

전주행정고시학원	부동산공법	이유종 교수
	내용 : 건축법	

<응용 및 오답지문>

<건축법>

01.용어정의

01. 예정도로는 「건축법」상의 도로에 해당될 수 없다. [제18회]

→ 예정도로도 「건축법」상의 도로이다.

02. 지하의 공작물에 설치하는 점포는 “건축물”에 해당하지 않는다. [제28회]

→ 지하의 공작물에 설치하는 점포는 “건축물”에 해당한다.

03. “고층건축물”에 해당하려면 건축물의 층수가 30층 이상이고 높이가 120미터 이상이어야 한다. [제31회]

→ “고층건축물”에 해당하려면 건축물의 층수가 30층 이상이거나 높이가 120미터 이상이어야 한다. 그러므로 둘 중에 하나의 요건만 충족하면 되므로 층수가 30층 이상이고 높이가 120미터 이상이어야 한다는 지문은 틀린 지문이다.

04. 종교시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 4천제곱미터인 5층의 성당은 규모가 4천제곱미터이므로 다중이용 건축물이 아니다. [제26회]

→ 불특정한 다수의 사람들이 이용하는 건축물로서 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 문화 및 집회시설(동물원·식물원은 제외), 종교시설은 다중이용 건축물이다. 그러므로 주어진 지문에서 바닥면적의 합계가 4,000㎡로 다중이용 건축물이 아니라는 내용은 맞는 문장이다.

05. 16층 이상의 건축물은 제외하고, 관광 휴게시설의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물은 다중이용 건축물이다. [제29회]

→ 16층 이상의 건축물은 제외하고, “관광 숙박시설”의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물은 다중이용 건축물이다.

06. 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 내력벽을 증설하여 건축면적을 늘리는 것은 “대수선”에 해당한다. [제31회]

→ 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것은 증축에 해당한다. 그러므로 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 내력벽을 증설하여 건축면적을 늘리는 것은 “증축”에 해당한다.

07. 건축물이 천재지변으로 멸실된 경우 그 대지에 종전 규모보다 연면적의 합계를 늘려 건축물을 다시 축조하는 것은 “재축”에 해당한다. [제31회]

→ 건축물이 천재지변으로 멸실된 경우 그 대지에 종전 규모보다 연면적의 합계를 늘려 건축물을 다시 축조하는 것은 “재축”이 아니라 증축이 된다.

08. 건축물을 그 주요구조부를 해체하여 같은 대지 안의 다른 위치로 옮기는 것은 이전에 해당한다. [제18회]

→ 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것은 이전이다.

09. 숙박시설을 종교시설로 용도변경하는 경우 특별시장에게 신고하여야 한다. [제20회]
 → 숙박시설을 종교시설로 용도변경하는 경우 상위시설군으로의 용도변경이므로 특별시에서는 “구청장”에게 허가를 받아야 한다.
10. 공장을 자동차 관련 시설로 변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다. [제24회]
 → 공장을 자동차 관련 시설로 변경하는 경우에는 상위 시설군으로의 용도변경이므로 허가를 받아야 한다.
11. 4층 건축물을 병원으로 사용하던 중, 이를 서점으로 용도변경하고자 하는 경우 신고대상이다. [제29회]
 → 병원은 의료시설이고 서점은 그 규모가 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만이며 제1종 근린생활시설이고 1,000㎡ 이상이면 제2종 근린생활시설에 속한다. 그러므로 의료시설에서 근린생활시설로 용도변경하는 경우에는 신고대상으로 맞는 지문이다.
12. 단독주택을 다가구주택으로 변경하는 경우에는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하지 않아도 된다. [제24회]
 → 용도별 건축물의 종류 중 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경의 경우에는 건축물 대장 기재내용의 변경을 신청하지 아니한다. 단독주택과 다가구주택은 같은 호에 속하는 건축물이므로 맞는 지문이다.
13. 지하층은 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당층 높이의 1/3 이상인 것을 말한다. [제23회]
 → 지하층은 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층높이의 1/2 이상인 것을 말한다.

02.사전결정

01. A도(道) B시(市)에서 30층의 건축물을 건축하려는 자는 건축허가신청 전에 A도지사에게 그 건축물의 건축이 법령에서 허용되는지에 대한 사전결정을 신청하여야 한다. [제20회]
 → A도(道) B시(市)에서 30층의 건축물을 건축하려는 자는 건축허가신청 전에 허가권자인 B시장에게 그 건축물의 건축이 법령에서 허용되는지에 대한 사전결정을 신청할 수 있다.
02. 사전결정 통지받으면 「산지관리법」 제14조에 따른 농림지역 안의 보전산지에 대한 산지전용허가를 받은 것으로 본다. [제30회]
 → 사전결정을 통지받으면 「산지관리법」 제14조에 따른 산지에 대한 산지전용허가를 받은 것으로 보지만 보전산지인 경우에는 도시지역에서만 해당하므로 농림지역에 지정된 보전산지는 사전결정을 통지받아도 산지전용허가를 받은 것으로 보지 아니한다. 결국 농림지역에서는 별도로 산지전용허가를 별도로 받아야 한다.
03. 사전결정신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 착공신고를 하여야 하며, 이 기간에 착공신고를 하지 아니하면 사전결정의 효력이 상실된다. [제28회]
 → 사전결정신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 “건축허가를 신청”하여야 하며, 이 기간에 건축허가를 신청하지 아니하면 사전결정의 효력이 상실된다.

03. 건축허가

01. 연면적의 10분의 3을 증축하여 연면적의 합계가 10만㎡가 되는 창고를 광역시에 건축하려는 자는, 광역시장의 허가를 받아야 한다. [제25회]
 - 연면적의 10분의 3을 증축하여 연면적의 합계가 10만㎡가 되는 건축물은 광역시에서 원칙적으로 광역시장에게 허가를 받아야 하지만, 해당 건축물이 창고이므로 광역시장이 아니라 구청장 또는 군수에게 허가를 받아야 한다.
02. 교육감이 교육환경의 개선을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 국토교통부장관은 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다. [제26회]
 - 국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방, 문화재 보존, 환경보전 또는 국민경제를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다. 그러므로 주어진 지문은 틀린 지문이다.
03. 특별시장·광역시장·도지사가 시장·군수·구청장의 건축 허가를 제한한 경우 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 국토교통부장관은 보고받은 내용을 공고하여야 한다. [제21회, 제24회]
 - 특별시장·광역시장·도지사가 시장·군수·구청장의 건축 허가를 제한할 경우 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 국토교통부장관은 보고받은 내용을 공고할 의무는 없다.
04. 시 또는 군에서 자연환경을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 연면적의 합계가 900㎡인 2층의 위락시설은 시장 또는 군수가 허가를 하기 전에 도지사의 승인을 받아야 한다. [제21회]
 - 연면적의 합계가 900㎡인 2층의 위락시설은 3층 이상 또는 연면적의 합계 1,000㎡ 이상이라는 요건을 갖추지 못하였으므로 도지사의 승인을 받지 아니하고 시장 또는 군수가 허가여부를 결정한다.
05. 연면적의 2/10를 증축하여 층수가 21층이 되는 공장을 시 또는 군에 건축하는 경우에는 도지사의 승인을 받아야 한다. [제21회]
 - 연면적의 2/10를 증축하여 층수가 21층이 되는 공장을 시 또는 군에 건축하는 경우에는 공장이므로 규모에 관계없이 도지사의 승인을 받지 아니한다.
06. 국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하더라도, 시장·군수·구청장의 건축 허가를 제한할 수 없다. [제18회, 제21회]
 - 국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정한 경우 허가권자의 건축허가나 허가 받은 건축물의 착공이 제한될 수 있다.
07. 특별시장이나 광역시장은 지역계획에 특히 필요하다고 인정하면 관할 구청장의 건축허가를 제한할 수 있다. [제18회, 제26회, 제31회]
 - 특별시장·광역시장·도지사는 지역계획이나 도시군·계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있으므로 맞는 문장이다.
08. 특별시장·광역시장·도지사는 시장·군수·구청장의 건축 허가 제한이 지나치다고 인정하면 직권으로 이를 해제할 수 있다. [제21회]
 - 특별시장·광역시장·도지사가 건축허가 등을 제한한 경우 즉시 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 보고를 받은 국토교통부장관은 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다.

04.건축신고

01. 건축신고를 한 자가 신고일부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다. [제24회]
- 건축신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.
02. 연면적이 180㎡이고 2층인 건축물의 대수선은 건축신고의 대상이다. [제24회, 제29회]
- 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선은 건축신고대상이므로 주어진 지문은 맞는 지문이다.
03. 연면적 150㎡인 3층 건축물의 피난계단 증설은 신고대상이다. [제29회]
- 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선에 속하는 피난계단 수선은 신고대상이지만 3층인 건축물의 피난계단 증설은 허가대상이 된다.

05.대지의 안전

01. 대지는 어떠한 경우에도 인접한 도로면보다 낮아서는 아니 된다. [제21회]
- 대지는 원칙적으로 인접한 도로면보다 낮아서는 아니 되지만, 대지의 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습(防濕)의 필요가 없는 경우에는 인접한 도로면보다 낮아도 된다.

06.대지의 조경

01. 면적이 1,000㎡인 대지에 건축물을 건축하는 경우, 상업지역인 대지에 건축하는 연면적이 1,000㎡인 물류시설은 조경을 하여야 한다. [제22회, 제31회]
- 연면적의 합계가 1,500㎡ 미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것은 제외)로서 국토교통부령으로 정하는 것에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다. 그러므로 상업지역에서 1,000㎡인 물류시설은 조경 등의 조치를 하여야 하므로 맞는 문장이다.
02. 도시·군계획시설에서 건축하는 연면적의 합계가 1,500㎡ 이상인 가설건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하여야 한다. [제23회, 제25회, 제31회]
- 도시·군계획시설 또는 도시·군계획시설예정지에 건축하는 허가대상 가설건축물은 일정기간이 경과한 후에 도시·군계획시설사업이 시행되면 가설건축물을 철거하여야 하므로 조정을 할 필요가 없다.

07.공개공지등

01. 일반공업지역에 있는 종합병원으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천㎡인 경우 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 하는 건축물에 해당하지 않는다. [제26회]
- 문화 및 집회시설, 판매시설(농수산물유통시설은 제외), 업무시설, 숙박시설, 종교시설, 운수시설(여객용 시설만 해당)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물에는 공개공지등을 확보하여야 한다. 그러므로 일반공업지역에서는 공개공지 확보대상지역이 아니고 종합병원도 공개공지 확보대상 건축물이 아니므로 맞는 문장이다.
02. 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설의 경우에는 공개 공지를 설치하여야 한다. [제23회]

→ 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 판매시설에는 공개공지를 설치하여야 하지만 판매시설 중 농수산물유통시설은 공개공지를 설치하지 아니한다.

03. 상업지역의 건축물에 설치하는 공개공지등의 면적은 대지면적의 10%를 넘어야 한다. [제25회]

→ 공개공지등의 확보면적은 대지면적의 10/100 이하의 범위에서 건축조례로 정한다.

04. 공개공지등을 설치하는 경우, 건축물의 건폐율은 완화하여 적용할 수 있으나 건축물의 높이 제한은 완화하여 적용할 수 없다. [제25회]

→ 공개공지등을 설치하는 경우에는 해당 지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이하, 높이기준의 1.2배 이하의 범위에서 건축조례로 정하는 범위까지 완화하여 적용할 수 있다.

08.도로

01. 주민이 장기간 통행로로 이용하는 사실상의 통로라도 건축법상의 도로로 되기 위해서는 이해관계인의 동의가 필수적이다. [제18회]

→ 주민이 장기간 통행로로 이용하는 사실상의 통로를 「건축법」상의 도로로 지정하기 위해서는 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 지정할 수 있다.

09.대지와 도로의 관계

01. 건축물의 대지는 6m 이상이 보행과 자동차의 통행이 가능한 도로에 접하여야 한다. [제23회]

→ 건축물의 대지는 원칙적으로 2m 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외)에 접하여야 한다.

02. 공장의 주변에 허가권자가 인정한 공지인 광장이 있는 경우, 연면적의 합계가 1,000㎡인 공장의 대지는 도로에 2m 이상 접하지 않아도 된다. [제25회]

→ 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지(광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것)가 있는 경우, 「농지법」에 따른 농막을 건축하는 경우에 해당하면 도로에 2m 이상 접하지 아니하여도 되므로 맞는 문장이다.

03. 연면적의 합계가 2,000㎡인 공장의 대지는, 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접하여야 한다. [제25회]

→ 연면적의 합계가 2,000㎡(공장인 경우에는 3,000㎡) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사 등으로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외)의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m이상 접하여야 한다.

04. 도시지역에서 군수를 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면, 4m 이하의 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다. [제25회]

→ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 도시지역에는 4m 이내의 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다. 그러므로 맞는 문장이다.

05. 담장의 지표 위 부분은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 된다. [제23회, 제25회]

→ 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 되지만, 지표 아래 부분은 그러하지 아니하다. 그러므로 맞는 문장이다.

10. 건축물의 구조재료설비

01. 기둥과 기둥 사이의 거리가 8m인 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다.

[제19회]

→ 기둥과 기둥 사이의 거리가 10m 이상인 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다. 그러므로 기둥과 기둥 사이의 거리가 8m인 건축물의 건축주는 구조 안전의 확인 서류를 제출할 필요가 없다.

02. 연면적이 330㎡인 2층의 목구조 건축물은 건축주가 착공신고 시 구조 안전 확인서류를 제출하여야 하는 건축물이다. [제29회]

→ 목구조 건축물은 층수가 3층 이상이거나 연면적이 500㎡ 이상인 경우 건축주가 착공신고 시 구조 안전 확인서류를 제출하여야 하는 건축물이다. 그러므로 연면적이 330㎡인 2층의 목구조 건축물은 구조 안전 확인서류를 제출하지 아니한다.

03. 층수가 63층이고 높이가 190m인 (ㄱ) 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 지상층으로부터 최대 (ㄴ)개 층마다 (ㄷ)개소 이상 설치하여야 한다. [제27회]

→ 층수가 63층이고 높이가 190m인 건축물은 초고층 건축물에 속하고, (초고층) 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 지상층으로부터 최대 (30)개 층마다 (1)개소 이상을 설치하여야 한다.