

2017년도 공인중개사 자격시험 1차 제1회 실전모의고사

■ 에듀서교육교수진출제

문제책형 : A

시험시간	100	응시번호	성명	
1차과목 : 부동산학개론, 민법 및 민사특별법				

부동산학개론

01. 부동산학에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산학은 토지 및 그 정착물에 관하여, 그것과 관련된 직업적, 물적, 법적, 금융적 제 측면을 연구하는 학문이다.
- ② 부동산학은 여러 분야의 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합 학문적 성격을 지니고 있다.
- ③ 부동산학은 복잡한 현대의 부동산 문제를 해결하기 위하여 학제적 접근을 취하는 전문적 인 학문 영역으로 등장하였다.
- ④ 부동산학은 토지와 건물을 대상으로 하는 탐구라는 점에서 우주와 지구의 기본원리를 탐구하는 물리학이나 지구과학과 같은 순수과학이라고 할 수 있다.
- ⑤ 부동산학의 접근방법 중 의사결정 접근방법은 인간은 합리적인 존재이며, 자기이익의 극대화를 목표로 행동한다는 기본가정에서 출발한다.

02. 부동산의 개념에 대한 설명으로 옳바르지 않은 것은?

- ① 협의의 부동산이란 토지 및 그 정착물을 말한다.
- ② 광의의 부동산이란 협의의 부동산과 의제부동산을 합친 개념이다.
- ③ 복합건물이란 토지와 건물이 각각 별개의 부동산으로서 부동산활동의 대상이 되는 경우를 의미한다.
- ④ 경제적 개념의 부동산이란 자산, 자본 등을 의미한다.
- ⑤ 민법상 부동산이란 토지 및 그 정착물을 말한다.

03. 다음 토지의 용어에 대한 설명이다. 옳바른 것을 모두 고르면?

- 이행지란 토지의 용도지역의 세분화된 지역 내에서의 그 용도에 따라 전환되는 토지이다.
- 획지는 가격수준을 구분하기 위한 것이다.
- 법으로 소유는 불가능하나 실익이 있는 토지를 법지라 한다.
- 나지는 건축물이 없는 토지이며, 공법상 규제 및 사법상의 규제를 받는 토지이다.
- 포락지는 논밭이 강물이나 냇물에 침식되어 무너져 내린 토지를 말한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

04. 토지의 자연적 특성인 부동산성의 파생특성이 아닌 것은?

- ① 부동산활동과 현상을 국지화시킨다.
- ② 유통기구로서 부동산중개업을 존재하게 한다.
- ③ 토지의 이용방식을 제약하고 입지선정에 지대한 영향을 미친다.
- ④ 토지이용을 집약화시킨다.
- ⑤ 토지를 제도적인 규율의 대상이 되게 한다.

05. 어느 지역의 아파트시장의 수요와 공급에 관한 설명이다. 틀린 것은? (단, 아파트는 정상재이고 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 아파트가격이 하락할 때 수요가 증가하는 현상은 소득효과와 대체효과로 설명될 수 있다.
- ② 아파트와 대체관계에 있는 빌라의 가격하락으로 인해 아파트의 수요는 감소한다.
- ③ 건설원자재가격의 상승은 아파트의 공급곡선을 좌측으로 이동시키는 요인이 된다.
- ④ 아파트에 대한 재산세를 감면하면 아파트의 수요곡선이 우측으로 이동한다.
- ⑤ 아파트 수요자의 가격하락 예상은 아파트의 수요곡선을 우측으로 이동시키는 요인이 된다.

06. 부동산시장의 균형에 대한 설명 중 잘못된 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 초과공급은 임대료를 하락시키고, 초과수요는 임대료를 상승시킨다.
- ② 수요가 불변일 때, 공급의 증가는 부동산의 임대료를 상승시키며 동시에 균형거래량도 증가시킨다.
- ③ 수요가 증가할 때, 공급이 불변이라는 것은 초과수요상태이므로 균형가격은 상승하고, 균형거래량도 증가한다.
- ④ 수요가 감소할 때, 공급이 불변이라는 것은 초과공급상태이므로 균형가격은 하락하고, 균형거래량도 감소한다.
- ⑤ 수요가 불변일 때, 공급의 감소는 부동산의 임대료를 상승시키며 동시에 균형거래량을 감소시킨다.

07. 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 0.6이고, 빌라가격에 대한 아파트의 수요의 교차탄력성은 0.8이다. 아파트가격은 5% 상승하였고, 빌라의 가격은 10% 상승하였다면, 아파트 수요량의 변화는?(단, 탄력성 계산은 최초 값을 기준으로 한다)

- ① 5% 증가 ② 5% 감소
- ③ 6% 증가 ④ 6% 감소
- ⑤ 8% 증가

08. 부동산경기변동에 대한 설명 중 가장 잘못된 것은?

- ① 부동산경제를 구성하고 있는 각 부문별에도 순환적 변동을 위시한 계절적, 장기적, 무작위적 변동이 있다.
- ② 부동산거래량 및 건축량이 증가하게 되면 일반적으로 부동산경기가 좋다는 것을 나타낸다.
- ③ 주거용 부동산의 건축경기는 일반경기와 역순환적 현상을 보인다.
- ④ 부동산부문의 장기적 변동은 어떤 지역이 새로 개발된 다거나 기존 지역이 재개발되었을 때 나타난다.
- ⑤ 정부정책의 변화 등 예기치 못한 사태로 인해 초래되는 경기변동현상은 1년을 주기로 나타나며, 부동산 건축활동 등에 영향을 미친다.

09. 부동산 시장의 기능으로 볼 수 없는 것은?

- ① 부동산 이용 및 이윤의 극대화를 이루는 과정에서 부동산의 양과 질은 조정된다.
- ② 부동산 시장은 불완전하지만 초과이윤의 존재는 경쟁을 야기하여 부동산 자원이 효율적으로 배분되기도 한다.
- ③ 시장의 기능에 의해 소득재분배가 이루어진다.
- ④ 시장참여자들에게 각종 정보를 제공한다.
- ⑤ 지속적인 입지경쟁에 의해 토지이용 형태가 결정된다.

10. 주거분리와 여과작용에 대한 설명이다. 올바른 것은?

- ① 주거분리란 아파트지구와 단독주택지구가 서로 분리되는 현상을 말한다.
- ② 고급주택지역이 계속 고급주택지역으로 남게 되는 것은 부(-)의 외부효과 때문이다.
- ③ 저급주택이 계속 저급주택지역으로 남게 되는 것은 정(+)의 외부효과 때문이다.
- ④ 고급주택이 저급주택지역으로 변모하는 것은 침입과 천이의 과정으로 설명될 수 있다.
- ⑤ 무허가주택은 시장의 실패로 나타나는 것으로 정부가 개입하여 철거하는 것이 최상의 방법이다.

11. 효율적 시장과 균형에 대한 설명이다. 올바른 것은?

- ① 완전경쟁시장은 초과이윤이 0이 될 때까지 경쟁하므로 정상이윤을 얻을 수 없다.
- ② 강성 효율적 시장이라 하더라도 정보비용은 필요하다.

- ③ 준강성 효율적 시장에서는 기본적 분석을 통해 정상이윤을 얻을 수 있다.
- ④ 약성 효율적 시장은 준강성 효율적 시장을 포함하고 있다고 봐야한다.
- ⑤ 강성 효율적 시장은 기술적 분석과 기본적 분석이 필요한 시장이다.

12. 다음에서 설명하는 지대이론은?

- 자본주의하에서 토지의 사유화로 지대가 발생,
- 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 지대가 발생.
- 한계지에도 토지소유자의 요구로 지대가 발생

- ① 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설
- ② 알론소(W. Alonso)의 입찰지대 이론
- ③ 파레토(V. Pareto)의 경제지대 이론
- ④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
- ⑤ 마셜(A. Marshall)의 준대지설

13. 도시성장구조이론에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 버제스는 도시의 중심업무지구가 주변을 향해서 동심원상으로 확대됨에 따라서 5개 지구로 분화된다고 한다.
- ② 선형이론은 호이트가 주장한 것으로 도시토지이용 패턴이 도로 등의 교통축을 따라 결정된다는 이론이다.
- ③ 메이어가 제시한 거미집 구조모델에 따르면 도시공간구조는 교통수단이 변화함에 따라 도시내부구조도 다양하게 변화된다.
- ④ 도시성장구조이론은 지가 및 지대이론과는 무관하다.
- ⑤ 다핵심이론의 사고방식은 도시중심과 부심이 발달하여 복합적인 구조를 형성한다는 것이다.

14. 다음은 상업지 입지선정에 관한 설명이다. 틀린 것은?

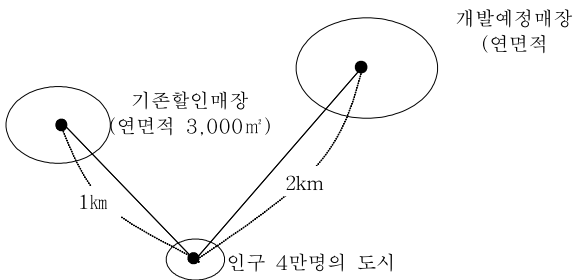
- ① 배후지의 분석은 예상매상고를 파악하는 입지선정활동의 하나이다.
- ② 상업용 배후지(hinterland)는 고객의 사회적·경제적 수준이 높을수록 양호하고 그 배후지의 범위도 시간의 경과에 따라 가변적이다.
- ③ 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙에 의하면, 만약 X도시가 Y도시보다 크다면 상권의 경계는 Y도시 쪽에 더 가깝게 결정될 것이다.
- ④ 레일리의 소매인력법칙에 의하면 X, Y 두 도시 사이에 거주하는 소비자에 대하여 두 도시가 미치는 영향력의 크기는 두 도시의 크기에 반비례하여 배분된다.
- ⑤ 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론은 재화의 도달거리와 최소요구치의 관계를 설명한 이론이다.

15. 외부효과에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 외부효과에는 외부경제와 외부비경제가 있다.

- ② 외부효과는 생산과정에서 발생하는 경우도 있고 소비과정에서 발생하는 경우도 있다.
- ③ 생산과정에서 외부불경제를 발생시키는 재화의 공급을 시장에 맡길 경우, 그 재화는 사회적인 적정생산량보다 과다하게 생산되는 경향이 있다.
- ④ 외부효과는 어떤 경제주체의 경제활동의 의도적인 결과가 시장을 통하여 다른 경제주체의 후생에 영향을 주는 것을 말한다.
- ⑤ 토지이용 행위에서 발생하는 외부불경제는 토지이용규제의 명분이 된다.

16. 다음 그림은 허프(D. L. Huff)의 상권분석모형이다. 개발예정매장의 시장점유율은? (단, 거리 마찰계수는 2로 가정한다)



- ① 25%
- ② 40%
- ③ 50%
- ④ 75%
- ⑤ 80%

17. 토지 이용규제에 대한 설명으로 부적절한 것은?

- ① 지역지구제는 도시 및 도시외곽지역의 토지 등을 대상으로 한 규제로 특히 부(負)의 외부효과를 차단하는 효과가 있다.
- ② 토지이용규제는 특정용도에 대한 토지공급이 인위적으로 한정되는 셈이다.
- ③ 토지관련 공공재 공급을 위한 토지이용규제는 규제대상 토지의 가격을 변화시킨다.
- ④ 외부효과가 존재할 때는 그 효과는 주변의 부동산가치에 반영되지 않는다.
- ⑤ 토지시장의 특성상 자원배분의 효율성이 제대로 이루어지지 않아 규제를 필요로 한다.

18. 정부의 임대주택정책에 대한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?(단, 규제임대료가 시장균형임대료보다 낮다고 가정한다)

- ① 임대료규제정책은 임대료에 대한 이중가격을 형성할 수 있다.
- ② 임대료규제는 장기적으로 임대주택의 공급량을 증가시킨다.
- ③ 임대료보조정책은 저소득층의 효용을 증대시키고, 저가임대주택의 양을 증가시킨다.

- ④ 임대료규제는 민간임대주택시장에서 장기적으로 공급이 줄어 주택부족현상을 야기할 수 있다.
- ⑤ 임대료규제는 임대부동산의 질적 저하를 초래할 수 있다.

19. 정부에서 주택에 부과하는 재산세를 상승시켰다. 다른 조건이 동일할 경우 주택시장에서 일어나는 현상 중 잘못된 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 주택임대료가 상승할 것이다.
- ② 임대인은 부과되는 세금의 일부를 임차인에게 전가시키려 할 것이다.
- ③ 세금의 귀착문제는 수요와 공급의 상대적 탄력성에 따라 다르게 나타난다.
- ④ 수요가 완전탄력적일 경우 재산세상승분은 전부 임차자에게 귀착될 것이다.
- ⑤ 고가주택이든, 저가주택이든 일률적으로 같은 비율로 주택가격에 적용하는 재산세는 역진세적인 효과를 나타낸다.

20. 부동산투자에 따른 위험을 설명하였다. 틀린 것은?

- ① 부동산투자에서 예상한 결과와 실현된 결과가 달라질 가능성을 위험이라고 한다.
- ② 유동성위험은 부동산개발기간 동안 나타날 수 있는 개발비용의 변동가능성 때문에 발생한다.
- ③ 이자율위험은 이자율변동에 의하여 부동산수익률이 변동하는 것을 말한다.
- ④ 사업위험은 사업을 영위하면서 발생하는 수익성에 관한 위험이다.
- ⑤ 법적 위험이란 정부의 정책이나 법률 개정 등으로 인해 투자수익률이 변화하는 것을 말한다.

21. 가상의 아파트 투자사업에 대해 미래의 경제환경 조건에 따라 추정된 수익률의 예상치가 아래와 같다고 가정할 때 기대수익률은?(단, 다른 조건은 동일함)

경제환경변수	발생확률(%)	수익률(%)
불황	20	8
정상	50	12
호황	30	4

- ① 8.8%
- ② 8.9%
- ③ 9.0%
- ④ 9.8%
- ⑤ 9.6%

22. 부동산투자와 포트폴리오 이론(portfolio theory)과의 관계를 올바르게 설명한 것은?

- ① 최적의 자산 포트폴리오는 자금을 부동산, 주식, 예금에 따라 각각 3분의 1씩 투자한 것이 된다.
- ② 포트폴리오를 구성한다고 해서 비체계적 위험까지 제거되는 것은 아니다.

- ③ 포트폴리오를 구성하는 자산의 수가 많을수록 비체계적 위험은 통계학적으로 제거된다.
- ④ 부동산은 위치가 고정되어 있기 때문에 부동산 포트폴리오(real estate portfolio)를 구성한다는 것은 쉽지 않다.
- ⑤ 최선의 포트폴리오를 선택한다는 것은 분산투자를 함으로써 체계적 위험을 제거하는 것을 말한다.

23. 일정기간 후에 1원을 만들기 위해서 매 기간마다 적립해야 할 액수를 나타내는 자본환원계수는?

- ① 일시불의 현재가치 ② 연금의 내가계수
- ③ 감채기금계수 ④ 연금의 현재가치
- ⑤ 저당상수

24. 부동산투자분석에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 내부수익률이 요구수익률보다 작은 경우에는 투자가치가 없다고 할 수 있다.
- ② 수익성지수가 1보다 큰 투자안은 투자가치가 있다고 할 수 있다.
- ③ 대부비율(loan to value)이 높아질수록 투자안의 부채비율(debt to equity)도 높아진다.
- ④ 조소득승수법(gross income multiplier)은 화폐의 시간 가치를 고려하지 않은 방법이다.
- ⑤ 부채감당률(debt service coverage ratio)이 1보다 작다는 것은 순영업소득이 매 기간의 원리금상환액을 감당하기에 부족하지 않다는 것을 의미한다.

25. 다음 지상 4층 지하 1층(20실 규모)임대주택의 세전현금수지는 얼마인가?(해당 지역의 평균공실율은 5%이며 다른 요인은 변화가 없다고 가정한다)

- 실당월임대료 : 500,000원
- 기타소득 : 6,000,000원
- 연간 영업경비 : 유효조소득의 40%
- 원리금상환액 : 연 12,000,000원
- 소득세율 : 20%

- ① 52,000,000원 ② 60,000,000원
- ③ 36,000,000원 ④ 48,000,000원
- ⑤ 32,000,000원

26. 다음은 부동산금융을 설명한 것이다. 틀린 것은?(단, 대출조건 등 다른 요인은 일정하다고 가정한다)

- ① 부동산금융에서 변동이자율을 적용하는 용자는 대출자를 인플레이션 위험으로부터 보호해 준다.
- ② 동일한 조건하에서 부동산가격에 대한 용자비율(LTV)이 높을수록 부동산 수요는 감소한다.
- ③ 일반적으로 대출 상환기간이 길수록 자금 수요자는 매번 상환부담이 가벼워져 부동산 수요는 증가한다.

- ④ 일반적으로 용자기간이 짧고 용자비율이 낮을수록 대출기관의 위험도는 낮다고 볼 수 있다.
- ⑤ 용자금의 금리가 낮을수록 자금 수요자의 부담이 줄어들어 부동산 수요는 늘어난다.

27. 다음은 저당의 상환방법에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 원리금 균등상환저당(CPM)은 매기간 원금과 이자의 합계가 균등한 저당이다.
- ② 원금균등상환(CAM)의 저당지불액은 시간이 경과할수록 증가한다.
- ③ 일반적으로 차입자의 소득과 담보부동산의 가치는 시간이 지날수록 증가하는 경향이 있다.
- ④ 대출 중간에 대출 잔액의 크기는 원금균등상환방식이 제일 작다.
- ⑤ 저당잔액은 원리금균등상환저당이 원금균등상환저당보다 기간말까지 높다.

28. 주택저당채권(MBS)의 발행효과에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주택수요자에게 안정적으로 장기대출을 해 줄 가능성이 증가한다.
- ② 금융기관은 보유하고 있는 주택담보대출채권을 동원하여 자금을 조달할 수 있다.
- ③ 채권투자자는 안정적인 장기투자를 할 수 있는 기회를 가진다.
- ④ 정부는 주택저당채권을 발행하여 단기적으로 주택가격을 하락시킬 수 있다.
- ⑤ 주택금융시장의 수급불균형을 해소할 수 있다.

29. 부동산투자회사법령상 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다.
- ② 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ③ 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 상근 자산운용 전문인력이 될 수 있다.
- ④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.
- ⑤ 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 지난 위탁관리부동산투자회사의 최저자본금은 70억원 이상이 되어야 한다.

30. 민자(民資)를 유치하여 지역개발사업을 할 경우 타당성 분석은 특히 중요한 의미를 지니게 된다. 부동산개발사업의 타당성 분석에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 일반적으로 법적 타당성 분석이 가장 중요한 것으로 간주된다.
- ② 개발사업의 채택 여부는 타당성 분석의 결과가 개발업자의 목적을 얼마나 충족시켜 주느냐에 달려 있다.
- ③ 타당성 분석의 결과가 비록 동일하다고 할지라도, 개발업자에 따라 채택될 수도 그렇지 않을 수도 있다.
- ④ 개발사업 자체로는 타당성이 있다거나 없다거나를 말하기 곤란하다.
- ⑤ 순현재가법이나 내부수익률법은 투자결정의 기준으로 흔히 사용된다.

31. 도시의 본래의 기능을 회복하기 위해 현재의 대부분의 시설을 그대로 보존하면서 노후 불량화의 요인만을 제거하는 소극적인 재개발방법은?

- ① 수복재개발 ② 보전재개발
- ③ 개량재개발 ④ 철거재개발
- ⑤ 신도시재개발

32. 다음은 각 산업별, 도시별 고용자 수에 대한 통계이다. 고용자 수의 상대적 비율을 이용한 입지계수(locational coefficient, locational quotient)로 볼 때, A도시가 B도시에 비해 특화되어 있는 산업은 어떤 산업인가?

산업구분	전국	A도시	B도시
제조업	4000명	300명	1200명
금융업	5000명	500명	1500명
부동산업	1000명	200명	300명
합계	10000명	1000명	3000명

- ① 제조업 ② 금융업
- ③ 부동산업 ④ 모든 산업에 특화되어 있다.
- ⑤ 특화되어 있는 산업이 없다.

33. 다음은 부동산관리에 관한 설명이다. 적절치 아니한 것은?

- ① 대상부동산에 대한 행정적 내지 법률적 측면에서 관리하는 것을 법률적 관리라 한다.
- ② 대상부동산의 물리적, 기능적인 하자에 대한 기술적인 조치를 하는 것을 기술적 관리라고 한다.
- ③ 부동산활동에서 순이익의 합리적인 도출을 위하여 산출하는 것을 경제적 관리라고 한다.
- ④ 인력관리를 제외한 계약관리는 경제적 관리에 속한다.
- ⑤ 협의의 관리는 위생, 설비, 보안 등을 다루는 기술적 관리를 의미한다.

34. 부동산 관리에 관한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 자산관리란 소유주나 기업의 부를 극대화하기 위하여 해당 부동산의 가치를 증진시킬 수 있는 다양한 방법을 모색하는 것이다.

- ② 순임대차(net lease)는 임차인의 총수입 중에서 일정비용을 임대료로 지불하는 방법을 말한다.
- ③ 시설관리는 각종 부동산시설을 운영하고 유지하는 것으로 시설사용자나 기업의 요구에 부응하는 정도의 소극적 관리에 해당한다.
- ④ 위탁관리는 건물관리의 전문성을 통하여 노후화의 최소화 및 효율적 관리가 가능하여 대형건물의 관리에 유용한 방식이다.
- ⑤ 혼합관리는 자가관리가 곤란한 부분만 선별하여 위탁할 수 있는 장점이 있는데, 경영관리는 자가관리로 하고, 시설관리 등은 위탁관리로 하는 경우가 있다.

35. 다음 설명에 해당되는 마케팅 전략은?

- 시장 환경의 변화로 공급자 주도의 마케팅으로는 기업이윤의 극대화를 달성하기 어려워지자 소비자 중심의 마케팅 전략을 필요로 하게 되었다.
- 소비자의 구매의사결정과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적 접점을 마련하고, 전달되는 메시지의 톤과 강도를 조절하여 마케팅효과를 극대화하는 것이다.

- ① 고개점유마케팅전략 ② 관계마케팅전략
- ③ 시장점유마케팅전략 ④ STP전략
- ⑤ 4P 믹스전략

36. 기준시점에 관한 설명 중 옳지 아니한 것은?

- ① 기준시점은 감정평가가격 결정의 기준이 되는 일자를 말한다.
- ② 감정평가에 있어서 기준시점이 중요시되는 가격원칙은 변동의 원칙이다.
- ③ 일반적으로 물건의 가격은 시일의 경과에 따라 변동하는 것이므로 감정평가에 있어 기준시점을 명확히 할 필요가 있다.
- ④ 기준시점이 미리 정하여진 때에는 가격조사가 가능한 경우에 한하여 그 일자를 기준시점으로 정할 수 있다.
- ⑤ 기준시점은 원칙적으로 감정평가서를 실제 작성완료한 일자로 함으로써 감정평가사의 책임시점을 분명히 할 수 있다.

37. 부동산의 추가투자의 적부판단 등에 가장 유용하게 이용될 수 있는 가격원칙은?

- ① 기여의 원칙 ② 예측의 원칙
- ③ 수요와 공급의 원칙 ④ 수익배분의 원칙
- ⑤ 적합의 원칙

38. 지역분석의 대상지역에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 사례자료를 동일수급권 내 유사지역에서 구할 경우 지역요인의 비교과정은 필요하지 않다.
- ② 인근지역과 동일수급권 내 유사지역은 지리적으로 인접할 필요는 없으나, 그 지역 내 부동산 상호간에 대체·경쟁관계가 성립하여 가치형성에 영향을 미치는 지역이다.
- ③ 인근지역이란 대상부동산이 속해 있는 지역이다.
- ④ 인근지역의 범위가 지나치게 확대되면 가격수준의 판정이 어려워질 수 있다.
- ⑤ 일반적으로 주거지의 동일수급권은 도심으로 통근이 가능한 지역의 범위와 일치하는 경향이 있으며, 지역적 선호도에 따라 그 범위가 좁아지기도 한다.

39. 다음 내용 중 올바른 것은?

- ㉠ 감정평가 3방식은 시장성·수익성·비용성에 착안하여 성립한 것이며, 가격과 임대료를 구하는 방법이 있다.
- ㉡ 시산가액의 조정은 감정평가 3방식에 의해 산출된 시산가액을 산술평균해서 안된다.
- ㉢ 원가방식은 비용성에 근거한 것으로 수익환원법을 적용해 가격을 구한다.
- ㉣ 토지가치는 공시지가기준법을 이용해 구할 수 있다.
- ㉤ 건물, 공공건물 등의 가치를 구할 경우 원가법을 적용한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개
- ④ 4개 ⑤ 5개

40. 감정평가규칙에 의한 물건별 평가방법 중 주(主) 방식과의 연결이 잘못된 것은?

- ① 과수원 - 거래사례비교법
- ② 자동차 - 거래사례비교법
- ③ 영업권 - 수익환원법
- ④ 임료 - 임대사례비교법
- ⑤ 건물과 토지의 일괄평가 - 원가법

41. 다음 효력요건에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 후발적 불능이 있으면 법률행위 자체는 무효로 되지 않으나 채무불이행 또는 위험부담의 문제가 발생한다.
- ② 법률행위의 일부불능은 원칙적으로 법률행위의 전부를 무효로 한다.
- ③ 법률행위의 목적은 법률행위의 성립 당시에 반드시 확정되어 있어야 한다.
- ④ 법령 중의 선량한 풍속 기타 사회질서에 관계있는 규정에 위반한 법률행위는 무효이다.
- ⑤ 「민법」상의 권리능력·행위능력에 관한 규정은 강행규정이다.

42. 다음 중 효력규정이 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 「부동산등기특별조치법」상 중간생략등기를 금지하는 규정
- ② 「이자제한법」상 최고이자율을 초과하는 부분을 규율하는 규정
- ③ 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」상 공익법인이 하는 기본재산의 처분에 주무관청의 허가를 요하는 규정
- ④ 「부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률」상 명의신탁약정에 기초한 물권변동에 관한 규정
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 일정한 구역 내의 토지매매에 대하여 허가를 요하는 규정

43. 갑은 자기의 소유에 속한 유일한 재산인 A토지를 을에게 매각하고 인도하였으나, 아직 A토지에 대한 소유권 이전등기를 을에게 경료하지 않았다. 그런데 병이 갑으로부터 A토지를 매수하여 소유권이전등기를 먼저 경료받았다. 이 사례에 관한 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① A토지가 을에게 매도된 사실을 알고 있는 병이 갑으로부터 A토지를 매수한 경우에는 갑과 병 간의 매매계약은 원칙적으로 무효이다.
- ② 갑·병 간의 매매행위가 무효인 경우, 병이 A토지를 다시 정에게 전매하고, 정이 병으로부터 소유권이전등기를 받은 때에는 정이 갑·을 간의 매매의 사실에 대하여 선의라고 하더라도 정은 A토지에 대한 소유권을 취득할 수 없다.
- ③ 선의의 병이 을에 대하여 A토지의 명도를 청구한 경우, 을은 갑에 대한 손해배상청구권을 피담보채권으로 하는 유치권의 성립을 주장하여 A토지의 명도를 거절할 수 있다.
- ④ 병이 A토지에 대한 갑·을 간의 매매의 사실 및 갑이 무자력인 사실을 갑으로부터 A토지를 매수한 시점에서

안 경우, 갑·병 간의 A토지의 매매가격이 상당하다고 하더라도 을은 갑·병 간의 매매를 사해행위로서 취소할 수 있다.

- ⑤ 을이 A토지의 인도를 받아 점유를 개시한 때로부터 25년이 경과한 경우라고 하더라도 을이 A토지를 시효취득할 수 있는 여지는 없다.

44. 을은 갑의 무경험을 이용하여 현저하게 부당한 가액으로 갑소유의 건물을 매수하고, 그것을 다시 병에게 매도하였다. 이 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 갑과 을 사이의 매매는 원칙적으로 유효하다.
- ② 갑과 을 사이의 매매는 소유권이전등기를 하였다면 유효하다.
- ③ 을과 병 사이의 매매는 병이 선의인 경우에만 유효하다.
- ④ 을과 병 사이의 매매는 취소할 수 있을 뿐이다.
- ⑤ 갑과 을 사이의 매매는 소유권이전등기를 하였더라도 무효이다.

45. 법률행위의 해석과 관련하여 옳은 설명은 다음 중 어느 것인가?

- ① 유언과 같은 상대방 없는 단독행위는 규범적 해석을 하여야 하는 것이 원칙이다.
- ② 자연적 해석은 표시상의 효과의사를 자기책임의 원칙에 근거하여 확정하고자 하는 것이다.
- ③ 상대방 있는 법률행위에서 의사와 표시가 일치하지 않는 경우에는 규범적 해석을 하여야 한다.
- ④ 보충적 해석은 법률행위에 공백이 있는 계약의 경우에 한하여 문제되는 것이다.
- ⑤ 오표시무해의 원칙(잘못된 표시는 해가 되지 않는다)은 규범적 해석과 밀접한 관련이 있다.

46. 갑은 병의 강박에 의하여 자기소유 부동산을 을에게 증여하기로 하는 계약을 체결하였다. 이 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 갑이 강박으로 인하여 증여한다는 것을 을이 알고 있는 경우 갑은 그 매매계약을 취소할 수 있다.
- ② 갑이 강박으로 인하여 증여한다는 것을 을이 실수로 알지 못한 경우 갑은 그 매매계약을 취소할 수 있다.
- ③ 악의의 을로부터 그 부동산을 매수한 자는 선의·무과실이 아닌 한 소유권을 취득할 수 없다.
- ④ 강박을 이유로 한 계약의 취소는 반드시 법률행위의 직접 상대방에게 하여야 하고 전득자에게 할 것은 아니다.
- ⑤ 갑의 강박에 의한 의사표시는 의사와 표시가 불일치하는 경우라고 볼 수는 없다.

47. 의사표시의 효력발생시기에 관한 도달주의의 원칙에 대한 예외가 아닌 것은?

- ① 수익의 향수 여부의 최고에 대한 제3자(수익자)의 응답
- ② 제한능력자의 상대방이 취소 여부를 최고한 경우에 그 최고에 대한 제한능력자 측의 응답
- ③ 제3자가 채무를 인수한 경우, 채무자나 제3자가 채권자에게 승낙 여부를 응답을 최고한 경우 채권자가 이에 대하여 하는 응답
- ④ 사단법인의 사원총회의 소집의 통지
- ⑤ 격지자간 계약의 경우에 승낙의 통지

48. 권한을 정하지 않은 대리인이 할 수 있는 행위에 대한 설명으로 잘못된 것은?

- ① 보존행위, 이용행위, 개량행위는 물건이나 권리의 성질이 변하지 않는 범위 내에서만 가능하다.
- ② 가옥의 수선, 부패하기 쉬운 물건의 매각, 미등기부동산의 등기 등은 보존행위로서 가능하다.
- ③ 물건의 임대, 금전의 이자부 대여는 이용행위로서 가능하다.
- ④ 가옥에 부가시설의 설치, 무이자율 이자부로 전환하는 것은 개량행위로서 가능하다.
- ⑤ 예금을 주식으로 전환하거나 농지를 대지로 용도를 변경하는 것은 허용되지 않는다.

49. 무권대리의 상대방에 관한 효과에 관한 다음 설명 중 타당하지 않은 것은?

- ① 악의의 상대방도 상당한 기간을 정하여 본인에게 추인 여부를 응답을 최고할 수 있다.
- ② 상대방이 그 기간 내에 응답을 받지 못한 경우에는 추인을 거절한 것으로 본다.
- ③ 상대방은 계약 당시에 무권대리인에게 대리권이 없음을 알지 못한 경우에 한하여 그 계약을 철회할 수 있다.
- ④ 본인의 추인이 있을 때까지 본인이나 무권대리인에 대하여 그 계약을 철회할 수 있다.
- ⑤ 상대방의 철회가 있으면 계약은 확정적으로 무효로 되고, 그 후 본인은 추인하지 못한다.

50. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 토지거래허가구역 내의 토지에 대해 허가를 받을 것을 전제로 한 계약의 효력에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 유동적 무효의 상태에 있는 한 매수인은 부당이득을 이유로 계약금의 반환을 청구할 수 없다.
- ② 매수인은 허가신청절차에 협력하지 않는 상대방에 대해 그 협력의무의 이행을 소로서 구할 수 있다.

- ③ 협력의무를 불이행하고 매매계약을 일방적으로 철회하는 경우에는 협력의무불이행과 인과관계에 있는 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- ④ 매수인이 매도인의 소유권이전등기 전에 먼저 대금을 지급하기로 약정한 경우 매도인은 매수인의 대금지급의무의 불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ⑤ 매수인에게 허가신청절차청구권이 있다 하더라도 허가를 얻기 전까지는 무효이므로 매수인은 매매목적물의 처분을 금지하는 가처분을 구할 수 없다.

51. 법정추인에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 취소할 수 있는 법률행위의 상대방을 보호하기 위한 것이다.
- ② 취소권자가 채무자로서 이행의 청구를 받은 경우에는 추인한 것으로 볼 수 없다.
- ③ 강제집행을 받은 경우에도 취소권이 배제된다는 것이 통설적 견해이다.
- ④ 취소권이 배제되는 일정한 행위는 반드시 취소의 원인이 종료한 후에 하여야 한다.
- ⑤ 취소권자가 취소할 수 있는 행위임을 알면서 법정추인에 해당하는 사유를 하여야 한다.

52. 물권의 우선적 효력에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 물권은 배타적인 권리이므로 동일한 물건 위에 종류·성질 또는 순위가 같은 물권이 동시에 성립할 수 없다.
- ② 소유권은 사용가치와 교환가치를 전면적으로 지배하는 권리이므로 그 일부만을 제한적으로 지배하는 제한물권에 우선하는 것이 원칙이다.
- ③ 제한물권 상호간에는 먼저 성립한 물권이 우선한다.
- ④ 점유권은 배타성이 없으므로 다른 물권과 달리 우선적 효력도 없다.
- ⑤ 물권은 항상 채권에 우선하는 것은 아니다.

53. 등기청구권에 관하여 다음 중 틀린 것은?

- ① 등기청구권은 등기권리자가 등기의무자에 대하여 행사하는 것으로서 등기의무자가 행사할 수 있는 것은 아니다.
- ② 단독신청의 경우와 촉탁에 의한 등기의 경우에는 등기청구권이 문제되지 않는다.
- ③ 등기청구권은 등기신청에 협력할 것을 청구하는 사법상의 권리로서 공법상의 권리인 등기신청권과 구별된다.
- ④ 부동산매수인의 등기청구권은 채권적 청구권으로서 10년의 소멸시효에 걸린다.
- ⑤ 점유취득시효가 완성된 경우의 등기청구권을 판례는 채권적 청구권으로 본다.

54. 등기하여야 물권변동의 효력이 생기는 것은?

- ① 등기된 입목에 대한 저당권의 취득
- ② 피담보채무의 변제로 인한 저당권의 소멸
- ③ 혼동에 의한 지상권의 소멸
- ④ 상속에 의한 소유권의 취득
- ⑤ 분묘지기권의 취득

55. 등기의 추정력과 점유의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 점유자는 평온·공연하게 점유하는 것으로 추정된다.
- ② 건물소유권보존등기의 명의인이 건물을 신축하지 않은 것으로 밝혀진 경우 등기의 추정력은 깨어진다.
- ③ 점유자의 권리추정 규정은 특별한 사정이 없는 한 등기에 표상되어 있는 부동산물권에 대하여는 적용되지 않는다.
- ④ 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우 그 등기는 전(前) 등기명의인에 대하여 추정력이 인정되나 제3자에 대해서는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 부동산 등기명의인이 매도인인 경우 그를 소유자로 믿고 그 부동산을 매수하여 점유하는 자는 특별한 사정이 없는 한 과실 없는 점유자에 해당한다.

56. 선의취득에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 선의취득에 의하여 취득할 수 있는 동산물권은 질권과 소유권이다.
- ② 양도가 금지되어 있는 물건은 선의취득의 대상으로 될 수 없다.
- ③ 부채자의 재산관리인이 부채자의 소유가 아닌 동산을 처분한 경우에는 취득자가 부채자의 소유물이라고 오신하여도 선의취득은 성립하지 않는다.
- ④ 무권대리인이 본인의 동산을 처분한 경우에는 상대방이 대리권이 있다고 오신하여도 선의취득은 성립하지 않는다.
- ⑤ 거래행위가 무효이거나 취소된 때에는 선의취득이 성립하지 않는다.

57. 물권의 소멸에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 소유권 이외의 모든 물권은 20년간 행사하지 아니하면 시효로 소멸한다.
- ② 지상권의 목적인 토지가 멸실되면 지상권이 소멸한다.
- ③ 물권의 포기인하여 타인의 이익을 해치게 되는 경우에는 그 타인의 동의가 필요하다.
- ④ 지상권자가 그 토지의 소유권을 취득하더라도 그 지상권이 제3자의 저당권의 목적이면 그 지상권은 소멸하지 않는다.

- ⑤ 동일토지 위에 2번 저당권이 있는 경우 1번 저당권자가 그 토지의 소유권을 취득하더라도 1번 저당권은 소멸하지 않는다.

58. 다음 점유에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 갑이 어떤 동산을 을에게 점유시키고 있다. 갑이 사망한 경우 갑의 상속인인 B는 그 동산을 을이 점유하고 있음을 알지 못하면 점유권을 취득하지 못한다.
- ② 점유자가 점유물에 지출한 비용의 상환을 청구하는 경우 점유자의 선의 또는 악의에 따라 차이가 없다.
- ③ 채권의 담보로서 소유권의 이전을 받았지만, 그 목적물을 담보권설정자에게 그대로 사용하고 있는 경우에 양도담보의 설정자는 자주점유하고 있다.
- ④ 타인의 물건을 절취한 자도 자주점유하고 있다.
- ⑤ 갑은 자기소유의 시계를 을에게 대여하였다. 갑이 병에 게 그 시계를 양도한 경우, 병이 소유권취득의 대항요건을 구비하기 위하여는 갑이 을에게 양도의 사실을 통지하거나 을의 승낙이 있어야 한다(제450조).

59. 점유에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 점유보호청구권은 직접점유자뿐만 아니라 간접점유자에게도 인정된다.
- ② 점유자가 침탈사실을 알지 못했던 경우에는 침탈을 당한 후 상당한 시간이 흘렀다 해도 자력탈환권을 행사할 수 있다.
- ③ 점유를 침탈 또는 방해하는 행위에 대하여 점유보조자는 자력구제권을 행사할 수 있다.
- ④ 자전거가게에 진열된 자전거에 대해서는 가게주인이 점유자이며 그 점원은 점유자가 아니다.
- ⑤ 갑이 을에게 자전거를 빌려준 경우, 갑도 점유자이다.

60. 갑소유의 부동산을 을이 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하여 취득시효기간이 경과하였으나, 을이 아직 등기를 하지 아니한 상태이다. 다음 중 판례의 입장과 일치하지 않는 것은?

- ① 갑이 제3자 병에게 목적부동산을 처분하여 이전등기까지 마쳤다면 을은 갑에게 채무불이행책임을 물을 수 있다.
- ② 을로부터 목적부동산을 매수한 병은 갑에 대하여 을의 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있다.
- ③ 갑이 제3자 병에게 목적부동산을 처분하여 이전등기까지 마쳤다면, 을은 취득시효의 완성을 가지고 병에게 대항할 수 없다.
- ④ 갑에 대한 을의 소유권이전등기청구권의 소멸시효기간의 기산점은 점유를 상실한 시점이다.

- ⑤ 위 부동산이 수용됨으로써 갑의 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 경우에 을이 대상청구권을 행사하기 위해서는 갑의 의무가 이행불능이 되기 전에 을이 갑에 대하여 권리를 주장하여야 한다.

61. 공유물의 분할에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 공유물분할은 협의분할을 원칙으로 하고 협의가 성립되지 아니한 때에는 재판상 분할을 청구할 수 있다.
 ② 분할합의를 하였으나 이에 따른 이전등기에 협조하지 않는 경우 공유자는 공유물분할청구의 소를 제기할 수 있다.
 ③ 공유자 중의 누구라도 공유관계의 소멸을 희망하는 경우에는 언제든지 자유로이 그 분할을 청구할 수 있다.
 ④ 공유자는 5년 내의 기간의 불분할약정은 갱신할 수 있으나, 그 갱신된 분할금지기간 역시 5년을 넘지 못한다.
 ⑤ 공유자의 공유물분할청구권은 종국적으로 분할의 결과를 가져오게 한다는 점에서 일종의 형성권이라고 보는 견해가 다수설이다.

62. 지상권자에게 불리하게 변경할 수 없는 편면적 강행규정에 해당하지 않는 것은?

- ① 지상권의 양도성을 정한 규정(제282조)
 ② 지상권자의 수거권을 정한 규정(제285조)
 ③ 지료채납의 효과를 정한 규정(제280조)
 ④ 지상권의 존속기간을 정한 규정(제281조)
 ⑤ 지상권의 비용상환청구권을 정한 규정

63. 지역권에 관한 다음 기술 중 틀린 것은?

- ① 도자기공이 도자기를 만들기 위해 타인의 토사를 채취하고자 할 때 그것을 지역권의 대상으로 할 수 있다.
 ② 민법은 지역권의 대가와 존속기간에 관해 규정을 두고 있지 않다.
 ③ 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.
 ④ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.
 ⑤ 지역권에 있어서 토지의 이용목적에는 아무런 제한이 없다.

64. 전세권에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 전세금반환청구권을 전세권과 분리하여 양도할 수 있는가에 대해서는 학설의 대립이 있으나, 최근 판례에는 일정한 경우에 그 양도를 허용하고 있다.
 ② 전세금은 등기사항으로서 등기된 금액에 한하여 제3자에게 대항할 수 있고, 이는 전세금 존속기간 중에 전세금을 증액한 경우도 같다.

- ③ 전세권자는 지출한 비용 중 유익비에 관하여 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 전세권자의 선택에 좇아 그 지출액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.
 ④ 전세권 소멸시 전세목적물의 인도 및 전세권말소등기에 필요한 서류의 교부와 전세금의 반환은 동시이행의 관계에 있다.
 ⑤ 전세금의 지급은 전세권 성립의 요소이지만, 반드시 전세금의 지급이 현실적으로 수수되어야만 하는 것이 아니고, 기존의 채권으로도 전세금의 지급에 갈음할 수 있다.

65. 판례에 따를 때 다음 사례 중 유치권이 인정된다고 볼 수 있는 것은?

- ① 주택의 신축공사를 한 도급계약의 수급인이 공사금 채권을 위하여 그 건물을 점유하고 있는 경우
 ② 임차인이 임대인에 대한 보증금반환청구권으로 임차물을 점유하고 있는 경우
 ③ 임대인과 임차인 사이에 건물명도시 권리금을 반환하기로 하는 약정이 있는 경우 그 권리금반환청구권으로 건물을 점유하고 있는 경우
 ④ 임대인이 건물시설을 아니하기 때문에 건물을 임차목적대로 사용하지 못한 것을 이유로 하는 손해배상청구권으로 임차인이 그 건물을 점유하는 경우
 ⑤ 임차인이 부속물매수채권을 위해 건물 또는 건물의 대지를 점유하고 있는 경우

66. 다음 저당권침해에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 저당권자에게 우선하는 권리를 갖지 않은 채권자가 중물에 대하여서만 강제집행한 경우 저당권침해를 이유로 제3자 이익의 소를 제기할 수 있다.
 ② 저당물의 침해로 잔존가액이 그대로 채권을 완제할 수 있는 경우에도 교환가치가 현저히 감소되면 물권적 청구권은 성립한다.
 ③ 저당권설정자의 책임 있는 사유로 저당물의 가격이 현저히 감소된 때에는 저당권자는 원상회복 또는 상당한 담보제공을 청구할 수 있다.
 ④ 채무자가 저당물을 손상·감소·멸실하였을 때에는 기한의 이익을 상실한다.
 ⑤ 저당권의 침해로 인한 손해배상청구권은 저당권을 실행하여 실제상의 손해액을 확정된 후가 아니면 이를 행사할 수 없다.

67. 다음 중 승낙에 관한 설명으로 가장 타당한 것은?

- ① 승낙은 법률행위이다.
 ② 승낙은 반드시 특정의 상대방에 대하여 하여야 하는 것은 아니다.

- ③ 청약의 내용과 정확히 일치하지 않는 승낙은 승낙으로서의 효력이 없다.
- ④ 승낙기간 내에 도달하지 않은 승낙은 어떠한 경우에도 효력이 없다.
- ⑤ 승낙기간을 정하지 않은 청약은 무효이므로, 이에 대한 승낙도 효력이 없다.

68. 우리 민법상 계약체결상의 과실책임에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 우리 민법은 원시적 불능의 경우에 대한 계약체결상의 과실책임을 규정하고 있다.
- ② 계약체결상의 과실을 이유로 한 신뢰이익의 손해배상은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다.
- ③ 계약체결상의 과실책임은 원시적 불능을 알지 못한 데 대한 상대방의 선의를 요하나 무과실까지 요하지는 않는다.
- ④ 부동산매매에 있어서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우 그 미달부분이 원시적 불능임을 이유로 계약체결상의 과실책임을 물을 수 있다.
- ⑤ 건축공사의 대가로서 임야사용권을 부여하기로 약정하였으나 그 임야사용권이 원시적 이행불능이라면, 계약체결상의 과실을 이유로 손해배상책임이 인정된다.

69. 위험부담에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 후발적 불능이 오로지 채권자의 책임 있는 사유로 발생한 경우에는 채권자가 위험을 부담한다.
- ② 채무자와 채권자 쌍방의 귀책사유로 이행이 불능으로 된 경우에는 위험부담의 문제가 아니라고 볼 수 있다.
- ③ 채권자의 수령지체 중에 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 불능으로 된 경우 채무자는 반대급부청구권을 상실하지 않지만, 채무자는 자기의 채무를 면함으로써 얻는 이익을 채권자에게 상환하여야 한다.
- ④ 채무자의 이행지체 중에 불능으로 된 경우에는 위험부담의 문제는 발생하지 않는다.
- ⑤ 위험부담에 관한 제537조의 규정과 다른 특약은 인정되지 않는다.

70. 다음은 제3자를 위한 계약에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 병존적 채무인수는 제3자를 위한 계약이나, 면책적 채무인수 또는 이행의 인수는 제3자를 위한 계약으로 볼 수 없다.
- ② 제3자는 계약체결 당시 현존하고 있어야 하는 것은 아니다.
- ③ 제3자가 수익의 의사표시를 하여 제3자가 권리를 취득한 이후에는 계약당사자는 이를 변경하거나 소멸시키지 못한다.

- ④ 요약자가 낙약자의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 경우 제3자의 동의를 얻어야 한다.
- ⑤ 낙약자는 요약자가 보상관계상의 의무의 이행을 제공하지 않는 경우 제3자에 대하여도 동시이행의 항변을 주장할 수 있다.

71. 계약의 해제에 관한 다음 설명 중 잘못된 것은?

- ① 계약당사자가 수인인 경우 어느 1인의 해제권이라도 존재하면 다른 당사자에 관해서도 해제권이 존속하는 것으로 다루어진다.
- ② 해제할 경우의 손해배상은 이행이익을 배상함이 통설·판례의 입장이다.
- ③ 만약에 갑에게서 을, 을에게서 병으로 토지가 매각되어 병에게로 소유권이전등기가 된 경우, 갑은 을의 대금미지급을 이유로 계약을 해제하여도 병에게 토지의 인도를 청구할 수 없다.
- ④ 쌍무계약의 당사자 일방이 미리 채무를 이행하지 않을 의사표시를 명백히 한 경우 상대방은 그 이행에 대한 최고 없이 바로 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 해제에 의하여 소멸하는 채권 그 자체의 양수인은 계약해제로 인한 원상회복의 경우 보호되는 제3자에 포함되지 않는다.

72. 매매에 관한 설명으로 잘못된 것은?

- ① 매도인이 매매의 목적이 된 권리를 이전할 의무와 매수인이 대금을 지급할 의무는 특별한 약정이 없는 경우에 동시에 이행하여야 한다.
- ② 매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 매수인은 그 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 계약을 해제할 수 있고, 기타의 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있으나, 매수인이 하자있는 것을 알았거나 과실로 인하여 알지 못한 때에는 그러하지 아니한다.
- ③ 매매의 목적물을 종류로 지정한 경우에는 그 후 특정된 목적물에 하자가 있는 때에는 계약의 해제 또는 손해배상청구를 하거나 하자 없는 물건을 청구할 수 있다.
- ④ 매매계약이 있은 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 매수인에게 귀속한다.
- ⑤ 매수인은 목적물의 인도를 받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다.

73. 갑은 을로부터 토지 1000평을 매수하였는데 그 중 200평이 을의 소유가 아니어서 그 부분의 소유권을 이전받을 수 없게 되었다. 갑이 을에게 주장할 수 있는 권리에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 갑이 선의라면 감액청구 또는 계약해제 외에 손해배상을 청구할 수 있다.

- ② 갑이 선의인 경우 을에 대한 담보책임은 사실을 안 날로부터 1년 이내에 행사하여야 한다.
- ③ ②에서의 1년은 시효기간이 아니라 제척기간으로 해석되는 것이 일반적이다.
- ④ 800평의 토지만으로는 갑이 이를 매수하지 않았을 것이라는 사정이 있고, 갑이 선의라면 계약 전부를 해제할 수 있다.
- ⑤ 만약 100평 토지가 을의 소유가 아님을 갑이 알고 있었을 때에는 대금감액을 청구할 수 없다.

74. 환매에 대한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 특약이 없는 한 매수인은 환매기간 동안 목적물로부터 수취한 과실을 매도인에게 반환하여야 한다.
- ② 환매기간이 약정되어 있지 아니한 경우에는 환매권자는 언제든지 환매권을 행사할 수 있다.
- ③ 매도인의 채권자가 매도인을 대위하여 환매하고자 하는 때에는 매수인은 법원이 선정한 감정인의 평가액에서 매도인이 반환할 금액을 공제한 잔액으로 매도인의 채무를 변제하고 잉여액이 있으면 이를 매도인에게 지급하여 환매권을 소멸시킬 수 있다.
- ④ 환매권자가 환매권을 행사하는 것은 환매기간 내에 환매의 의사표시를 하는 것으로 족하다.
- ⑤ 환매기간은 부동산인 경우에 5년을 넘지 못하나 다시 이를 1회에 한하여 연장하는 것은 가능하다.

75. 임차인의 비용상환청구권에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 임차인이 임차물의 보존에 필요한 비용을 지출한 경우에는 임대차의 종료를 기다리지 않고 즉시 그 지출액의 상환을 청구할 수 있다.
- ② 유익비는 임대차종료시에 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 상환청구할 수 있다.
- ③ 필요비 및 유익비상환청구권은 임대인이 목적물을 반환 받은 날로부터 6개월 내에 행사하여야 한다.
- ④ 임차인은 비용을 상환받기 전까지 임차목적물을 유치할 수 있다.
- ⑤ 목적물에 들인 비용이 임대차가 종료한 후에 지출한 경우라면 임차인의 비용상환청구는 인정되지 않는다.

76. 乙은 甲소유의 건물 전체를 임차하고 있던 중 甲의 동의를 얻어 이를 다시 丙에게 전대(轉貸)하였다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 丙이 건물사용의 편익을 위하여 甲의 동의를 얻어 건물에 물건을 부속했다면, 丙은 전대차 종료시 甲에게 그 매수를 청구할 수 있다.

- ② 丙이 건물의 부속물을 甲으로부터 매수했다면, 丙은 전대차종료시 甲에게 그 매수를 청구할 수 있다.
- ③ 임대차와 전대차가 모두 종료한 후에 丙이 건물을 반환하지 않고 사용하는 경우, 甲은 丙에게 차임상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ④ 임대차와 전대차가 모두 종료한 경우, 丙이 甲에게 직접 건물을 반환하면 乙에 대한 건물반환의무를 면한다.
- ⑤ 甲이 乙과 임대차계약을 합의해지하면 丙의 전차권도 따라서 소멸한다.

77. 상가임차인의 계약갱신요구권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 임대인은 임차인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못한다.
- ② 임대인은 어떠한 경우에도 목적건물을 철거하거나 재건축하기 위한다는 이유로 계약갱신요구에 거절할 수 없다.
- ③ 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다.
- ④ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 100분의 9의 금액을 초과하지 않는 범위 내에서 증액할 수 있다.
- ⑤ 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 범위 내에서 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.

78. 주택임대차보호법상의 임차권등기명령제도에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 임차권등기가 경료된 날로부터 임차인은 대항력 및 우선변제권을 취득하고, 임차인이 이미 대항력과 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력과 우선변제권은 그대로 유지된다.
- ② 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- ③ 임차권등기명령에 의해 임차권등기가 된 경우일지라도 그 이후에 임차한 소액보증금의 임차인에게는 우선하지 못한다.
- ④ 임차인은 임차권등기명령과 관련하여 소요된 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.
- ⑤ 임차권등기명령을 기각하는 결정에 대하여 임차인은 항고할 수 있고, 임대인은 임차권등기명령의 결정에 대하여 이의신청할 수 있다.

79. 다음은 가등기담보에 특유한 소멸원인인 채무자의 가등기말소청구권에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 청산금채권을 변제받을 때까지 말소청구를 할 수 있다.
- ② 청산금이 없는 경우에는 채권자는 청산기간의 경과로 목적부동산의 소유권을 취득하므로 말소청구를 할 수 없다.
- ③ 채무자가 채무액을 채권자에게 지급하여야 말소청구권을 행사할 수 있다.
- ④ 변제기가 경과한 때로부터 10년을 경과하거나 선의의 제3자가 소유권을 취득한 때에는 말소청구를 할 수 없다.
- ⑤ 채무자가 변제하여야 할 채무액은 반환시까지의 이자와 손해액을 포함한다.

80. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분소유자간의 법률관계에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 전유부분은 구조상 독립성과 이용상 독립성이 있어야 한다.
- ② 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여는 행사할 수 없다.
- ③ 공용부분의 관리가 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다.
- ④ 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다.
- ⑤ 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.