

2010년09월19일년 주택관리사보 2차 필기시험 기출문제 답안

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

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

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

【4과목 : 16문제】 공동주택관리실무(주관식)	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
	②	③	⑤	⑤	②	①	②	②	③	⑤
	75	76	77	78	79	80				
	⑤	②	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. 주택법에 따른 설명 중 ()에 들어갈 적절한 용어를 순서대로 고른 것은?

주택법에서는 입주자저축제도를 마련하고 있다. 이에 의할 경우에 민영주택과 민간건설 중형국민주택을 공급받기 위해 가입하는 (), 국민주택 등과 민영주택을 공급받기 위해 가입하는 (), 국민주택 등을 공급받기 위해 가입하는 (), 주거전용면적이 85제곱미터 이하의 민영주택과 민간건설 중형국민주택을 공급받기 위해 가입하는 ()으로 세분할 수 있다.

- ① 청약저축 - 청약예금 - 청약부금 - 주택청약종합저축
- ② 주택청약종합저축 - 청약부금 - 청약저축 - 청약예금
- ③ 청약저금 - 주택청약종합저축 - 청약부금 - 청약예금
- ④ 청약저금 - 주택청약종합저축 - 청약예금 - 청약부금
- ⑤ 청약예금 - 주택청약종합저축 - 청약저축 - 청약부금

2. 주택법령상 분양가심사위원회의 심의사항으로 옳지 않은 것은?

- ① 분양가상한제 적용주택의 분양가격 및 발코니 확장 비용 산정의 적정성 여부
- ② 국토해양부장관이 정하여 고시하는 기본형건축비 산정의 적정성 여부
- ③ 분양가상한제 적용주택의 분양가격 공시내역의 적정성 여부
- ④ 분양가상한제 적용주택의 전매행위 제한과 관련된 인근 지역 주택매매가격 산정의 적정성 여부
- ⑤ 분양가상한제 적용주택과 관련된 제2종국민주택채권 매입예정상한액 산정의 적정성 여부

3. 주택법령상 대한주택보증주식회사가 할 수 있는 보증의 종류로 볼 수 없는 것은?

- ① 하자담보책임기간 중에 발생한 하자의 보수에 대한 보증
- ② 공공건설임대주택의 임대보증금을 책임지는 보증
- ③ 주택임대차보호법상의 보증금에 대한 보증
- ④ 사업주체가 파산 등의 사유로 주택상환사채를 상환하지 못하는 경우에 이의 상환을 책임지는 보증
- ⑤ 사업주체가 파산 등의 사유로 임대계약을 이행할 수 없는 경우 당해 주택의 임대료의 이행을 책임지는 보증

4. 주택법령상 주거실태조사에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 국토해양부장관은 물론 군수도 주거실태조사를 할 수 있다.
- ② 향후의 주거이동 및 주택구입계획도 주거실태조사의 대상이다.
- ③ 주거실태조사는 조사원 면접조사의 방법으로 함이 원칙이다.
- ④ 국토해양부장관은 정기조사와 수시조사의 조사항목과 조사표를 기획재정부장관에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 국토해양부장관은 주거실태조사에 관한 업무를 국토연구원 등에 위탁한다.

5. 주택법령상 공동주택의 관리와 관련된 설명으로 옳지 않은 것은?

- 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는
- ① 바에 따라 관리주체가 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- 공동주택의 관리와 관련하여 관리주체는 부정하게 재물
- ② 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니된다.
- 관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다.
- ③
- 입주자 및 사용자는 당해 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 한다.
- ④
- 관리주체는 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요
- ⑤ 한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자 및 사용자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

6. 주택법령상 원칙적으로 하자심사·분쟁조정위원회 위원이 될 수 없는 자는?

- ① 3급 상당의 공무원
- ② 공인된 대학의 조교수로 재직 중인 자
- ③ 검사
- ④ 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 15년 근무한 자
- ⑤ 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖춘 자

7. 주택법령상 입주자대표회의에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

주택단지의 주택소유자 전원의 동의를 얻은 입주자 대표
① 회의는 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 공동주택 관
② 리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성한다.

500세대 미만인 공동주택의 입주자대표회의에서는 그
③ 구성원 과반수의 찬성으로 동별 대표자 중에서 회장 1명, 감사 1명 이상, 이사 2명 이상의 임원을 선출하여야 한다.

공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결 또
④ 는 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자들의 과반수가 찬성하는 방법에 따른다.

입주자대표회의는 관리주체로서 공동주택을 주택법 또
⑤ 는 주택법에 따른 명령에 따라 관리하여야 하며, 이를 위반한 경우에는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다.

8. 주택법령상 주택관리업자에 관한 설명이다. 다음 ()에 들어갈 내용을 순서대로 고르면?

공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 ()에게 등록하여야 한다. 등록을 하지 아니하고 주택관리업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자에 대하여는 ()년 이하의 징역 또는 ()천만원 이하의 벌금에 처한다. ()은(는) 주택관리업자에 대한 교육을 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체를 지정하여 위탁한다.

① 시장·군수·구청장 - 1 - 2 - 시·도지사

② 시장·군수·구청장 - 2 - 2 - 시·도지사

③ 시장·군수·구청장 - 1 - 2 - 시장·군수·구청장

④ 시·도지사 - 2 - 2 - 시장·군수·구청장

⑤ 시·도지사 - 2 - 1 - 시·도지사

9. 주택법령상 관리사무소장의 업무가 아닌 것은?

① 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용 방법에 관한 지도·계몽의 지휘·총괄

② 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거의 지휘·총괄

③ 비용지출을 수반하지 않는 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무

④ 공동주택단지안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치의 지휘·총괄

⑤ 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면

10. 주택법령상 하자심사·분쟁조정위원회의 권한과 관련된 설명으로 옳지 않은 것은?

① 하자담보책임에 대한 공동주택의 입주자등과 사업주체 간의 분쟁을 심사·조정한다.

② 하자보수에 대한 공동주택의 입주자등과 사업주체 간의 분쟁을 심사·조정한다.

③ 하자 여부 판정에 대한 심사결과를 이해관계인에게 이행하도록 명령한다.

④ 위원회는 위원장이 회의에 부치는 사항을 심사·조정한다.

위원회는 신청된 사건의 처리 절차가 진행되는 도중에 한
⑤ 쪽 당사자가 소를 제기한 경우에는 조정등의 절차를 중지하고 이를 당사자에게 알려야 한다.

11. 주택법령상 입주자 모집공고에 표시하여야 하는 주택성능등급에 해당하지 않는 것은?

① 리모델링 등을 대비한 가변성 및 수리 용이성 등 구조관련 등급

② 경량충격음·중량충격음·화장실소음·경계소음 등 소음관련 등급

③ 사회복지시설·놀이터·휴게실 등 주민공동시설에 대한 생활환경 등급

④ 인근 초·중등학교, 구청·동사무소와의 거리 등 사회관련 등급

⑤ 조경·조망권·일조시간·외부소음·실내공기질 등 환경관련 등급

12. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려
① 는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 인가를 받아야 한다.

② 주거전용면적 85제곱미터의 주택 1채를 소유한 세대주인 자도 지역주택조합 조합원이 될 수 있다.

주택법에 따라 설립된 리모델링주택조합을 제외한 주택
③ 조합이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하여야 한다.

리모델링주택조합을 제외한 주택조합은 주택건설예정세
④ 대수의 2분의 1 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.

지역주택조합 또는 리모델링주택조합은 그 설립인가를
⑤ 받은 후에는 원칙적으로 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다.

13. 주택법령상 매도청구에 관한 설명으로 옳은 것은?

- 사업계획승인을 받은 사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 80의 사용권원을 확보한 경우에는 사용 권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도 청구가 가능하다.
- ① 사업계획승인을 받은 사업주체가 매도청구권을 행사하는 경우 공시지가로 매도할 것을 청구할 수 있다.
- 사업계획승인을 받은 사업주체가 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구를 할 수 있는 경우 외에는, 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에
- ③ 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(직계존·비속, 배우자로부터 상속받은 경우 피상속인의 소유기간 합산)는 사업주체의 매도청구에 응할 의무가 없다.
- 사업계획승인을 받은 사업주체가 매도청구를 하는 경우, 대상 대지의 소유자가 있는 곳을 확인하기가 현저히 곤란
- ④ 한 경우에는 특별한 공고절차 없이 매도청구 대상 대지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 주택건설사업을 시행할 수 있다.
- 사업계획승인을 얻은 사업주체는 사업계획승인 후 즉시 매도청구를 할 수 있다.
- ⑤

14. 주택법령상 공동주택관리분쟁조정위원회가 심의·조정할 사항이 아닌 것은?

- ① 공동주택의 리모델링과 재건축에 관한 사항
- ② 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
- ③ 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
- ④ 공동주택(공용부분만 해당)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
- ⑤ 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 조정이 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정한 사항

15. 임대주택법령상 임대사업자가 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 사유에 해당하지 않는 것은?

- ① 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대 받은 경우
- ② 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
- 임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 않
- ③ 고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
- ④ 관리비를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
- 임차인이 법령에 정한 절차에 따른 분양전환신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
- ⑤

Download on the App Store 전자문제집 CBT(App Store) : [\[다운로드\]](#)
GET IT ON Google Play 전자문제집 CBT(Google Play) : [\[다운로드\]](#)

16. 임대주택법령상 임대사업자가 임대무기간이 지난 후 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택을 분양전환하는 경우, 우선 분양전환의 대상 임차인이 아닌 경우는?

- ① 입주일 이후부터 분양전환 당시까지 해당 임대주택에 거주한 무주택자
- 건설임대주택에 입주하여 분양전환 당시까지 거주하였
- ② 고, 입주 후에 상속·판결 또는 혼인으로 인하여 다른 주택을 소유하게 된 자
- ③ 임차권을 적법하게 양도받은 경우에는 양도일 이후부터 분양전환 당시까지 거주한 무주택자
- ④ 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양 전환 당시까지 거주한 무주택자
- ⑤ 분양전환 당시 해당 임대주택의 임차인인 국가기관 또는 법인

17. 임대주택법령상 임대주택은 다음의 임대무기간이 지나지 않으면 매각할 수 없다. 다음 ()에 들어갈 숫자를 순서대로 고른 것은?

ㄱ. 매입임대주택은 임대개시일부터 ()년
ㄴ. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정과 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설되는 임대주택은 임대개시일부터 ()년
ㄷ. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택 또는 국민주택기금의 자금을 지원받아 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 ()년

- ① 5 - 10 - 10
- ② 5 - 10 - 20
- ③ 5 - 30 - 50
- ④ 10 - 20 - 30
- ⑤ 10 - 30 - 50

18. 임대주택법령상 시장·군수·구청장이 임대사업자의 등록을 말소할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 임대사업자가 임대주택법 또는 임대주택법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
- ② 분양전환승인을 받은 후 임대사업자가 6개월 이상 분양 전환에 응하지 아니하는 경우
- ③ 임대사업자가 건설임대주택의 임대 조건을 위반한 경우
- ④ 임대사업자가 부정한 방법으로 등록한 경우

⑤ 임대사업자가 등록사항이 변경되어 사유발생일로부터 30일에 시장·군수·구청장에게 변경신고를 한 경우

19. 임대주택법령상 권리가 제한되는 경우로 옳은 것은?

- ① 임대주택이 장기전세주택인 경우 그 임대주택의 임대개시일부터 30년간 매각할 수 없다.
- ② 임대사업자는 주택건설사업으로 건설된 임대주택에 대하여는 분양전환 이전까지 저당권설정은 금지되나 가등기담보의 설정은 허용된다.
- ③ 임대사업자는 주택건설사업으로 건설된 임대주택에 대하여는 분양전환 이전까지 전세권설정은 금지되나 등기되는 부동산임차권을 설정할 수는 있다.

- ④ 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 상속 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다.

⑤ 임대주택의 임차인은 세대구성원 모두가 임대주택 입주 후 국외로 이주하거나 1년 이상 국외에 머무는 경우 임대사업자의 동의를 받아 무주택세대주에게 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대할 수 있다.

20. 건축법령상 공동주택에 해당하는 건축물로 옳게 짝지어진 것은?

ㄱ. 다가구주택	ㄴ. 다세대주택
ㄷ. 공관	ㄹ. 기숙사 ㅁ. 다중주택

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

21. 건축법령상 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소 이상 설치하여야 하는 건축물에 해당되지 않는 것은?(문제 오류로 실제 시험에서는 모두 정답처리 되었습니다. 여기서는 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.)

① 단독주택 중 다중주택

② 제2종 근린생활시설 중 독서실

③ 교육연구시설 중 학원

④ 지하층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터인 것

⑤ 층당 4세대인 공동주택으로 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 300제곱미터인 것

22. 건축법령상 건축신고를 함으로써 건축허가를 받은 것으로 보는 경우가 아닌 것은?

① 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내인 증축·개축 또는 재축

② 제2종 지구단위계획구역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축

③ 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

④ 주요구조부의 해체가 없고, 내력벽의 면적을 30제곱미터 이상 수선하는 건축물의 대수선

⑤ 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물의 건축

23. 건축법령상 건축물의 피난시설 및 용도제한 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 출입이 가능한 옥상광장에 설치하는 난간의 높이는 1.2미터 이상이어야 한다.

② 아파트 발코니에 설치하는 대피공간을 각 세대별로 설치하는 경우, 대피공간의 바닥면적은 2제곱미터 이상이어야 한다.

③ 5층 이상인 층이 판매시설의 용도로 쓰는 경우에는 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하여야 한다.

④ 건축물의 안전·위생 및 방화 등을 위하여 2층 이상에 위치한 아파트의 거실 또는 욕실의 바닥 부분은 국토해양부령이 정하는 기준에 따라 방습을 위한 조치를 하여야 한다.

⑤ 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 의료시설 건축물의 대지 안에는 그 건축물 바깥쪽으로 통하는 주된 출구와 지상으로 통하는 피난계단 및 특별피난계단으로부터 도로 또는 공지로 통하는 통로를 유효 너비 3미터 이상 설치하여야 한다.

24. 건축법령상 건축분쟁전문위원회에서 행하는 건축등과 관련된 분쟁 중 조정 및 재정의 대상이 아닌 것은?

① 건설공사의 도급계약의 당사자와 보증인 간의 보증책임에 관한 분쟁

② 건축관계자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민 간의 분쟁

③ 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁

④ 관계전문기술자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민 간의 분쟁

⑤ 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민 간의 분쟁

25. 건축법령상 건축물의 면적·높이 및 층수산정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 건축면적은 원칙적으로 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

② 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적을 바닥면적으로 한다.

③ 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 평균 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

④ 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.

⑤ 주택법령상 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 공동주택에서 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 6분의 1 이하인 것은 건축물의 층수에 산입하지 아니한다.

【2과목】 공동주택관리실무 (23문제)

26. 건축법령상 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 경우 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하는 사항은?

① 업무시설을 교육연구시설로 용도변경하는 경우

② 노유자시설을 공동주택으로 용도변경하는 경우

③ 판매시설을 제2종 근린생활시설로 용도변경하는 경우

④ 창고시설을 수련시설로 용도변경하는 경우

⑤ 위락시설을 숙박시설로 용도변경하는 경우

27. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재건축사업의 시행자가 반드시 작성하여야 하는 관리처분계획의 내용으로 볼 수 없는 것은?

① 세입자별 주거 및 이주 대책

② 기존 건축물의 철거 예정시기

③ 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우, 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법

④ 정비사업의 시행으로 인하여 새로이 설치되는 정비 기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세

⑤ 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법

28. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재건축사업의 시행자가 기존의 건축물을 철거할 수 있는 원칙적인 시기는?

① 분양신청 공고일 이후

② 관리처분계획의 인가를 받은 이후

③ 사업시행의 인가를 받은 이후

④ 조합설립의 인가를 받은 이후

⑤ 정비구역 지정·고시를 받은 이후

29. 도시재정비 촉진을 위한 특별법령상 재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위하여 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역으로서 재정비촉진계획으로 결정되는 구역의 명칭은?

① 이주택지

② 고밀복합지구

③ 우선사업구역

④ 주상복합지구

⑤ 주거환경개선구역

30. 주거지역에 소방기본법령상 소방용수시설을 설치하는 경우, 소방대상물과의 수평거리는 최대 얼마까지 될 수 있는가?

① 60미터

② 80미터

③ 100미터

④ 120미터

⑤ 140미터

31. 승강기시설 안전관리법령상 승강기의 사후관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 승강기 또는 승강기부품의 품질보증기간은 3년으로 한다.
- ② 제조업자등이 구매자 또는 양수인에게 제공하는 품질보증서에는 승강기 보수용부품의 보유기간이 포함되어야 한다.
- ③ 제조업자등은 승강기를 판매하는 경우 법령이 정하는 바에 따라 사후관리에 필요한 승강기 보수용부품을 미리 확보하여 제공하여야 한다.
- ④ 제조업자등은 승강기 관리주체로부터 승강기 보수용 부품의 제공을 요청받은 경우 특별한 이유가 없으면 2일 이내에 요청에 따라야 한다.
- ⑤ 품질보증기간에 승강기 관리주체가 사용설명서에 따라 정상적으로 사용·관리하였음에도 불구하고 발생한 고장은 제조업자등이 실비만 받고 정비하여야 한다.

32. 전기사업법령에서 규정하는 용어에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 전기사업은 구역전기사업을 포함한다.
- ② 자가용 전기설비란 전기사업용 전기설비 및 일반용 전기설비 외의 전기설비를 말한다.
- ③ 전력계통이란 전기의 원활한 흐름과 품질유지를 위하여 전기의 흐름을 통제·관리하는 체제를 말한다.
- ④ 발전사업이란 전기를 생산하여 이를 전기판매사업자와 전기사용자에게 공급하는 것을 주된 목적으로 하는 사업을 말한다.
- ⑤ 배전사업이란 발전소로부터 송전된 전기를 전기사용자에게 배전하는데 필요한 전기설비를 설치·운영하는 것을 주된 목적으로 하는 사업을 말한다.

33. 시설물의 안전관리에 관한 특별법령상 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 정기점검은 6개월에 1회 이상 실시하되 공동주택의 정기점검은 주택법 시행령에 따른 안전점검으로 갈음한다.
- ② 안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단은 다른 안전진단전문기관과 공동으로 정밀안전진단을 실시할 수 있다.
- ③ 시설물의 하자담보책임기간이 끝나기 전에 마지막으로 실시하는 정밀점검의 경우에는 관리주체가 직접 실시한다.
- ④ 완공 후 10년이 지난 1종시설물(공동주택 및 폐기물 매립시설은 제외)은 정기적으로 정밀안전진단을 실시하여야 한다.
- ⑤ 하자담보책임기간 내에 시공자가 책임져야 할 사유로 정밀안전진단을 실시하여야 하는 경우 그에 드는 비용은 시공자가 부담한다.

34. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법령상 관리인의 권한과 의무에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 관리인은 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위를 할 권한과 의무를 가진다.
- ② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.
- ③ 관리인은 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 권한과 의무를 가진다.
- ④ 관리인이 구분소유자에게 그 사무에 관하여 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고를 한 경우에는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.
- ⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

35. 소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법령상 소방대상물의 안전관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 특정소방대상물 중 연면적 1만5천제곱미터 이상이거나 11층 이상의 아파트는 1급 방화관리대상물에 해당한다.

소방본부장 또는 소방서장은 법령에 따라 특정소방대상물
② 물의 관계인이 실시하는 소방훈련을 지도·감독할 수 있다.

산업안전기사 자격을 가진 자로서 2년 이상 방화관리에
③ 관한 실무경력이 있는 자는 1급 방화관리대상물의 방화관리자로 선임될 수 있다.

방화관리대상물의 관계인이 방화관리자를 선임한 경우
④ 에는 법령이 정하는 바에 따라 선임한 날로부터 14일 이내에 소방본부장 또는 소방서장에게 신고하여야 한다.

방화관리대상물의 관계인은 위험물안전관리법령에 따라
⑤ 자체소방대를 설치한 경우에 그 자체소방대장으로 하여금 방화관리업무를 대행하게 할 수 있다.

36. 소방기본법령상 화재경계지구에 관한 설명으로 옳은 것은?(문제 오류로 실제 시험에서는 모두 정답처리 되었습니다. 여기서는 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.)

① 화재경계지구 안의 소방대상물에 대한 소방검사를 거부·방해 또는 기피한 자는 200만원 이하의 벌금에 처한다.

소방본부장 또는 소방서장은 목조건물이 밀집한 지역으로
② 화재가 발생할 우려가 높은 지역을 화재경계지구로 지정할 수 있다.

소방본부장 또는 소방서장은 화재경계지구 안의 관계인
③ 에 대하여 소방상 필요한 훈련 및 교육을 연 1회 이상 실시하여야 한다.

소방본부장 또는 소방서장은 화재경계지구 안의 소방대상물의 위치·구조 및 설비 등에 대한 소방검사를 연 2회 이상 실시하여야 한다.

소방본부장 또는 소방서장은 소방상 필요한 훈련을 실시
⑤ 하고자 하는 때에는 화재경계지구 안의 관계인에게 훈련 2주일 전까지 그 사실을 통보하여야 한다.

37. 주택법령상 다음 ()에 공통적으로 들어갈 단어를 쓰시오.

국토해양부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주택정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 시·도 주택정책심의위원회)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 ()로(으로) 지정하거나 이를 해제할 수 있다.
()은(는) 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 국토해양부령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.

① 정답 : 투기과열지구

② 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

③ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

④ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

⑤ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

38. 임대주택법령상 임대사업자 및 임대주택조합 설립과 관련된 설명이다. 다음 ()에 알맞은 용어를 순서대로 쓰시오.

대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택을 임대하려는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 ()을(를) 신청할 수 있다.
다수의 구성원이 주택을 건설하거나 매입하여 이를 임대할 목적으로 임대주택조합을 설립하려면 관할시장·군수·구청장의 ()을(를) 받아야 한다.

① 정답 : 등록, 인가

② 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

③ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

④ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

⑤ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

39. 주택법령상 최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원과 관련된 설명이다. 다음 ()에 적합한 법률명을 쓰시오.

국토해양부장관 또는 지방자치단체의 장은 최저주거기준에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 대하여는 우선적으로 임대주택을 건설하거나 ()에서 정하는 바에 따라 우선적으로 주거환경정비사업을 시행할 수 있도록 하기 위하여 필요한 조치를 할 수 있다.

① 정답 : 도시 및 주거환경정비법

- ② 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
- ③ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
- ④ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
- ⑤ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

40. 건축법령상 아래와 같은 조건을 갖는 건축물의 용적률은 몇 퍼센트(%)인가?

- 대지면적 : 20,000㎡
- 지하 2층 : 주차장(12,000㎡), 전기실·기계실 등 공용시설(2,000㎡)
- 지하 1층 : 제1종근린생활시설(8,000㎡), 주차장(6,000㎡)
- 지상 1층 : 피로티구조로 전부를 상층부 공동주택의 부속용도인 주차장으로 사용(4,000㎡)
- 지상 2층 ~ 지상 9층 : 공동주택(각 층 4,000㎡)
- 지상 10층 : 주민공동시설(2,000㎡)

① 정답 : 160(%)

- ② 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
- ③ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
- ④ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
- ⑤ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

41. 공동주거관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 오늘날의 공동주거관리는 거주자들의 다양한 생활변화
- ① 와 요구에 대응하여 공간을 개선하거나 주민의 삶의 질을 높이기 위한 적극적인 관리가 요구되고 있다.
- 공동주거관리는 주택이 가지고 있는 물리적 조건을 유지·보전시키며, 쾌적하게 주거생활을 영위할 수 있도록 인적·사회적·경제적 관리를 해 나가는 일련의 행위라고 볼 수 있다.
- ② 친환경 공동주거단지의 지속적인 유지관리를 위해서는 입주자에게 친환경 아파트를 충분히 홍보하여 친환경설비나 기술 등이 생활 속에서 정착될 수 있도록 한다.
- 공동주거관리는 주택의 수명을 연장시키고 오랫동안 이
- ④ 용하고 거주할 수 있는 관리의 모색을 통해 자원낭비로부터 환경을 보호하기 위해서 필요하다.

공동주거를 관리함에 있어 발생한 분쟁은 구성원들 간의
⑤ 효율적인 의사소통을 통하여 합의로 해결하기 보다는 법적 소송이 최선의 방법임을 인식하는 것이 바람직하다.

42. 공동주거자산관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 공동주거자산관리란 공동주택 소유자의 자산적 목표가
- ① 달성되도록 대상 공동주택의 관리기능을 수행하는 것을 말한다.
- 공동주거자산관리자는 타인의 자산을 책임지고 맡아서 관리해야 하므로 윤리적 의식이 투철하여야 한다.
- ② 공동주거자산관리에 있어 시설관리(Facility Management)의 업무에는 설비운전 및 보수, 외주관리, 에너지관리, 환경안전관리 등이 있다.
- 공동주거자산관리에 있어 입주자관리(Tenant Management)의 업무에는 인력관리, 회계업무, 임대료
- ④ 책정을 위한 적절한 기준과 계획, 보험 및 세금에 대한 업무 등이 있다.
- 최근 주거용 부동산이 자산으로서 차지하는 부분이 점차 커짐에 따라 주택의 임대와 같은 이용활동을 통하여 그
- ⑤ 유용성을 증대시키며, 개량활동을 통하여 주택의 물리적·경제적 가치를 향상시키는 주거자산 관리의 필요성이 부각되고 있다.

43. 주택법령상 다음과 같은 관리비 세부구성내역이 포함되어야 할 관리비 항목에 해당하는 것은?

냉난방시설의 청소비 · 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비

- ① 수선유지비
- ② 난방비
- ③ 청소비
- ④ 일반관리비
- ⑤ 위탁관리수수료

44. 주택법령상 공동주택관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 관리주체는 관리규약으로 정한 사항의 집행 업무를 행한다.
- ② 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정사항을 의결한다.
- ③ 입주자등이 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다.
- ④ 입주자등이 관리방법을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하기로 결정하고, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 그 계약기간은 하자담보책임기간을 고려하여야 한다.
- ⑤ 관리주체는 공동주택의 입주자등이 관리비와 잡수입 등의 징수와 사용 등에 해당하는 정보의 열람을 청구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다.

45. 주택법령상甲구청장이 A아파트의 동별 대표자에게 실시할 운영 및 윤리교육에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 교육 내용으로는 관리 현황의 공개방법 및 관리업무의 전산화 등을 포함하여 실시하기로 하였다.
- ② 2010년 10월 15일에 실시할 운영 및 윤리교육 시간을 오후 1시부터 오후 5시까지로 확정하여 실시하기로 하였다.
- ③ 2010년 10월 15일에 실시할 운영 및 윤리교육에 관한 교육일시, 교육장소 등을 2010년 10월 1일에 공고하기로 하였다.
- ④ 甲구청장은 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 필요하다고 인정하여 그 비용의 전부를 지원하기로 하였다.
- ⑤ 2010년 10월 15일에 실시할 운영 및 윤리교육의 다음 교육은 2012년 10월 15일에 실시하기로 하였다.

46. 다음 사례 중 주택법령을 위반한 것은?

- ① A아파트의 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하였다.
- ② B아파트의 입주자대표회의는 관리사무소장이 해임된 날부터 20일째 되는 날에 새로운 관리사무소장을 선임하였다.
- ③ 甲주택관리업자는 700세대인 A아파트의 관리사무소장으로 주택관리사보를 배치하였다.
- ④ B아파트의 관리사무소장은 관리사무소장으로 배치된 날의 그 다음 달에 주택관리에 관한 교육업무를 위탁받은 기관에서 시행한 교육을 4일간 받았다.
- ⑤ A아파트의 관리사무소장은 입주자대표회의에서 의결한 공동주택의 운영 · 관리 · 유지 · 보수 · 교체 · 개량 및 리모델링에 관한 업무를 집행하였다.

47. 주택법령상 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 자가 시장 · 군수 · 구청장에게 신고할 때 반드시 첨부하여야 할 서류에 해당하지 않는 것은?

- ① 배치를 증명하는 임명장 등 사본
- ② 학력 및 경력을 입증하는 사본
- ③ 관리사무소장 교육 또는 주택관리사등의 보수교육 이수 현황
- ④ 주택관리사보 합격증 또는 주택관리사 자격증 사본
- ⑤ 주택관리사등의 보증설정을 입증하는 서류를 제출한 사본

48. 주택법령상 동별 대표자가 될 수 있는 사람으로만 짝지어진 것은?

- ㄱ. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날로부터 5년이 지난 사람
- ㄴ. 공동주택 관리와 관련하여 벌금 50만원의 형을 선고받은 후 7년이 지난 사람
- ㄷ. 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
- ㄹ. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
- ㅁ. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리 주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원

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

【3과목】 주택관리관계법규(주관식) (16문제)

49. 사업주체로부터 예치 받은 하자보수보증금을 입주자 대표회의가 사업주체에게 순차적으로 반환하여야 할 시기와 그 반환비율로서 옳지 않은 것은? (단, 입주자대표회의가 하자보수보증금을 사용하지 않은 것으로 간주함)

- ① 사용검사일로부터 1년이 경과된 때에는 하자보수보증금의 10/100
- ② 사용검사일로부터 2년이 경과된 때에는 하자보수보증금의 25/100
- ③ 사용검사일로부터 3년이 경과된 때에는 하자보수보증금의 20/100
- ④ 사용검사일로부터 4년이 경과된 때에는 하자보수보증금의 20/100
- ⑤ 사용검사일로부터 5년이 경과된 때에는 하자보수보증금의 15/100

50. 인사고과에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 인사고과방법 중 목표에 의한 관리법은 목표를 계량화 하
- ① 기가 수월하고 목표과정을 정확히 평가하는데 경제적이다.
- 인사고과의 목적은 인력배치 및 이동, 인력개발, 인력계
- ② 획 및 인사기능의 타당성 측정, 조직개발 및 근로의욕 증진에 있다.
- 인사고과는 일반적으로 능력평가, 태도평가, 업적평가로
- ③ 세분하여 평가하기도 한다.
- ④ 인사고과는 근로자와 직무와의 관계를 평가하는 것이다.
- 인사고과의 구성요건 중 신뢰성은 평가하고자 하는 고과
- ⑤ 내용이 얼마나 정확하게 측정되었는지를 의미하는 것으로 판단의 일관성을 나타낸다.

51. 주택법령상 시장·군수·구청장이 주택관리업자의 등록을 받드시 말소하여야 하는 것으로만 짚어진 것은?

- ㄱ. 부정한 방법으로 등록한 경우
- ㄴ. 공동주택의 관리방법 및 업무 내용 등을 위반하여 공동주택을 관리한 경우
- ㄷ. 매년 12월말을 기준으로 최근 3년간 공동주택의 관리실적이 없는 경우
- ㄹ. 고의 또는 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
- ㅁ. 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 통산하여 12개월을 초과한 경우

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

52. 주택법령상 장기수선충당금에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 장기수선충당금의 요율 및 적립금액은 당해 공동주택 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다.
- 장기수선충당금은 관리주체가 수선공사의 명칭과 공사
- ② 내용 등이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.
- 분양전환승인을 받은 건설임대주택의 경우에는 임대사
- ③ 업자가 관리주체에게 관리업무를 인수인계한 날이 속하는 달부터 장기수선충당금을 매월 적립한다.
- 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은
- ④ 사업주체가 이를 부담하여야 한다.
- 관리주체가 장기수선충당금을 적립하지 아니한 경우에
- ⑤ 는 과태료를 부과한다.

53. 근로자퇴직급여보장법령상 퇴직금에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 사용자는 그 지급사유가 발생한 날로부터 14일 이내에 원칙적으로 퇴직금을 지급하여야 한다.
- ② 근로자가 퇴직금을 받을 권리는 3년간 행사하지 않으면 시효로 인하여 소멸된다.

사용자는 계속근로기간 1년에 대하여 30일분 이상의 통
③ 상임금을 퇴직하는 근로자에게 퇴직금으로 지급할 수 있는 제도를 설정하여야 한다.

최종 3년간 퇴직금은 사용자의 총재산에 대한 질권 또는
④ 저당권에 의하여 담보된 채권, 조세·공과금 및 다른 채권에 우선하여 변제되어야 한다.

근로자의 요구가 있는 경우 근로자가 퇴직하기 전에 당해
⑤ 근로자가 계속 근로한 기간에 대한 퇴직금을 미리 정산하여 지급할 수 있다.

54. 고용보험법령상 적용범위 및 피보험자의 관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 1개월간 소정근로시간이 60시간 미만인 자는 고용보험법의 적용을 받을 수 없다.

적용 제외 근로자였던 자가 고용보험법의 적용을 받게 된
② 경우에는 그 적용을 받게 된 날에 피보험자격을 취득한 것으로 본다.

생업을 목적으로 근로를 제공하는 자 중 3개월 이상 계속
③ 하여 근로를 제공하는 자와 1개월 미만 동안 고용되는 일용근로자는 고용보험법의 적용을 받을 수 없다.

피보험자가 이직한 경우에는 이직한 날의 다음 날에 피보험자격을 상실한다.
④

사업주는 그 사업에 고용된 근로자의 피보험자격을 취득
⑤ 및 상실 등에 관한 사항을 고용노동부장관에게 신고하여야 한다.

55. 주택법령상 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하는 공동주택 등의 행위허가 기준에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

공동주택을 파손하고자 할 때는 위해의 방지 등을 위하여
① 시장·군수·구청장이 부득이 하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 1/2 이상의 동의를 얻어야 한다.

공동주택을 개축하고자 할 때는 당해 동의의 입주자 2/3 이상의 동의를 얻어야 한다.
②

입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽을 철거하고자 할 때는 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 얻어야 한다.
③

부대시설 및 입주자 공유인 복리시설을 철거하고자 할 때는 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이 하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 얻어야 한다.
④

부대시설 및 입주자 공유인 복리시설을 대수선하고자 할 때는 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 얻어야 한다.
⑤

56. 주택법령상 시설공사별 하자담보책임기간이 3년인 것으로만 짚지어진 것은?

- ㄱ. 철근콘크리트공사 중 일반철근콘크리트공사
- ㄴ. 철골공사 중 구조용철골공사
- ㄷ. 목공사 중 구조체 또는 바탕재공사
- ㄹ. 지붕 및 방수공사 중 홈통 및 우수관공사
- ㅁ. 가스 및 소화설비공사 중 가스저장시설공사

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

57. 주택법령상 공동주택 관리주체의 관리비 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

관리주체는 청소, 지능형 홈네트워크, 수선유지 등을 위한 용역 및 공사를 하고자 할 때 국토해양부장관이 고시하는 계약방법으로 사업자를 선정하고 관리비 등을 집행하여야 한다.

관리주체는 월별로 관리비 등과 잡수입의 징수, 사용, 보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여야 한다.

작성된 장부는 그 증빙자료와 함께 회계연도 종료 후 3년간 보관하여야 한다.

관리주체는 입주자등의 1/10 이상이 연서하여 관리비 등의 회계감사를 요구한 경우, 관련법에 따른 사업실적서 및 결산서 등에 관하여 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자 대표회의에 제출하여야 한다.

58. 주택법령상 입주자대표회의와 관리사무소장의 권한에 관한 설명으로 옳은 것은?(문제 오류로 실제 시험에서는 1,5번이 정답 처리 되었습니다. 여기서는 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.)

입주자대표회의는 공동주택에 하자가 있는 경우 그 하자에 갈음하는 하자보수를 청구할 수 있을 뿐 손해배상청구권을 가지지 못한다.

관리사무소장은 비용지출이 수반되는 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획 수립을 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니하고 독자적으로 집행할 수 있는 권한이 있다.

입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에 주택관리업자의 인사노무관리에 대하여 공동주택관리규약에서 정한 의결절차만 거치면 인사노무관리에 적극적으로 개입할 수 있는 권한이 있다.

입주자대표회의가 공동주택 리모델링의 시행사항을 의결할 때 공동주택의 입주자등이 아닌 자로서 해당 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해해도 된다.

관리사무소장은 공동주택 공용부문의 유지, 보수 및 안전관리업무에 대해 입주자대표회의의 의결을 거치지 않아도 그 업무의 지휘·총괄권을 가진다.

59. 급수기구에서 필요로 하는 최저 급수압력으로 적당하지 않은 것은?

① 세면기의 수전 : 0.03MPa

② 싱크대의 수전 : 0.03MPa

③ 샤워기 : 0.07MPa

④ 세정밸브식 소변기 : 0.03MPa

⑤ 세정탱크식 대변기 : 0.03MPa

60. 배수트랩 중 벨트랩(bell trap)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 배수 수평 주관에 설치한다.

② 관트랩보다 자기사이펀 작용에 의해 트랩의 봉수가 파괴되기 쉽다.

③ 호텔, 레스토랑 등의 주방에서 배출되는 배수에 포함된 유지(油脂) 성분을 제거하기 위해 사용된다.

④ 주로 욕실의 바닥 배수용으로 사용된다.

⑤ 세면기의 배수용으로 사용되며, 벽체 내의 배수 수직관에 접속된다.

61. 지상 20층 공동주택의 급수방식이 고가수조방식인 경우, 지상 5층의 싱크대 수전에 걸리는 정지수압은 얼마인가? (단, 각층의 높이는 3m, 옥상바닥면에서 고가수조 수면까지의 높이는 7m, 바닥면에서 싱크대 수전까지의 높이는 1m, 단위환산은 $10\text{mAq} = 1\text{kg/cm}^2 = 0.1\text{MPa}$ 로 함)

① 0.51MPa

② 0.52MPa

③ 0.53MPa

④ 0.54MPa

⑤ 0.55MPa

62. 도시가스사업법령상 가스계량기의 시설기준에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 가스계량기와 화기(그 시설 안에서 사용하는 자체화기는 제외) 사이는 1.5m 이상의 거리를 유지하여야한다.

② 설치 장소는 수시로 환기가 가능한 곳으로 직사광선이나 빗물을 받을 우려가 없는 곳으로 하되, 보호상자 안에 설치할 경우에는 직사광선이나 빗물을 받을 우려가 있는 곳에도 설치할 수 있다.

③ 30m³/hr 미만인 가스계량기의 설치높이는 바닥으로부터 1.6m 이상 2m 이내에 수직·수평으로 설치한다.

④ 가스계량기와 전기계량기 및 전기개폐기와의 거리는 60cm 이상, 절연조치를 하지 아니한 전선과의 거리는 15cm 이상의 거리를 유지하여야 한다.

⑤ 공동주택의 대피공간, 방·거실 및 주방 등으로서 사람이 거처하는 곳 및 가스계량기에 나쁜 영향을 미칠 우려가 있는 장소에는 설치를 금지한다.

63. 열교(熱橋) 현상에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 열교 현상은 벽체와 지붕 또는 바닥과의 접합부위 등에서 발생하기 쉽다.

② 열교 현상이 발생하는 부위는 열관류율 값이 높기 때문에 구조체의 전체 단열성능을 저하시킨다.

③ 겨울철에 열교 현상이 발생하는 부위는 결로의 발생 가능성이 크다.

④ 열교 현상을 방지하기 위해서는 일반적으로 외단열이 내 단열보다 유리하다.

⑤ 열교 현상이 발생하는 부위에는 열저항 값을 감소시키는 설계 및 시공이 요구된다.

64. 수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한 규칙상 공동주택 저수조의 설치기준에 해당하지 않는 것으로만 짝지어진 것은?

ㄱ. 3세제곱미터인 저수조에는 청소·위생점검 및 보수 등 유지관리를 위하여 1개의 저수조를 둘 이상의 부분으로 구획하거나 저수조를 2개 이상 설치하여야 한다.

ㄴ. 저수조 및 저수조에 설치하는 사다리, 버팀대, 물과 접촉하는 접합부속 등의 재질은 섬유보강플라스틱·스테인리스스틸·콘크리트 등의 내식성(耐蝕性) 재료를 사용하여야 한다.

ㄷ. 저수조의 공기정화를 위한 통기관과 물의 수위 조절을 위한 월류관(越流管)을 설치하고, 관에는 벌레 등 오염물질이 들어가지 아니하도록 녹이 슬지 아니하는 재질의 세목(細木)스크린을 설치해야 한다.

ㄹ. 저수조를 설치하는 곳은 분진 등으로 인한 2차 오염을 방지하기 위하여 암·석면을 제외한 다른 적절한 자재를 사용하여야 한다.

ㅁ. 저수조 내부의 높이는 최소 1미터 50센티미터 이상으로 하여야 한다.

① ㄱ, ㄷ

② ㄱ, ㅁ

③ ㄴ, ㄹ

④ ㄴ, ㅁ

⑤ ㄷ, ㄹ

【4과목】 공동주택관리실무(주관식) (16문제)

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

① 정기검사는 검사유효기간이 끝난 이후에 계속하여 사용하려는 경우에 주기적으로 실시하는 검사이다.

② 정기검사의 유효기간은 직전 정기검사의 유효기간 만료일부터 3년으로 하는 것이 원칙이다.

③ 승강기가 설치된 건축물이나 그 밖의 공작물에 중대한 결함이 있어 승강기를 정상적으로 운행이 불가능한 경우 관리주체는 검사연기를 신청할 수 있다.

④ 설치 후 15년이 도래한 승강기는 행정안전부장관이 실시하는 정밀안전검사를 받아야 한다.

⑤ 행정안전부장관은 완성검사 또는 수시검사를 실시할 때에는 검사신청자나 대리인을 현장에 참석하게 하는 것이 원칙이다.

66. 주택법령상 공동주택의 안전관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 석축 및 옹벽 등에 대한 시설물 해빙기 진단은 매년 2월 또는 3월에 연 1회 실시한다.
- 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리계획
- ② 획을 수립하여야 하는 대상시설로는 중앙집중식난방시설 등이 있다.
- 관리주체는 연 1회 안전점검을 실시하여야 하며, 15층 이하인 공동주택의 안전점검은 당해 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 주택관리사 또는 주택관리사보 중 안전점검교육을 이수한 자가 실시하여야 한다.
- ③
- ④ 시설물 안전관리책임자는 시장·군수·구청장이 실시하는 소방 및 시설물에 관한 안전교육을 받아야 한다.
- ⑤ 방법 및 안전 교육대상자의 교육기간은 연 2회 이내, 매 회별 4시간으로 한다.

67. 어린이놀이시설 안전관리법령상 안전관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 관리주체는 설치검사를 받은 어린이놀이시설이 시설기준 및 기술기준에 적합성을 유지하고 있는지를 확인하기 위하여 안전검사기관으로부터 2년에 1회 이상 정기시설검사를 받아야 한다.
- ①
- 관리주체는 설치된 어린이놀이시설의 기능 및 안전성 유지를 위하여 시설의 노후 정도, 변형 상태 등의 항목에 대해 안전점검을 월 1회 이상 실시하여야 한다.
- ②
- 관리주체는 어린이놀이시설을 인도 받은 날부터 6개월 이내에 어린이놀이시설의 안전관리에 관련된 업무를 담당하는 자로 하여금 안전교육을 받도록 하여야 한다.
- ③
- ④ 안전교육의 주기는 2년에 1회 이상으로 하고, 1회 안전교육 시간은 4시간 이상으로 한다.
- 관리주체는 어린이놀이시설을 인도 받은 날부터 2개월 이내에 사고배상책임보험이나 사고배상책임보험과 같은 내용이 포함된 보험에 가입하여야 한다.
- ⑤

68. 수전실의 시설기준에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 창 및 출입구에는 방화문을 시설하여야 한다.
- ② 눈, 비의 침입을 방지하는 구조와 환기가 가능한 구조로 해야 한다.
- ③ 수전실의 조명은 감시 및 조작을 안전하고 확실하게 하기 위하여 필요한 조명설비를 시설하여야 한다.
- ④ 정전시의 안전조작을 위한 비상조명설비를 설치하는 것이 바람직하다.
- ⑤ 난연재료로 만들어진 벽, 기둥, 바닥 및 천장으로 구획되어야 한다.

69. 옥내소화전 설비의 가압송수장치 설치기준에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 펌프의 토출량은 옥내소화전이 가장 많이 설치된 층의 설
- ① 치개수(옥내소화전이 5개 이상 설치된 경우에는 5개)에 130ℓ/min를 곱한 양 이상이 되도록 한다.
- ② 펌프는 전기에너지를 절약하기 위하여 성능에 관계없이 급수용과 겸용으로 한다.
- 가압송수장치에는 정격부하 운전시 펌프의 성능을 시험
- ③ 하기 위한 배관을 설치하나, 충압펌프의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 기동용수압개폐장치(압력챔버)를 사용할 경우 그 용적은 100ℓ이상으로 하여야 한다.
- 소방대상물의 어느 층에 있어서도 당해 층의 옥내소화전(5개 이상 설치된 경우에는 5개의 옥내소화전)을 동시에 사용할 경우 각 소화전의 노즐선단에서의 방수압력이 0.17MPa 이상이어야 한다.
- ⑤

70. 보일러 가동 중 이상 현상인 팽출에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 전열면이 과열에 의해 내압력을 견디지 못하고 밖으로 부풀어 오르는 현상이다.
- 증기관으로 보내지는 증기에 비수 등 수분이 과다 함유되
- ② 어 배관내부에 응결수나 물이 고여서 수격작용의 원인이 되는 현상이다.
- ③ 비수, 관수가 갑자기 끓을 때 물거품이 수면을 벗어나서 증기 속으로 비상하는 현상이다.
- ④ 보일러의 물이 끓을 때 그 속에 함유된 유지분이나 부유물에 의해 거품이 생기는 현상이다.
- ⑤ 전열면이 과열에 의해 외압을 견디지 못해 안쪽으로 오목하게 찌그러지는 현상이다.

71. 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙상 신축공동주택 등의 기계 환기설비의 설치기준에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 하나의 기계환기설비로 세대 내 2 이상의 실에 바깥 공기
①를 공급할 경우의 필요 환기량은 각 실에 필요한 환기량의 합계 이상이 되도록 하여야 한다.

세대의 환기량 조절을 위하여 환기설비의 정격풍량을 최
②소 · 최대의 2단계 또는 그 이하로 조절할 수 있는 체계를 갖추어야 한다.

- 기계환기설비는 환기의 효율을 극대화할 수 있는 위치에
③설치하여야 하고, 바깥공기의 변동에 의한 영향을 최소화할 수 있도록 해야 한다.

- 기계환기설비의 각 부분의 재료는 충분한 내구성 및 강도
④를 유지하여 작동되는 동안 구조 및 성능에 변형이 없도록 하여야 한다.

- 공기흡입구 및 배기구와 공기공급체계 및 공기배출체계
⑤는 기계환기설비를 지속적으로 작동시키는 경우에는 대상 공간의 사용에 지장을 주지 아니하는 위치에 설치되어야 한다.

72. 소음·진동관리법령상 생활소음 규제기준에 관한 설명이다. () 안에 들어갈 숫자로 알맞게 짝지은 것은?

주거지역에서 소음원미 공장일 경우의 생활소음 규제기준은 주간(07:00~18:00)은 ()dB(A)이하이고, 야간(22:00~05:00)에는 ()dB(A)이하이다. (단, 배출시설이 설치되지 아니한 공장을 의미함)

- ① ㄱ. 50, ㄴ. 40

- ② ㄱ. 55, ㄴ. 45

- ③ ㄱ. 60, ㄴ. 50

- ④ ㄱ. 65, ㄴ. 55

- ⑤ ㄱ. 70, ㄴ. 60

73. 온수온돌난방(복사난방)방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 대류난방방식에 비해 실내공기 유동이 적으므로 바닥면 먼지의 상승이 적다.

- ② 대류난방방식에 비해 실내의 높이에 따른 상하 공기온도차가 작기 때문에 쾌감도가 높다.

- ③ 대류난방방식에 비해 방열면의 열용량이 크기 때문에 난방부하 변동에 대한 대응이 빠르다.

- ④ 대류난방방식에 비해 방이 개방된 상태에서도 난방효과가 좋다.

- ⑤ 난방배관을 매설하게 되므로 시공 · 수리, 방의 모양 변경이 용이하지 않다.

74. 방수에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 아스팔트방수는 시멘트액체방수에 비해 광범위한 보수가 가능하고 보수비용이 비싸다.

- ② 아스팔트방수는 열공법으로 시공하는 경우 화기에 대한 위험방지대책이 필요하다.

- ③ 아스팔트방수는 누수시 결합부위 발견이 어렵다.

- ④ 도막방수는 균일한 방수층 시공이 어려우나 복잡한 형상의 시공에는 유리하다.

- ⑤ 도막방수는 단열을 필요로 하는 옥상층에 유리하고 핀홀이 생길 우려가 없다.

75. 철근 콘크리트 균열원인 중 시공과 관련 없는 것은?

- ① 경화 전의 진동 및 재하

- ② 불균일한 타설

- ③ 펌프 압송시 수량(水量)의 증가

- ④ 철근의 휨 및 피복두께의 감소

- ⑤ 과도한 적재하중

76. 건축물 외벽 백화현상에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 기온이 낮은 겨울철에 많이 발생한다.

- ② 습도가 비교적 낮을 때 발생한다.

- ③ 벽돌의 흡수율이 높거나 소성 불량시 발생한다.

- ④ 그늘진 면, 북쪽 면에서 많이 발생한다.

- ⑤ 시멘트 제품의 재령이 짧을 때 발생한다.

77. 주택법령상 용어의 정의에 관한 설명이다. ()안에 들어갈 용어 및 숫자를 순서대로 각각 쓰시오.

()이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 도시형 생활주택이란 ()세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역에 건설하는 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택을 말한다.

- ① 정답 : 준주택, 150

- ② 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

- ③ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

- ④ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

- ⑤ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

78. 주택법령상 과징금 부과 및 납부에 관한 설명이다. ()안에 들어갈 숫자를 순서대로 각각 쓰시오.

시장·군수·구청장은 주택관리업자가 고의 또는 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 영업정지에 갈음하여 1천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있고, 그 주택관리업자는 그 통지를 받은 날부터 ()일 이내에 과징금을 시장·군수·구청장이 정하는 수납기관에 납부하여야 한다. 다만, 천재지변 등 부득이한 사유로 인하여 그 기간내에 과징금을 부과할 수 없는 때에는 그 사유가 해소된 날부터 ()일 이내에 납부하여야 한다.

① 정답: 모두 정답

- ② 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
 ③ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
 ④ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
 ⑤ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

79. 전기사업법령상 안전관리업무의 대행 규모에 관한 설명이다. ()안에 들어갈 숫자를 순서대로 각각 쓰시오.

전기안전관리대행사업자가 안전관리업무를 대행할 수 있는 전기설비의 규모는 다음의 어느 하나에 해당하는 전기설비(둘 이상의 전기설비 용량의 합계가 2천 500킬로와트 미만인 경우로 한정)이다.
 가. 용량 ()킬로와트 미만의 전기수용설비
 나. 용량 300킬로와트 미만의 발전설비. 다만, 비상용 예비발전설비의 경우에는 용량 ()킬로와트 미만으로 한다.
 다. 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비로서 용량 1천킬로와트 미만인 것

① 정답: 1천, 500

- ② 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
 ③ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
 ④ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
 ⑤ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.

80. 국가화재안전기준상 스프링클러설비의 설치유지 및 안전관리에 관한 설명이다. ()안에 들어갈 숫자를 순서대로 각각 쓰시오.

스프링클러설비 가압송수장치의 송수량은 ()MPa의 방수압력 기준으로 ()ℓ/min 이상의 방수능을 가진 기준개수의 모든 헤드로부터의 방수량을 충족시킬 수 있는 양 이상의 것으로 해야 한다. 이 경우 속도수두는 계산에 포함하지 아니할 수 있다.

① 정답: 0.1, 80

- ② 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
 ③ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
 ④ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.
 ⑤ 주관식 문제입니다. 1번을 누르면 정답 처리 됩니다.