

제 4 편

건축사법

핵심82 목적

(1) 목적

건축사법은 건축사의 자격과 그 업무에 관한 사항을 규정함으로써 건축물과 공간환경의 질적 향상을 도모하고 건축문화 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

(2) 용어의 정의

1) 건축사

건축사란 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 사람으로서 건축물의 설계와 공사감리 등 제 19조에 따른 업무를 수행하는 사람을 말한다.

2) 건축사보

① 정의

건축사사무소에 소속되어 건축사업무를 보조하는 자 중 다음의 자격을 갖춘 자로서 국토교통부장관에게 신고한 자이다.

대상자	1. 실무수련을 받고 있거나 받은 사람
	2. 국가기술자격법에 따라 건설·전기·전자·기계·화학·재료·정보통신·환경·에너지·안전관리·문화·예술·디자인·방송 분야의 기사 또는 산업기사 자격을 취득한 사람

② 건축사보 신고

㉠ 신고절차

건축사보의 신고는 국토교통부장관에게 하여야 하나, 권한의 위탁에 의하여 건축사협회에 신고하며, 건축사협회는 신고를 받은 날로부터 1일 이내에 건축사보 신고필증을 교부하여야 한다.

㉡ 신고 제출서류 : 1. 국가기술자격증 사본 또는 실무수련 신고확인증 사본 2. 주민등록표등본 또는 운전면허증 사본 3. 사진(반 명양판 2장)

㉢ 신상변동신고 : 건축사보 신고자가 성명, 근무처를 변경한 때에는 변경 날로부터 30일 이내에 건축사협회에 신고하여야 한다.

기출 건축사법의 제정목적에 대한 설명 중 가장 타당한 것은?

- ㉠ 건축사의 품위보존
- ㉡ 건설기술의 연구, 개발을 촉진하고 이를 효율적으로 관리
- ㉢ 건축물과 공간환경의 질적 향상을 도모
- ㉣ 건축사의 권익을 옹호

· 정답 : ㉢

건축사법은 건축물과 공간환경의 질적 향상을 도모한다.

예상 건축사법의 자격과 관련이 없는 국가기술자격법에 의한 기술계 기술자격은 다음 중 어느 것인가?

- ㉠ 안전관리분야 ㉡ 건설분야
- ㉢ 환경분야 ㉣ 생태관리분야

· 정답 : ㉢

생태관리 분야는 무관하다.

제 5 편

주택법 등

핵심92 용어의 정의

(1) 주택의 규모제한

구분		규모기준
국민주택		· 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설되거나 개량 되는 주택 · 호당(또는 세대 당) 85m ² 이하(수도권을 제외한 및 도시지역이 아닌 읍·면지역에서는 100m ² 이하)
단독주택		· 호당 330m ² 이하
공동주택	아파트	· 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택
	연립주택	· 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적(지하주차장 면적제외)이 660m ² 초과하고 4층 이하인 주택
	다세대 주택	· 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적(지하주차장 면적제외)이 660m ² 이하이고 4층 이하인 주택
		세대당 297m ² 이하

(2) 도시형생활주택

1. 구분

도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택 규모에 해당하는 주택으로서 다음과 같이 분류한다.

구분	적용형태	구비조건
1. 단지형 주택	· 연립주택 · 다세대주택	· 건축위원회의 심의를 받은 경우 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 할 수 있다.
2. 원룸형 주택	-	가. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치할 것 나. 욕실·보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것 단, 30m ² 이상인 경우 두 개의 공간으로 할 수 있다. 다. 세대별 주거전용면적은 14m ² 이상 50m ² 이하 일 것 라. 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것

2. 병설제한

- 하나의 건축물에는 도시형생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없으며, 단지형 연립 또는 다세대주택과 원룸형주택을 함께 건축할 수 없다.
- 다음의 경우에는 병설이 가능하다.
 - 원룸형주택과 그 밖의 주택 1세대를 함께 건축하는 경우
 - 준주거지역 또는 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택외의 주택을 함께 건축하는 경우

(3) 준 주택의 범위

① 제4호 거목 및 제15호에 따른 다중생활시설 ② 노인복지주택 ③ 오피스텔 ④ 기숙사

(4) 관리주체범위

- 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
- 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 주택관리업자
- 임대주택법, 규정에 의한 임대사업자

기출 주택법상 수도권권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면지역의 국민주택의 주거전용면적 기준으로 가장 적합한 것은?

- ㉠ 85m² 이하 ㉡ 100m² 이하
㉢ 110m² 이하 ㉣ 120m² 이하

· 정답 : ㉣

원칙 : 85m² 이하 읍·면지역 : 100m² 이하

예상 주택법령상 용어의 정의 중 준주택의 범위에 해당하지 않는 것은?

- ㉠ 다중주택 ㉡ 노인복지주택
㉢ 다중생활시설 ㉣ 오피스텔

· 정답 : ㉠

다중주택은 단독주택에 해당된다.

핵심93 세대구분형 공동주택

(세대구분형 공동주택)

① 법 제2조제2호의2에서 "대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택"이란 다음 각 호의 기준에 적합하게 건설된 공동주택을 말한다.

1. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것
2. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 14제곱미터 이상일 것
3. 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것
4. 세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 호수의 3분의 1을 넘지 아니할 것
5. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적 합계가 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 아니하는 등 국토교통부장관이 정하는 주거전용면적의 비율에 관한 기준을 충족할 것

② 세대구분형 공동주택의 건설과 관련하여 법 제21조에 따른 주택건설기준 등을 적용하는 경우 세대구분형 공동주택의 세대수는 그 구분된 공간의 세대에 관계없이 하나의 세대로 산정한다.

예상 주택법령상 세대 구분형 공동주택에 관한 설명 중 가장 적합하지 않은 것은?

- ㉠ 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것
- ㉡ 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 14제곱미터 이상일 것
- ㉢ 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것
- ㉣ 세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 호수의 2분의 1을 넘지 아니할 것

· 정답 : ㉣

세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 호수의 3분의 1을 넘지 아니할 것

예상 주택법령상 세대 구분형 공동주택에 관한 설명 중 가장 적합하지 않은 것은?

- ㉠ 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것
- ㉡ 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것
- ㉢ 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것
- ㉣ 세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 호수의 3분의 1을 넘지 아니할 것

· 정답 : ㉡

세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 14제곱미터 이상일 것

핵심94 주택종합계획**· 수립내용**

국토교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음의 사항이 포함된 주택종합계획을 수립·시행하여야 한다.

- ① 주택정책의 기본목표 및 기본 방향에 관한 사항
- ② 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항
- ③ 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항
- ④ 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항
- ⑤ 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 자원이 필요한 계층에 대한 주택지원에 관한 사항
- ⑥ 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항
- ⑦ 주택의 리모델링에 관한 사항

기출 주택법령에서 규정하고 있는 주택종합 계획의 수립내용으로 가장 부적당한 것은?

- ㉔ 저 소득자, 무주택자 등 주거복지 차원에서 자원이 필요한 계층에 대한 주택지원에 관한 사항
- ㉕ 국민주택건설 및 분양가 상한에 관한 사항
- ㉖ 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항
- ㉗ 주택의 리모델링에 관한 사항

· 정답 : ㉕

주택종합계획 수립내용

- ① 주택정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
- ② 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항
- ③ 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항
- ④ 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항
- ⑤ 저 소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 자원이 필요한 계층에 대한 주택지원에 관한 사항
- ⑥ 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항
- ⑦ 주택의 리모델링에 관한 사항

예상 주택법상의 주택종합계획의 수립내용이 아닌 것은?

- ㉔ 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항
- ㉕ 주택건설사업자의 등록에 관한 사항
- ㉖ 국민주택, 임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항
- ㉗ 주택정책의 기본 목표 및 기본방향에 관한 사항

· 정답 : ㉕

주택건설사업자의 등록에 관한 사항과는 무관하다.
주택종합계획 수립내용

- ① 주택정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
- ② 국민주택·임대주택의 건설 및 공급에 관한 사항
- ③ 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항
- ④ 주택자금의 조달 및 운용에 관한 사항
- ⑤ 저 소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 자원이 필요한 계층에 대한 주택지원에 관한 사항
- ⑥ 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비에 관한 사항
- ⑦ 주택의 리모델링에 관한 사항

핵심95 최저주거기준**(1) 최저주거기준****1) 최저주거기준의 설정 등**

- ① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저 주거기준을 설정·공고하여야 한다.
- ② 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고하고자 하는 경우에는 미리관계 중앙행정기관의 장과 협의하고 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 공고 된 최저주거기준을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

2) 최저주거기준

- ① 가구구성별 최소주거면적
- ② 용도별 방의 개수
- ③ 필수적 설비기준 (부엌, 화장실 등)
- ④ 안전성 쾌적성 등을 고려한 주택의 구조, 성능, 환경기준

3) 최저주거기준 미달가구에 대한 우선지원 등

국가 또는 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 대하여 우선적으로 주택을 공급하거나 국민주택기금을 지원하는 등 혜택을 부여할 수 있다.

(2) 주거실태조사항목

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| ① 주거 및 주거환경에 관한사항 | ② 가구특성에 관한 사항 |
| ③ 지역별 주택의 유형, 규모 및 점유형태 | ④ 주택의 시설 및 설비 |
| ⑤ 주거환경만족도 | ⑥ 주택가격 및 임대료 |
| ⑦ 향후주거이동 및 주택구입계획 | ⑧ 가구의 구성 및 계층별 소득수준 |
| ⑨ 최저주거기준 미달가구의 현황 | |

기출 주택법령에서 규정하고 있는 주거실태조사 내용이 아닌 것은?

- ㉠ 주택의 시설 및 설비
 ㉡ 주거환경만족도
 ㉢ 주택건설업자의 이주대여 비 산출
 ㉣ 최저주거기준 미달가구의 현황

· 정답 : ㉢

주거실태조사항목

- ① 주거 및 주거환경에 관한사항
 ② 가구특성에 관한 사항
 ③ 지역별 주택의 유형, 규모 및 점유형태
 ④ 주택의 시설 및 설비
 ⑤ 주거환경만족도
 ⑥ 주택가격 및 임대료
 ⑦ 향후주거이동 및 주택구입계획
 ⑧ 가구의 구성 및 계층별 소득수준
 ⑨ 최저주거기준 미달가구의 현황

예상 주택법령상 국토교통부장관이 설정, 공고하는 최저주거기준이 아닌 것은?

- ㉠ 가구구성별 최대주거면적
 ㉡ 용도별 방의 개수
 ㉢ 전용부엌, 화장실 등 필수적인 설비의 기준
 ㉣ 안전성, 쾌적성 등을 고려한 주택의 구조, 성능 및 환경기준

· 정답 : ㉠

가구 구성별 최대 주거면적이 아니라 가구 구성별 최소 주거 면적이다.

핵심96 주택의 건설기준

(1) 주택의 건설기준

사업주체가 건설·공급하는 주택은 다음의 기준에 충족되어야 한다.

1. 주택의 배치, 세대간의 경계벽, 바닥충격음, 차단구조, 구조내력 등에 관한 주택의 건설기준	주택건설기준에 관한 규정 및 규칙의 기준을 적용한다.
2. 부대시설·복리시설의 설치기준	
3. 주택의 규모 및 규모별 건설비율	
4. 대지조성기준	
5. 세대구분형 공동주택, 에너지 절약형친환경주택 및 건강친화형 주택의 건설기준	

(2) 주택의 규모

단독주택 330㎡ 이하/호, 공동주택(층수가 50층이상이거나 높이가 150m이상인 주상 복합 건축물 내 공동주택 제외) 297㎡ 이하/세대
 국민주택 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면지역에서는 100㎡ 이하)

(3) 주택규모의 산정방법 : 주택의 단위규모는 호당 또는 세대 당 주거전용면적을 뜻한다.

(4) 주택규모별 공급비율

- ① 국토교통부장관은 주택수급의 적정을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에 사업주체가 건설하는 주택의 건축연면적의 75%(재건축조합을 제외한 주택조합이나 고용자가 건설하는 주택은 100%)의 범위 안에서 국토교통부장관이 정하는 비율 이상을 국민 주택 규모로 건설하도록 하게 할 수 있다.
 ② 공급비율은 단위사업계획 별로 적용한다.

기출 주택법령에서 규정하고 있는 주택의 건설

기준 내용으로 가장 부적당 한 것은?

- ㉠ 복리시설의 설치기준
 ㉡ 대지조성기준
 ㉢ 주택의 규모 및 규모별 건설비율
 ㉣ 기반시설의 설치기준

· 정답 : ㉡

기반시설의 설치기준은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 규정사항이다.

예상 다음 사항 중 주택법령상 호당 또는 세대별 주거 전용면적을 가장 크게 건축 할 수 있는 것은?

- ㉠ 연립주택 ㉢ 단독주택
 ㉡ 국민주택 ㉣ 아파트

· 정답 : ㉢

단독주택 330m² 이하/호, 공동주택 297m² 이하/세대**핵심97** 사업계획승인

(1) 사업계획승인대상

- ① 다음의 규모이상의 사업을 하고자 하는 사업주체는 주택, 부대시설, 복리시설의 배치도 등을 작성하여 사업계획승인권자의 승인을 받아야 한다.

1. 단독주택	20호 이상	
	공공택지에서의 건축인 경우	30호 이상
2. 공동주택	20세대이상(증가하는 세대수가 20세대이상인 리모델링 포함)	
	· 도시형생활주택 · 원룸형주택과 주택 1세대를 함께 건축한 주택 · 연립주택 · 다세대 주택	30세대 이상
3. 대지조성	1만 m ² 이상	

- ② 동일한 사업주체가 주택단지를 수개의 공구로 분할하여 주택을 건설하고자 하는 때에는 단위규모의 건설공구가 상기①의 규정에 의한 규모에 미달되는 경우에도 전체 공구의 주택건설호수 또는 세대수의 규모에 따라 상기①항의 규정을 준용한다.
 ③ 사업계획은 건강하고 문화적인 주거생활을 영위하는데 적합하도록 작성되어야 하며 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 대한 계획이 포함 되어야 한다.

(2) 공구별 분할 건설·공급의 기준

1. 전체 세대수가 1,000세대 이상인 주택단지
 2. 대지면적이 5만 m² 이상인 주택단지 (사업계획승인권자는 (2)기준의 10%범위에서 해당조례로 완화하여 정할 수 있다.)

(3) 사업계획승인권자

주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적에 따라 다음과 같이 한다.

10만 m ² 이상	특별시장, 광역시장, 도지사, 대도시 시장
10만 m ² 미만	특별시장, 광역시장, 특별자치도지사, 대도시시장, 시장, 군수

단, 국가, 한국토지주택공사 또는 330만m² 이상의 도시개발사업 등의 경우에는 국토해양부장관의 승인을 받아야한다.**기출** 주택법상 사업계획 승인을 받아야 할 공

동주택 세대수의 최저기준은?

- ㉠ 10세대 이상 ㉢ 20세대 이상
 ㉡ 30세대 이상 ㉣ 40세대 이상

· 정답 : ㉢

20세대 이상의 주택건설 사업 중 공동주택은 시·도지사 또는 국토교통부장관의 사업계획승인을 받아야 한다.

예상 주택법상 사업계획 승인을 받아야 할 도

시형생활주택 세대수의 최저기준은?

- ㉠ 10세대 이상 ㉢ 20세대 이상
 ㉡ 30세대 이상 ㉣ 40세대 이상

· 정답 : ㉢

30세대 이상의 주택건설 사업 중 도시형생활주택의 경우는 시·도지사 또는 국토교통부장관의 사업계획승인을 받아야 한다.

핵심98

사용검사

(1) 절차

- ① 사업주체는 사업계획의 승인을 얻어 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택·부대시설·복리시설 및 대지에 대하여 시장, 군수, 구청장(국토교통부장관의 사업승인을 받은 경우에는 국토교통부장관)의 사용검사를 받아야 한다.
단서 : 건축물의 경우로서 특히 필요하다고 인정하는 때에는 사업완료 전이라도 완공부분에 대하여 동별 또는 세대별로 사용검사를 받을 수 있다.
- ② 사용검사는 그 신청일로부터 15일 이내에 하여야 한다.

(2) 효력

- ① 사용검사를 받은 경우에는 건축법의 규정에 의한 사용승인을 받은 것으로 본다.
- ② 사업주체가 사용검사를 받은 때에는 사업계획승인에 따른 다른 법률에 의한 인, 허가 등에 따른 당해 사업의 사용검사 또는 준공인가를 받은 것으로 본다. 이 경우 사용검사를 행하는 기관은 미리 관계기관의 장의 의견을 들어야 한다.
- ③ 사용검사를 행하는 기관이 관계기관의 장에게 의견을 요청하는 때에는 정당한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날로부터 10일 이내에 그 의견을 제시하여야 한다.
- ④ 사업주체 또는 입주자는 사용검사를 받은 후가 아니면, 주택, 부대시설 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다.
예외 : 건축물의 동별로 공사가 완료된 경우로서 임시사용승인을 얻은 경우에는 예외

(3) 사용검사신청

사업주체가 공사를 완료하고 시장 등에게 사용검사를 신청하여야 하나 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 당해 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자 등이 다음에 정하는 바에 의하여 사용검사를 받을 수 있다.

사 유	잔여공사 시공자	사용검사신청 및 시기
사업주체가 파산한 경우 등	시공을 보증한 자	· 시공 보증자
	입주자 대표회의를 구성한 후 시공자 결정	· 입주예정자 대표회의

기출 주택법령상 공동주택의 사용검사에 관한

설명 중 가장 타당 한 것은?

- ㉠ 공동주택과 부대시설, 복리시설은 반드시 각각 나누어 따로 사용검사를 받아야 한다.
- ㉡ 주택법에 의한 사용검사를 받으면 건축법의 규정에 의한 사용승인을 받은 것으로 본다.
- ㉢ 사업주체가 파산 등으로 주택사업을 계속할 수 없는 경우 시장, 군수, 구청장이 시공자를 선정하여야 한다.
- ㉣ 사용검사는 그 신청일로부터 20일 이내에 하여야 한다.

· 정답 : ㉡

예상 주택법령상 공동주택의 사용검사는 신청

일로부터 몇 일 이내에 하여야 하는가?

- ㉠ 10일 ㉢ 15일
- ㉡ 20일 ㉣ 30일

· 정답 : ㉡

사용검사는 그 신청일로부터 15일 이내에 하여야 한다.

핵심99 주택의 감리 등

· 감리자 지정

- ① 사업계획승인권자는 주택건설사업계획을 승인하는 때에는 다음 각호에 적합한 자를 감리자로 지정하여야 한다.

주택건설공사 규모	감리자의 자격
1. 300세대 미만	건축사법에 의하여 감리자격이 있는 자 건설기술관리법에 의한 건축감리전문회사 건설기술관리법에 의한 종합감리전문회사
2. 300세대 이상	건설기술관리법에 의한 건축감리전문회사 건설기술관리법에 의한 종합감리전문회사

- ② 감리자를 지정할 경우 인접한 지역에 2이상의 주택건설단지가 있는 경우에는 공동으로 감리하도록 지정 할 수 있다.
- ③ 감리할 자로 지정받은 자(이하 '감리자'라 한다.)는 그에게 소속된 감리자격이 있는 자를 공사현장에 상주시켜 감리하되, 공사에 대한 감리업무를 총괄하는 감리원 1인과 공사분야별 감리원을 각각 배치하여야 한다.
- ④ 감리자를 지정함에 있어 당해 주택건설공사를 시공하는 자의 계열회사인 자를 감리자로 지정해서는 안 된다.
- ⑤ 감리자는 감리원의 배치계획(배치계획의 변경을 포함)을 승인권자와 사업주체에게 제출하여야 한다.

기출 주택의 감리에 관한 규정에 부적합한 것은?

- ㉠ 사업주체가 한국토지주택공사인 경우에는 주택 건설공사를 감리할 자를 지정하지 않는다.
- ㉡ 사업계획승인권자는 주택건설사업계획을 승인하는 때에는 당해 주택건설공사를 감리할 자를 지정하여야 한다.
- ㉢ 300세대 미만인 주택건설공사는 건축사법에 의하여 감리자격이 있는 자가 한다.
- ㉣ 공사현장에 상주하는 감리자는 주택법이 정한 사항이외에는 건축사법 또는 건설기술관리법에서 정하는 바에 따라 감리를 하여야 한다.

· 정답 : ㉡

주택건설에 대한 감리자는 사업계획승인권자가 지정하나, 사업주체가 한국토지주택공사 지방공사 등일 경우에는 사업주체가 직접 공사감리자를 지정한다.

예상 주택법에서 주택건설공사가 몇 세대미만일 경우에 건축사법에 의한 감리자격이 있는 자가 감리를 수행할 수 있는가?

- ㉠ 100세대 미만 ㉡ 200세대 미만
㉢ 300세대 미만 ㉣ 500세대 미만

· 정답 : ㉢

주택건설에 대한 감리자는 300세대 미만인 경우 건축사법에 의하여 감리자격이 있는 자가 감리업무를 수행한다.

핵심100 시공제한

(1) 주택건설사업의 시공제한 등

- ① 사업계획승인을 얻은 주택의 건설공사는 건설산업기본법에 의한 건설업자(주택법의 등록업자 포함)가 아니면 시공할 수 없다.
- ② 공동주택의 방수·위생 및 냉난방설비공사는 건설산업기본법에 의한 건설업등록을 받은 자가 아니면 이를 시공할 수 없다.
- ③ 국가, 지방자치단체 및 사업주체는 승인을 얻은 주택공사의 설계와 시공은 분리 발주하여야 하나 주택건설업 사업 중 총공사비 500억원 이상인 대형공사로서 기술관리 상 분리하여 발주할 수 없는 공정의 공사는 설계, 시공, 일괄입찰의 방법에 의하여 시행할 수 있다.

(2) 토지소유자의 사업시행

토지소유자는 등록업자와 공동으로 주택을 건설할 수 있다. 이 경우 토지소유자와 등록업자를 공동 사업주체로 본다.

기출 주택법의 적용을 받아 지어지는 공동주택의 특정한 공사는 건설산업기본법에 의한 건설업등록을 받은 자가 아니면 이를 시공할 수 없다. 이에 해당되지 않는 공사는?

- ㉠ 방수공사 ㉡ 통신공사
㉢ 위생설비공사 ㉣ 냉난방설비공사

· 정답 : ㉣

공동주택의 방수·위생 및 냉난방설비공사는 건설산업기본법에 의한 건설업등록을 받은 자가 아니면 이를 시공할 수 없다.

예상 다음 괄호 안에 들어갈 숫자로 가장 적합한 것은?

국가, 지방자치단체인 사업주체는 승인을 얻은 주택공사의 설계와 시공은 분리 발주하여야 하나 주택건설업 사업 중 총공사비 () 이상인 대형공사로서 기술관리 상 분리하여 발주할 수없는 공정의 공사는 설계, 시공, 일괄입찰의 방법에 의하여 시행할 수 있다.

- ㉠ 100억원 ㉡ 200억원
㉢ 300억원 ㉣ 500억원

· 정답 : ㉢

국가, 지방자치단체인 사업 및 대한주택공사인 사업주체는 승인을 얻은 주택공사의 설계와 시공은 분리 발주하여야 하나 주택건설업 사업 중 총공사비 500억원 이상인 대형공사로서 기술관리 상 분리하여 발주할 수없는 공정의 공사는 설계, 시공, 일괄입찰의 방법에 의하여 시행할 수 있다.

핵심101 간선시설의 설치

(1) 간선시설의 설치의무

일단의 주택단지 내 주택공급규모에 따라 설치되는 도로·상하수도 등의 간선시설은 당해 주택건설사업주체가 설치하여야 한다.

(2) 간선시설 설치대행

- ① 일단의 사업규모가 주택의 경우 100호(증가하는 세대수가 100세에 이상인 리모델링 포함) 이상, 대지조성의 경우 16,500m² 이상일 경우에는 다음에 정하는 자는 해당 간선시설을 설치하여야 한다.

간선시설의 종류	설치의무자
1. 도로 및 상하수도의 시설	지방자치단체
2. 전기시설·통신시설·가스공급시설 지역난방 시설	당해 지역에 전기·통신·가스 또는 난방을 공급하는 자
3. 우체통	국가

- ② 간선시설의 설치에 특별한 사유가 없는 한 사용검사일 까지 완료하여야 한다.

(3) 설치비용 상환

- ① 간선시설 설치 의무자가 당해 사업의 사용검사 일까지 간선시설의 설치를 완료하지 못할 특별한 사유가 있는 때에는 사업주체는 당해 간선시설을 자기부담으로 설치하고 그 비용의 상환을 간선시설 설치의무자에게 요구할 수 있다.
② 간선시설의 설치비 상환계약에서 정하는 상환기간은 당해 공사의 사용검사일로부터 3년 이내로 한다.

기출 주택법에 의하여 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우 간선시설을 설치해야 하는 호수의 최저기준은?

- ㉠ 50호 이상 ㉡ 80호 이상
㉢ 100호 이상 ㉣ 200호 이상

· 정답 : ㉢

일단의 사업규모가 주택의 경우 100호 이상, 대지조성의 경우 16,500m² 이상일 경우에는 해당 간선시설을 설치하여야 한다.

예상 간선시설의 설치의무대행에 관한 것으로 잘못된 것은?

- ㉠ 일단의 사업규모가 주택의 경우 100호 이상, 대지조성의 경우 16,500m² 이상일 경우에는 해당 간선시설을 설치하여야 한다.
㉡ 도로 및 상하수도 시설은 지방자치단체 및 토지공사가 대행한다.
㉢ 전기·통신·가스공급 또는 지역난방시설은 당해지역에 전기·통신·가스 또는 난방을 공급하는 자가 대행한다.
㉣ 간선시설의 설치에 특별한 사유가 없는 한 사용검사일 까지 완료하여야 한다.

· 정답 : ㉣

도로 및 상하수도 시설은 지방자치단체가 대행한다.

핵심102 **공동주택의 관리****(1) 하자보수 등**

- ① 사업주체(건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 건축주를 포함)는 공동주택의 하자를 보수할 책임이 있다.
- ② 사업주체와 건축주는 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 10년의 범위 내에서 이를 보수하고, 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.
- ③ 시장 등은 10년 이내에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단을 실시할 수 있다.
- ④ 하자보수 책임기간

기둥, 내력벽	10년
보, 바닥, 지붕	5년

(2) 주택관리업

- ① 공동주택의 관리를 업으로 하고자 하는 자는 시장, 군수, 구청장에게 등록하여야 한다.
- ② 등록이 말소되고 2년이 경과되지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없다.

기출 주택법상 공동주택 바닥의 하자보수 책임 기간은?

- ㉠ 3년 ㉡ 5년
 ㉢ 7년 ㉣ 10년

· 정답 : ㉣

하자보수기간

- ① 일반적인 경우 1년 내지 3년의 범위 내에서 대통령령으로 정한다.
- ② 내력구조부인 경우

기둥, 내력벽	10년
보, 바닥, 지붕	5년

예상 주택법상의 사업주체가 건설한 공동주택 내력구조부에 대한 하자보수 책임기간으로서 가장 부적당한 것은?

- ㉠ 내력벽 : 5년 ㉡ 보 : 5년
 ㉢ 바닥 : 5년 ㉣ 지붕 : 5년

· 정답 : ㉡

내력벽 : 10년

핵심103 **주택조합**

(1) 주택조합의 구분

주택조합은 다수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결정하는 다음의 조합을 말한다.

1. 지역주택조합	다음 구분에 따라 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
2. 직장주택조합	동일한 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
3. 리모델링 주택조합	공동주택의 소유자가 당해 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

(2) 지역·직장조합 설립인가 신청서식

- ① 창립총회의 회의록
- ② 조합장 선출동의서
- ③ 조합원 전원이 자필로 서명한 조합규약
- ④ 조합원명부
- ⑤ 사업계획서
- ⑥ 고용자가 확인하는 근무확인서(직장주택조합의 경우에 한 한다)
- ⑦ 주민등록표등본 및 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류

기출 주택법에서 규정하고 있는 주택조합의 종류가 아닌 것은?

- ㉠ 직장주택조합 ㉡ 리모델링조합
- ㉢ 재건축조합 ㉣ 지역주택조합

· 정답 : ㉢

1. 지역주택조합	다음 구분에 따라 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
2. 직장주택조합	동일한 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
3. 리모델링 주택조합	공동주택의 소유자가 당해 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

예상 주택법에서 규정하고 있는 지역·직장주택조합의 설립인가 신청시 구비서류가 아닌 것은?

- ㉠ 창립총회의 회의록
- ㉡ 조합원명부
- ㉢ 조합장 선출동의서
- ㉣ 장기수선계획서

· 정답 : ㉣