

집합건물관리사 자격시험

제10회 모의고사

# 제10회 집합건물관리사 자격시험 모의고사

문제지  
형별

형 문제수 75문제

시험  
시간

90분

수험  
번호

성명

## ■ 건물법개론

### 1. 집합건물의 의의에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 한 동의 건물에 대해서도 여러 개의 소유권이 발생할 수 있다.
- ② 집합건물에는 많은 사람들이 함께 생활하기 때문에 소유와 관리를 둘러싼 복잡한 법률관계가 형성된다.
- ③ 집합건물의 관리에 관한 문제는 전적으로 사적자치의 원칙에 따라서만 해결되어야 한다.
- ④ 집합건물법은 집합건물의 관리와 관련하여 관리단의 기관이나 공용부분의 관리에 관한 규정을 두고 있다.

### 2. 구분소유권의 성립에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 구분소유권이 성립하기 위해서는 구분소유권의 대상이 되는 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖고 있어야 한다.
- ② 구분행위가 없더라도 어느 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추었다면 당연히 구분소유권이 성립한다.
- ③ 전유부분의 등기는 구분소유권이 성립하기 위해서 필수적인 요건은 아니다.
- ④ 어느 건물부분이 구조상·이용상 독립성의 요건을 갖추었다면 구분행위만 있어도 구분소유권이 성립한다.

### 3. 전유부분에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 구분소유자는 공동의 이익이 침해되더라도 전유부분의 용도를 임의로 변경할 수 있다.
- ② 주거용 집합건물의 경우에는 전유부분을 주거 이외의 목적으로 용도를 변경할 수 없다.
- ③ 전유부분을 보존하기 위해 필요하다면 다른 구분소유자에게 그가 소유한 전유부분의 사용을 청구할 수 있다.
- ④ 공동주택의 경우에는 외벽의 내부선을 기준으로 전유부분의 면적을 산정한다.

### 4. 다음 중 전유부분에 해당하는 것은?

- ① 전유부분 내부에 위치한 내력벽의 벽체
- ② 건물의 외벽
- ③ 전유부분 바닥과 천장의 표면
- ④ 공동출입문

### 5. 공용부분의 관리에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 각 구분소유자는 관리단집회의 결의가 없더라도 공용부분의 보존행위를 단독으로 할 수 있다.
- ② 공용부분의 관리에 관한 사항은 통상의 관리단집회의 결의로써 정한다.
- ③ 임차인은 공용부분의 관리에 관한 결의에 참여할 수 없다.
- ④ 일부공용부분의 관리는 이를 공용하는 구분소유자들이 집회결의에 의해서 정한다.

### 6. 관리를 위한 비용에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 전유부분의 전기료, 수도료는 사용료에 해당한다.
- ② 공동주택의 관리비예치금은 임차인이 부담해야 한다.
- ③ 집합건물법은 관리비예치금에 관한 규정을 두고 있지 않다.
- ④ 건물의 노후화에 대비한 수선적립금(장기수선충당금)은 구분소유자가 부담해야 한다.

### 7. A는 집합건물의 전유부분을 B에게 매도하고 B는 구분소유권을 취득하였다. 관리비 채무의 승계에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① B는 A가 미납한 공용부분 관리비채무를 승계한다.
- ② B가 A의 관리비채무를 승계하는 경우에 A도 여전히 미납한 관리비 채무를 부담한다.
- ③ B가 다시 C에게 전유부분을 매도하였다면 A가 미납한 공용부분의 관리비 채무를 C도 승계한다.
- ④ A가 미납한 개별 전유부분을 위한 난방비채무도 B가 승계한다.

### 8. 집합건물의 구분소유자와 임차인의 권리에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 구분소유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다.
- ② 구분소유자가 전용사용권을 갖고 있다면 원칙적으로 구분소유자와 마찬가지로 임차인도 전용사용부분을 사용할 수 있다.
- ③ 임차인도 관리위원으로 선출될 수 있다.
- ④ 임차인은 의결권을 행사할 수 있는 사항에 관하여 관리단집회에 참석하여 의견을 진술할 수 있다.

**9. 임차인의 관리참여를 인정할 필요성에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?**

- ① 오피스텔이나 상가의 경우에는 구분소유자보다 임차인이 전유부분을 점유하는 비율이 높다.
- ② 전유부분을 임차인에게 임대한 구분소유자는 집합건물의 관리에 무관심한 경우가 많다.
- ③ 집합건물의 통상의 관리에 관한 비용은 임차인이 부담한다.
- ④ 임차인은 장기수선계획 등 건물의 장기적인 차원의 관리에 대해서 관심이 없다.

**10. 집합건물의 위탁관리에 관한 설명 중 옳은 것은?**

- ① 집합건물법은 위탁관리의 경우에 위탁관리업자를 관리주체로 규정하고 있다.
- ② 위탁관리계약에 해지에 관한 규정을 두고 있지 않다면 관리단집회의 결의가 있더라도 위탁관리계약을 해지할 수 없다.
- ③ 관리단의 위임이 있더라도 위탁관리업자는 관리비를 청구하기 위한 소송을 제기할 수 없다.
- ④ 위탁관리의 경우에 원칙적으로 위탁관리업자가 관리사무소직원의 근로계약상의 사용자가 된다.

**11. 임시관리단집회에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?**

- ① 관리인이 없는 경우에 구분소유자의 1/5 이상은 임시관리단집회를 소집할 수 있다.
- ② 구분소유자의 1/5 이상이 관리인에게 관리단집회의 소집을 요청하였지만, 관리인이 이를 거부하는 경우에 구분소유자는 법원의 허가를 받아 임시관리단집회를 소집할 수 있다.
- ③ 관리인의 직무가 정지되었고 직무대행자가 선임되지 않았다면 구분소유자의 1/5 이상은 임시관리단집회를 소집할 수 있다.
- ④ 구분소유자는 단독으로 관리인에게 임시관리단집회의 소집을 청구할 수 있다.

**12. 관리단집회의 결의사항에 대한 결의정족수가 옳지 않은 것은?**

- ① 규약의 설정의 경우에 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 결의
- ② 공용부분의 변경의 경우에 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 결의
- ③ 관리인의 선출의 경우에 구분소유자 및 의결권의 과반수 결의
- ④ 공동의 이익에 반하는 행위를 한 구분소유자의 전유부분의 사용금지 청구의 경우에 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 결의

**13. 관리단집회의 결의에 갈음하는 서면에 의한 결의에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?**

- ① 관리단집회를 개최하지 않더라도 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상이 서면으로 동의하면 관리단집회의 결의가 성립한 것으로 볼 수 있다.
- ② 관리단집회가 개최되지 않더라도 구분소유자 및 의결권의 각 과

반수의 서면동의를 얻으면 관리인 선출을 위한 관리단집회의 결의가 성립한 것으로 볼 수 있다.

- ③ 본인인증을 통한 전자투표를 통하여 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 동의를 얻었다면 관리단집회의 결의가 있는 것으로 볼 수 있다.
- ④ 관리단집회의 결의에 갈음하여 서면에 의한 결의가 성립한 경우에 관리인은 그 서면을 보관하여야 한다.

**14. 관리단집회의 의사(議事)에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?**

- ① 관리인이 관리단집회를 소집하더라도 관리인은 의장이 될 수 없고, 별도로 관리단집회의 의장을 선출해야 한다.
- ② 최초 관리단집회의 경우 관리단집회를 소집한 구분소유자 중에서 연장자가 관리단집회의 의장이 된다.
- ③ 관리단집회의 의사에 관하여 의사록이 작성되어야 한다.
- ④ 이해관계인은 관리단집회의 의사록을 보관하는 자에게 의사록의 열람이나 등본의 발급을 청구할 수 있다.

**15. 관리인의 보고의무에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?**

- ① 관리인이 고의적이고 지속적으로 관리에 관한 보고의무의 이행을 거절한다면 구분소유자는 법원에 관리인의 해임을 청구할 수 있다.
- ② 위탁관리의 경우에 관리인은 관리비에 관한 정보를 구분소유자에게 제공하도록 위탁관리회사에게 요구할 수 있다.
- ③ 관리인이 구분소유자에게 보고한 관리비에 관한 자료는 구분소유자만이 열람이 가능하며 이해관계인인 임차인은 열람을 청구할 수 없다.
- ④ 관리인은 월 1회 관리비의 분담금액과 산정방법을 서면으로 구분소유자에게 보고하여야 한다.

**16. 관리위원회 위원(관리위원)의 선임에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?**

- ① 원칙적으로 관리위원은 관리단집회에서 선출되어야 한다.
- ② 규약으로 관리위원을 선거구별로 선출하도록 정할 수 있다.
- ③ 관리위원을 선출하기 위한 결의에 있어서 임차인은 구분소유자의 의결권을 행사할 수 없다.
- ④ 규약으로 관리위원을 선거구별로 선출하도록 정한 경우에 선거구와 선거구별 관리위원의 수는 합리적이고 공평하게 정해져야 한다.

**17. 관리위원회의 의사(議事)에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?**

- ① 의결정족수와 관련하여 관리위원회는 재적의원 과반수 찬성에 의해서 의결한다.
- ② 관리위원회의 의결정족수는 규약으로 달리 정할 수 있다.
- ③ 관리위원은 언제나 관리위원회에 참석하지 않고 서면으로 의결권을 행사할 수 있다.
- ④ 관리위원회의 회의를 주재한 자는 관리위원회의 의사에 관하여 의사록을 작성하고 보관하여야 한다.

### 18. 규약의 효력에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 규약으로 구분소유자의 공용부분의 사용을 제한하는 경우에 그 규약이 적법하다면 임차인의 공용부분 사용도 제한된다.
- ② 규약은 관리단집회에서 규약을 제정하기 위한 의결권을 행사하지 않은 구분소유자의 특별승계인을 구속하지 않는다.
- ③ 규약이 구분소유권을 과도하게 침해한다면 그러한 규약의 내용은 무효이다.
- ④ 규약은 구분소유자 이외의 제3자의 권리를 침해할 수 없다.

### 19. 공동주택관리법상의 관리규약과 집합건물법상의 규약에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 집합건물법에 따른 관리단의 규약은 예정된 매수인의 과반수 서면 동의에 의해서 제정된다.
- ② 공동주택관리법상의 관리규약을 개정하기 위해서는 입주자등의 과반수 동의가 필요하다.
- ③ 집합건물법의 규약을 개정하기 위해서는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 결의가 필요하다.
- ④ 집합건물법상의 규약의 개정을 위한 관리단집회의 결의에 있어서 임차인은 구분소유자의 의결권을 행사할 수 없다.

### 20. 단지관리단에 대한 다음의 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 단지관리단은 단지 내의 토지 또는 부속시설을 관리하기 위하여 당연히 성립한다.
- ② 규약의 정함이 있다면 단지관리단에 단지관리위원회를 둘 수도 있다.
- ③ 단지관리단도 권리능력 없는 사단에 해당한다.
- ④ 단지관리단은 단지에 있는 개별적인 집합건물의 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 결의를 거쳐서 개별적인 집합건물의 관리를 단지관리단의 사업으로 할 수 있다.

### 21. 다음 중 재건축의 필요성이 인정되기 위한 이유가 아닌 것은?

- ① 건물의 노후로 인한 훼손
- ② 건물의 노후로 인하여 상당한 수리비나 복구비가 드는 경우
- ③ 재건축으로 인한 비용에 비하여 건물의 효용이 현저하게 증가하는 경우
- ④ 주변의 시세 상승

### 22. 집합건물의 일부멸실과 복구에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 집합건물의 일부가 멸실되었어도 복구된다면 구분소유권은 소멸하지 않는다.
- ② 건물가격의 1/2 이하에 상당하는 건물부분이 멸실되었다면 각 구분소유자는 단독으로 전유부분과 공용부분을 복구할 수 있다.
- ③ 멸실된 부분이 건물가격의 1/2을 초과하는 경우에는 관리단집회에서 복구 여부를 결의할 수 없다.

- ④ 멸실된 부분이 건물가격의 1/2을 초과하는 경우에는 복구에 반대한 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자에게 건물 및 대지에 대한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

### 23. 공동의 이익에 반하는 행위의 제재에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 관리인은 공동의 이익에 반하는 행위를 하는 구분소유자에게 그 행위의 중단을 청구할 수 있다.
- ② 임차인은 관리단의 구성원이 아니므로 관리인은 공동의 이익에 반하는 행위를 하는 임차인에 대해서는 그 행위의 중단을 청구할 수 없다.
- ③ 공동의 이익에 반하는 행위의 중단을 청구하는 것에 의해서 공동생활의 현저한 장애를 제거할 수 없다면 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 관리단집회의 결의에 의해서 관리인은 해당 구분소유자에게 전유부분의 사용금지를 청구할 수 있다.
- ④ 공동의 이익에 반하는 행위로 인하여 공동생활의 유지가 매우 곤란하게 되었다면 관리인은 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 관리단집회의 결의에 의해서 전유부분 및 대지사용권의 경매를 법원에 청구할 수 있다.

### 24. 분양된 집합건물에 하자가 있는 경우에 하자보수청구권에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 하자가 사소하더라도 구분소유자는 언제나 하자의 보수를 청구할 수 있다.
- ② 하자의 보수에 있어서 분양자뿐만 아니라 시공자도 하자보수의무를 부담한다.
- ③ 하자의 보수를 청구할 수 있다면 구분소유자는 하자로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ④ 집합건물법에 따른 하자보수청구권은 분양계약을 체결한 구분소유자만이 청구할 수 있다.

### 25. 공동주택관리법상의 담보책임에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 공동주택의 하자는 건축물 또는 시설물의 안전상 결함, 기능상 결함, 미관상 결함을 의미한다.
- ② 관리주체도 하자의 보수를 청구할 수 있다.
- ③ 비의무관리대상 공동주택의 경우에도 입주자대표회의가 하자의 보수를 청구할 수 있다.
- ④ 입주자대표회의는 공용부분의 하자로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.

## ■ 민법개론

### 1. 다음 중 민법의 법원(法源)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 관습법은 법률에 규정이 없는 경우에 보충적으로 적용된다.
- ② 형식적 의미의 「민법」 외에도 민사특별법, 민법부속법률도 민법의 법원이다.

- ③ 법률의 시행령이나 시행규칙도 민사에 관한 사항이면 민법의 법원이 된다.
- ④ 판례도 법원(法源)이 될 수 있다.

**2. 다음 중 권리능력과 행위능력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 사람은 출생한 때부터 권리능력을 가지게 된다.
- ② 태아는 불법행위로 인한 손해배상의 청구권에 관하여는 이미 출생한 것으로 본다.
- ③ 만 18세인 사람은 혼인을 하였다고 하더라도 미성년자이다.
- ④ 미성년자가 법정대리인의 동의 없이 한 법률행위는 취소할 수 있다.

**3. 다음 중 자연인의 주소에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 생활의 근거되는 곳을 주소로 한다.
- ② 주소는 동시에 두 곳 이상 있을 수 없다.
- ③ 주소에는 따로 정주의 의사를 요하지 않는다.
- ④ 주소를 알 수 없으면 거소를 주소로 본다.

**4. 다음 중 계약의 성립에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 청약에는 최소한 상대방과 개별 계약에서 그 성립요소가 확정되어 있거나 확정될 수 있는 기준이 있어야 한다.
- ② 청약의 효력이 생긴 후에는 청약자가 이를 임의로 철회하지 못한다.
- ③ 승낙의 기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.
- ④ 격지자 간의 계약은 승낙의 통지가 도달한 때에 성립한다.

**5. 다음 중 계약의 효력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 쌍무계약의 상대방의 채무가 아직 변제기에 있지 아니하는 때에는 당사자 일방은 상대방에게 동시이행의 항변권을 주장할 수 없다.
- ② 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다.
- ③ 제3자를 위한 계약의 당사자는 채권자(요약자), 채무자(낙약자), 제3자(수익자)이다.
- ④ 당사자의 약정으로 동시이행의 항변권을 배제하는 것은 유효하다.

**6. 다음 중 계약의 해제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 계약을 합의해제 하였다면, 손해배상에 관한 특약이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ② 채무자의 채무가 이행불능이 되었다면 채권자는 최고 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 계약을 해제하면 계약은 소급하여 효력을 잃는다.
- ④ 계약이 해제되면 당사자가 부담하는 원상회복의무는 동시이행의 관계에 있지만, 손해배상의무는 동시이행의 관계에 있지 않다.

**7. 다음 중 매매에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 매수인의 반대급부는 금전일 수도, 금전 이외의 재산권일 수도 있다.
- ② 계약금이 지급되었을 경우, 계약금의 교부자는 계약금을 포기하고, 계약금의 수령자는 계약금의 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.
- ③ 특별한 사정이 없으면, 매수인이 이행기 전에 이행에 착수한 경우에 매도인은 해약금약정에 따른 해제권을 행사할 수 없다.
- ④ 해약금에 의한 해제에서는 채무불이행에 의한 원상회복이나 손해배상의 문제는 발생하지 않는다.

**8. 다음 중 민법상 임대차에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 임차인은 임대인의 동의가 없어도 임차물을 타인에게 사용·수익하게 할 수 있다.
- ② 임대차는 차임 지급을 요소로 한다.
- ③ 건물의 임대차에서 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.
- ④ 건물 임차인의 부속물매수청구권에 관한 규정은 강행규정이다.

**9. 다음 중 「주택임대차보호법」에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ② 「주택임대차보호법」은 비주거용 건물의 일부를 주거의 목적으로 사용하는 경우에도 적용된다.
- ③ 주택임대차는 주택의 인도와 주민등록만 마치면 그 다음날 0시부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.
- ④ 기간을 정하지 않거나 2년 미만으로 정한 주택임대차는 그 기간을 2년으로 본다.

**10. 다음 중 위임에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 무상의 수임인은 자기 재산에 관한 행위와 동일한 주의로서 위임사무를 처리한다.
- ② 수임인은 위임인의 승낙이나 부득이한 사유 없이 제3자로 하여금 자기에 갈음하여 위임사무를 처리하게 하지 못한다.
- ③ 수임인은 특별한 약정이 없으면 위임인에 대하여 보수를 청구하지 못한다.
- ④ 위임계약은 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있다.

**11. 다음 중 불법행위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 민법 제750조의 과실은 추상적 경과실을 말한다.
- ② 가해자가 손해배상책임을 면하려면 자신에게 고의 또는 과실이 없음을 입증해야 한다.
- ③ 불법행위로 인한 손해에는 적극적 손해, 소극적 손해, 정신적 손해 3가지가 있다.
- ④ 가해자의 가해행위와 손해 발생 사이의 인과관계에 관한 입증책임은 원칙적으로 피해자에게 있다.

**12. 다음 중 법률행위의 목적의 사회적 타당성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 민사사건에서의 변호사에 대한 성공보수약정은 유효하다.
- ② 부동산이중매매가 제2매수인이 매도인에게 이중매도를 적극 권유하여 이루어졌다면 그 부동산이중매매는 무효이다.
- ③ 어떠한 일이 있더라도 이혼하지 않겠다는 각서는 유효하다.
- ④ 허위진술의 대가로 급부를 받기로 하는 약정은 무효이다.

**13. 다음 중 민법 제104조 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 증여에는 불공정한 법률행위에 관한 규정이 적용되지 않는다.
- ② 공박·경솔·무경험은 모두 있어야 하는 것이 아니고 하나만 있으면 된다.
- ③ 폭리자에게 악의가 있어야 한다.
- ④ 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있다면 곧 법률행위가 공박·경솔·무경험으로 이루어진 것으로 추정된다.

**14. 다음 중 의사표시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 진의 아닌 의사표시에서 '진의'란 표의자가 진정으로 마음 속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니다.
- ② 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 취소할 수 없다.
- ③ 동기의 착오가 있을 경우, 당사자 사이에 그 동기를 계약의 내용으로 삼을 때에 한해 착오를 이유로 취소할 수 있다.
- ④ 아파트 인근에 공동묘지가 조성된 사실이 계약체결 여부와 가격에 상당한 영향을 미친다면 아파트 분양자는 이를 수분양자에게 고지할 신의칙상의 의무를 부담한다.

**15. 다음 중 대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 매매계약 체결의 대리권을 수여받은 대리인은 중도금과 잔금을 수령할 권한이 있다.
- ② 대리인이 수인인 때에는 원칙적으로 각자가 본인을 대리한다.
- ③ 대리인은 행위능력자임을 요하지 아니한다.
- ④ 협의의 무권대리인은 자신의 선택에 따라 계약을 이행할 책임 또는 손해를 배상할 책임이 있다.

**16. 다음 중 무효와 취소에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 무효인 법률행위가 다른 법률행위의 요건을 구비하고 당사자가 그 무효를 알았더라면 다른 법률행위를 하는 것을 의욕하였으리라고 인정될 때에는 다른 법률행위로서 효력을 가진다.
- ② 무효인 법률행위는 원칙적으로 추인하여도 그 효력이 생기지 아니한다.
- ③ 취소된 법률행위는 취소한 날로부터 무효인 것으로 본다.
- ④ 취소할 수 있는 법률행위에 대하여 취소권자가 추인을 한다면 그 법률행위는 확정적으로 유효하게 된다.

**17. 다음 중 소멸시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 민법상 채권은 10년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성한다.
- ② 소유권은 20년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성한다.
- ③ 이행기의 미도래나 정지조건의 불성취 등 법률상의 장애가 있으면 소멸시효는 진행하지 않는다.
- ④ 소멸시효는 그 기산일에 소급하여 효력이 생긴다.

**18. 다음 중 물권법정주의에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① '법률'에는 국회가 제정한 형식적 의미의 법률만이 아니라 명령·규칙 등도 포함된다.
- ② 물권법정주의에 위반한 법률행위는 무효이다.
- ③ 소유권은 민법이 인정하는 물권이다.
- ④ 분묘기지권은 관습법이 인정하는 물권이다.

**19. 다음 중 물건에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 백화점 건물의 지하 2층에 설치된 전화교환설비가 쉽게 건물로부터 분리할 수 있고 분리하여도 경제적 가치를 갖는다면 이는 백화점 건물의 종물이다.
- ② 건물은 토지로부터 완전히 독립한 별개의 부동산이다.
- ③ 사용이익은 과실에 준하여 처리한다.
- ④ 해·달·별은 민법상 물건이다.

**20. 다음 중 가등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

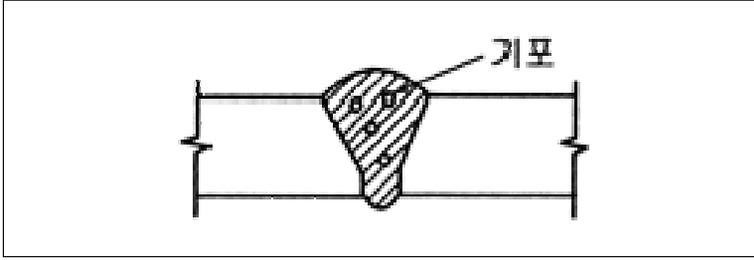
- ① 본등기 전의 가등기만으로는 실체법상 아무런 효력이 없다.
- ② 가등기를 한 후에 가등기에 기해 본등기를 하면 본등기의 순위는 가등기의 순위에 따르게 된다.
- ③ 가등기를 한 후에 가등기에 기해 본등기를 하면 본등기에 의한 물권변동의 효력은 가등기한 때로 소급하여 발생한다.
- ④ 가등기상 권리의 이전등기를 가등기에 대한 부기등기의 형식으로 경료할 수 있다.

**21. 다음 중 점유보호청구권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 점유보호청구권은 물권적 청구권이다.
- ② 점유보호청구권은 직접점유자뿐만 아니라 간접점유자에게도 인정된다.
- ③ 점유물반환청구권은 침탈자의 선의의 특별승계인에게는 행사하지 못한다.
- ④ 점유물반환청구권은 침탈을 당한 날부터 재판상 또는 재판 외에서 1년 내에 행사하여야 한다.



8. 다음 보기에 해당되는 용접의 결함으로 가장 적합한 것은?



- ① 크레이터(crater)
- ② 피트(pit)
- ③ 블로 홀(기공, blow hole)
- ④ 언더컷(under cut)

9. 다음 강제 중 SS는 어느 강재를 명칭하는가?

- ① 일반구조용 압연강재                      ② 건축구조용 압연강재
- ③ 용접구조용 압연강재                      ④ 건축구조용 내화강재

10. 다음 아스팔트 방수공사 중 옳지 않은 것은?

- ① 실내의 바닥 등은 1/50~1/100의 물매로 되어 있도록 하고, 물이 고임 없이 빨리 배수될 수 있도록 한다.
- ② 오목모서리는 아스팔트 방수층의 경우 삼각형 면 처리로 하고, 그 외의 방수층은 직각으로 면 처리 한다.
- ③ 루핑은 원칙적으로 물 흐름을 고려하여 물매의 위쪽으로부터 아래를 향해 붙인다.
- ④ 기온이 5°C 미만으로 현저하게 낮고, 바탕이 동결되어 있어서 시공에 지장이 있다고 예상되는 경우에는 방수시공을 하지 않는 것을 원칙으로 한다.

11. 다음 실링방수 공사에서 백업재(back up, 뒷 채움재)의 사용목적으로 옳지 않은 것은?

- ① 재료 절약                                      ② 줄눈 깊이 조정
- ③ 3면 접착 유도                              ④ 단열효과

12. 보통유리 10mm 이상을 500~600°C 이상 가열하여 급랭시킨 것으로, 보통 유리에 비해 강도가 3~5배 이상 크며, 파손 시 안전하고, 현장가공이 불가능한 유리는?

- ① 망입유리                                      ② 강화유리
- ③ 접합유리                                      ④ 복층유리

13. 다음 미장 공사 시 주의사항으로 옳지 않은 것은?

- ① 모래의 입도의 최대 크기는 바름두께에 지장이 없는 한 큰 것으로서, 바름두께의 반 이하로 한다.
- ② 결합재와 골재 및 혼화재의 배합은 질량비로, 혼화제, 안료, 해초풀 및 쥘 등의 사용량은 결합재에 대한 용적비로 표시하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 재료의 배합은 원칙적으로 바탕에 가까운 바름층일수록 부배합,

정렬바름에 가까울수록 빈배합으로 한다.

- ④ 미장바름 주변의 온도가 5°C 이하일 때는 원칙적으로 공사를 중단하거나 난방하여 5°C 이상으로 유지한다.

14. 다음 중 수격작용의 원인으로 옳지 않은 것은?

- ① 유수가 갑자기 정지한 경우
- ② 수전류를 급격히 열고 닫을 경우
- ③ 수압이 과대하거나, 관내의 유속이 빠를 경우
- ④ 배관에 굴곡부가 적을 경우

15. 다음 2관식 급탕법에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 급탕전을 열면 바로 뜨거운 물이 나온다.
- ② 시설비가 싸고 열손실이 적다.
- ③ 온수 공급관과 환수관이 분리되어 있다.
- ④ 대규모 건물에 사용된다.

16. 다음 중 방열기 입구를 개폐하여 방열량을 조절하기 위하여 설치하는 밸브는?

- ① 공기빼기 밸브                              ② 감압 밸브
- ③ 방열기 밸브                                ④ 2중 서비스 밸브

17. 다음 급탕 배관 중 신축이음에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 스위블이음(swivel joint)은 2개 이상의 엘보를 설치하여 신축을 흡수하며, 누수 우려가 가장 작다.
- ② 슬리브형(sleeve type)은 보수가 용이한 곳에 설치하며, 누수의 우려가 있다.
- ③ 벨로우즈형(bellows type)은 고압에 부적당하여 저압용으로 사용한다.
- ④ 신축곡관(expansion loop)은 신축이음 시 누수가 가장 적고, 고압배관에 많이 사용된다.

18. 다음 보일러의 상용출력으로 옳게 나열한 것은?

- ① 난방부하+급탕부하+배관부하
- ② 난방부하+급탕부하+배관부하+예열부하
- ③ 난방부하+급탕부하
- ④ 난방부하+급탕부하+예열부하

19. 다음 소방설비의 설치기준에 대한 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 소형소화기 설치간격 - 보행거리 20m 이내
- ② 옥내소화전의 설치간격 - 수평거리 25m 이내
- ③ 대형소화기 설치간격 - 보행거리 30m 이내
- ④ 옥외소화전의 설치간격 - 수평거리 45m 이내

**20. 다음 중 스프링클러 종류 중 폐쇄형이 아닌 것은?**

- ① 일제살수식
- ② 습식
- ③ 건식
- ④ 준비작동식

**21. 다음 가스에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① LPG 가스경보기는 바닥 위 300mm에 설치한다.
- ② LNG는 무색·무미·무취이고, 청정연료이다.
- ③ LNG는 메탄(CH<sub>4</sub>)을 주성분으로 한다.
- ④ LPG는 공기보다 가벼워서 창으로 배기되어 안전성이 높다.

**22. 다음 중 분기회로의 전선 굵기를 결정하는 요소가 아닌 것은?**

- ① 허용전류(안전전류)
- ② 기계적 강도
- ③ 전압 강하
- ④ 최대 전류

**23. 카의 하강 속도가 130~140%에 이르면 정지시키는 장치로서 조속기의 동작에 의하여 엘리베이터를 안전하게 잡아주는 장치로 가이드레일을 잡아 카를 정지시키는 장치는?**

- ① 세프티슈(Safety shoe)
- ② 도어 인터록(Door Interlock)
- ③ 비상정지장치(Safety Device)
- ④ 조속기(Governor)

**24. 다음 조명방식 중 직접조명에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 조명률이 높다.
- ② 눈부심(휘도)의 우려가 높다.
- ③ 하향광속이 90% 이상이다.
- ④ 조도분포가 균일하다.

**25. 주차구획에 자동차를 들어가도록 한 후 그 주차구획을 수평으로 순환 이동하여 자동차를 주차하도록 설계한 주차장치는?**

- ① 수평 순환식 주차장치
- ② 수직 순환식 주차장치
- ③ 다층 순환식 주차장치
- ④ 2단식 주차장치

## 제10회 집합건물관리사 모의고사 해설

### ■ 건물법개론

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

1. 집합건물의 법률관계는 완전히 사적자치에만 맡겨둘 수 없으며, 사적자치의 원칙이 제대로 기능하도록 법이 개입할 필요가 있다.
2. 구분소유권이 성립하기 위해서는 구분행위가 필요하다.
3. 공동의 이익을 침해하는 경우에는 전유부분의 용도변경이 제한될 수 있다.
4. 전유부분 바닥과 천장, 공용부분인 벽체의 표면은 전유부분에 해당한다.
5. 임차인도 공용부분의 관리에 관한 결의에 있어서 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다.
6. 관리비 예치금은 구분소유자가 부담해야 한다.
7. 전유부분의 사용료는 특별승계인에게 승계되지 않는다.
8. 임차인은 관리위원으로 선출될 수 없다.
9. 임차인이 장기적인 건물 관리에 관심이 없다는 점은 임차인의 관리참여를 부정하는 논거에 해당한다.
10.
  - ① 집합건물법은 관리주체에 관한 규정을 두고 있지 않다.
  - ② 별다른 규정이 없다면 관리단은 언제든지 위탁관리계약을 해지할 수 있다.
  - ③ 관리단의 위임이 있다면 위탁관리업자도 관리비를 청구하기 위한 소송을 제기할 수 있다.
11. 구분소유자의 1/5 이상이 관리인에게 관리단집회의 개최를 청구할 수 있고, 단독으로 관리인에게 관리단집회의 소집을 청구할 수는 없다.
12. 공용부분의 변경을 위해서는 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의가 필요하다.
13. 관리단집회의 결의에 갈음하는 서면동의를 관리인 선출과 같은 통상결의의 경우에도 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 동의요건을 갖추어야 한다.
14. 원칙적으로 관리단집회를 소집한 관리인이 관리단집회의 의장이 된다.
15. 관리인이 구분소유자에게 보고한 자료는 이해관계인도 열람을 청구할 수 있다.

16. 임차인도 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다.
17. 관리위원은 불가피한 사유가 있는 경우에만 서면이나 대리인을 통해서 의결권을 행사할 수 있다.
18. 규약은 구분소유자의 특별승계인도 구속한다.
19. 집합건물법상의 규약을 제정하기 위해서는 관리단집회가 개최되어 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 결의가 성립하여야 한다.
20. 단지관리단은 당연히 성립하는 것이 아니고, 설립절차를 거쳐야 한다.
21. 건물의 노후로 인하여 훼손이나 일부 멸실되거나 많은 관리비용이 들어가는 경우 또는 재건축으로 인한 효용이 비용에 비하여 더 큰 경우에 재건축을 할 수 있다. 단순히 주변 시세가 상승했다는 이유로 재건축을 할 수는 없다.
22. 멸실된 부분이 건물가격의 1/2을 초과하는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 4/5 이상의 결의로 복구를 결의할 수 있다.
23. 점유자에 대해서도 공동의 이익에 반하는 행위의 중단을 청구할 수 있다(집합건물법 제43조 제3항 참조).
24.
  - ① 하자가 사소하면서 과도한 비용이 소요되는 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있고 하자의 보수를 청구할 수는 없다.
  - ③ 하자의 보수가 가능하다면 구분소유자는 분양자에게 하자의 보수를 청구할 수도 있고, 하자보수비용에 상당한 손해배상을 청구할 수도 있다.
  - ④ 수분양자뿐만 아니라 수분양자로부터 전유부분을 매수한 구분소유자도 집합건물법에 따라 하자의 보수를 청구할 수 있다.
25. 비의무관리대상 공동주택의 경우에는 집합건물 관리단이 하자의 보수를 청구할 수 있다.

## ■ 민법개론

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

1. 민법 제1조에 판례의 법원성을 인정한다는 언급이 없고, 상급법원의 판단은 당해 사건에 한하여 하급심을 기속한다는 점(법원조직법 제8조) 등을 본다면 판례의 법원성을 인정할 수 없다고 할 것이다.
2. 사람은 19세로 성년에 이르게 된다(민법 제4조). 그러나 미성년자가 혼인을 한 때는 성년자로 보므로(민법 제826조의2), 만 18세인 사람이라도 혼인을 하였다면 성년자이다.
3. 주소는 동시에 두 곳 이상 있을 수 있다(민법 제18조 제2항).
4. 격지자 간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다(민법 제531조).
5. 제3자를 위한 계약의 당사자는 채권자(요약자)와 채무자(낙약자)이며, 제3자(수익자)는 계약의 당사자가 아니다.
6. 계약이 해제되면 계약당사자는 상대방에 대하여 원상회복의무와 손해배상의무를 부담하는데, 이때 계약당사자가 부담하는 원상회복의무뿐만 아니라 손해배상의무도 함께 동시이행의 관계에 있다(대법원 1996. 7. 26. 선고 95다25138, 25145 판결).
7. 매수인의 반대급부가 금전 이외의 재산권이면 매매가 아니라 교환이 된다(민법 제596조 참고).
8. 임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다(민법 제629조 제1항).
9. 「주택임대차보호법」은 비주거용 건물의 일부를 주거의 목적으로 사용하는 경우에는 적용되지 않는다(대법원 1987. 4. 28. 선고 86다카2407 판결).
10. 수임인은 유상·무상을 막론하고 선량한 관리자의 주의로서 위임 사무를 처리할 의무가 있다(민법 제681조).
11. 불법행위의 성립을 주장하는 피해자가 가해자의 고의 또는 과실을 입증해야 한다.
12. 어떠한 일이 있어도 이혼하지 아니하겠다는 각서를 써주었다 하더라도 그와 같은 의사표시는 신분행위의 의사결정을 구속하는 것으로서 공서양속에 위배하여 무효이다(대법원 1969. 8. 19. 선고 69므18 판결).
13. 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있다고 하여 곧 법률행위가 공박·경솔·무경험으로 이루어진 것으로 추정되지는 않는다(대법원 1969. 12. 30. 선고 69다1873 판결).
14. 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다(민법 제108조 제1항).

15. 협의의 무권대리인은 상대방의 선택에 따라 계약을 이행할 책임 또는 손해를 배상할 책임이 있다(민법 제135조 제1항).
16. 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다(민법 제141조 본문).
17. 소유권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
18. 물권법정주의에서 '법률'은 국회가 제정한 형식적 의미의 법률만을 의한다.
19. 해·달·별은 유체물이지만, 배타적 지배를 할 수 없기 때문에 민법상 물건이 되지 못한다.
20. 가등기는 그 성질상 본등기 순위보전의 효력만이 있어 후일 본등기가 경료된 때에는 본등기의 순위가 가등기한 때로 소급하는 것 뿐이지 본등기에 의한 물건변동의 효력이 가등기한 때로 소급하여 발생하는 것은 아니다(대법원 1992. 9. 25. 선고 92다21258 판결).
21. 점유물 반환청구권의 1년 제척기간은 재판외에서 권리행사하는 것으로 족한 기간이 아니라 반드시 그 기간 내에 소를 제기하여야 하는 이른바 출소기간으로 해석함이 상당하다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2001다8097, 8103 판결).
22. 판례는 부동산에 부합한 물건은 동산에만 한정되는 것은 아니고 부동산도 포함한다고 한다(대법원 1962. 1. 31. 선고 4294민상445 판결).
23. 분묘기지권의 경우 분묘의 외형 자체가 공시방법으로 기능하며, 등기는 필요하지 않다.
24. 유치권자는 채무자의 승낙이 없더라도 보전에 필요한 사용을 할 수 있다(민법 제320조 제2항).
25. 비법인사단의 대표자가 직무에 관하여 타인에게 손해를 가한 경우 그 사단은 민법 제35조 제1항의 유추적용에 의하여 그 손해를 배상할 책임이 있다(대법원 2003. 7. 25. 선고 2002다27088 판결).

## ■ 건축물개론

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

1. 조립식구조의 접합부는 강성이 약한 단점이 있다.
2. 지지말뚝은 말뚝의 끝이 단단한 지반에 닿아 상부의 하중을 지지하는 말뚝이다.
3. 아일랜드 공법과는 반대로 주변을 먼저 파고 주변부 지하구조체를 축조한 후 중앙부를 완성하는 공법이다.
4. 어떤 경우에도 처음 물을 넣고 비빈 후 두 시간이 지난 모르타르나 한 시간이 지난 그라우트를 사용해서는 안 된다.
5. 조적식 구조인 건축물 중 2층 건축물의 2층 내력벽 높이는 4m를 넘을 수 없다.
6. 단위 시멘트량이 많아질수록 시공연도가 증가한다.
7. 습도가 높을수록 감소한다.
8. 블로 홀(기공, blow hole): 금속이 녹아들 때 내부에 생기는 기포나 작은 틈이다.
9. SS는 Steel Structure의 약자로 일반구조용 압연강재를 명칭한다.
10. 루핑은 원칙적으로 물 흐름을 고려하여 물매의 아래쪽으로부터 위를 향해 붙인다.
11. 백업재는 3면 접착 방지, 2면 접착 유도를 하기 위해 사용되는 재료이다.
12. 강화유리는 가열 후 급랭시킨 유리로 충격에 매우강하며, 파손시 비산이 되어 안전한 유리이다.
13. 결합재와 골재 및 혼화재의 배합은 용적비로, 혼화제, 안료, 해초풀 및 쥘 등의 사용량은 결합재에 대한 질량비로 표시하는 것을 원칙으로 한다.
14. 배관에 굴곡부가 많을 경우 마찰이 많아져 수격작용이 발생된다.
15. 시설비가 비싸고 열손실이 많다. 2관식이므로 배관의 길이가 몇 백m 또는 몇km가 될 수 있어 시설비가 비싸지고, 배관의 길이가 길어진 만큼 배관에서의 열손실이 증가한다.
16. 방열기밸브는 방열기의 유입구 상단에 설치하여 유량 및 방열량을 조절하는 밸브이다.
17. 스윙블이음(swivel joint)은 2개 이상의 엘보를 설치하여 신축을 흡수하며, 누수 우려가 가장 크다.

18.
  - ㉠ 상용출력 : 난방부하+급탕부하+배관부하
  - ㉡ 정격출력 : 난방부하+급탕부하+배관부하+예열부하
19. 옥외소화전의 설치간격 - 수평거리 40m 이내
20. 일제살수식은 개방형의 일종이다.
21. LNG는 공기보다 가벼워서 창으로 배기되어 안전성이 높다.
22. 분기회로의 굽기는 전선의 허용전류, 기계적 강도, 전압강하 등을 고려하여 결정한다.
23. 비상정지장치(Safety Device)는 조속기에 의해 승강기가 멈추지 못하는 경우 2차적으로 승강기를 멈추게 하는 안전장치이다.
24. 조도분포가 불균일하다.
25. 수평 순환식 주차장치는 다수의 운반기를 평면상에 2열, 또는 그 이상으로 배열하여 임의의 2열 간의 양단에 운반기를 수평 순환시켜 주차하는 방식이다.