기설비기준에 관한 내용이다. ()안에 들어갈 숫자를 순서대로 각각 쓰시오.

- 신축 또는 리모델링하는 100세대 이상의 공동주택(기숙사 제외)은 시간당 ()회 이상의 환기가 이루어질 수 있도록 자연환기설비 또는 기계환기설비를 설치하여야 하며, 기계환기설비에서 발생하는 소음은 ()dB 미하가 될 수 있는 구조와 성능을 확보하여야 한다.

- ① 정답 : 0.7, 40

② 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

③ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

④ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

⑤ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

80. 주택법령 및 주택건설기준 등에 관한 규정상 주택성능등급의 표시 등에 관한 내용이다. ()안에 들어갈 주택성능등급의 종류 및 숫자를 쓰시오.

- 사업주체가 1,000세대 이상의 주택을 공급할 때에는 국토해양부장관이 지정하는 주택성능등급 인정기관으로부터 주택의 성능에 대한 등급을 인정받아 이를 입주자 모집공고에 표시하여야 한다. 다만, () 등급의 경우에는 ()세대 이상의 주택을 말한다.

- ① 정답 : 에너지성능, 300

② 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

③ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

④ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

⑤ 본 문제는 주관식입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.