

➡ **에듀서울교수진출제**

문제책형 : A

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

부동산학개론

01. 부동산학에 대한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 부동산학은 부동산활동의 능률화의 원리 및 그 응용기술을 개척하는 순수과학이다.
- ② 부동산활동이란 인간의 삶의 터전으로서의 부동산으로부터 발생하고 있는 여러 가지 법칙성을 말한다.
- ③ 부동산학에서 추구하는 가치를 공공부문에 한정하여 볼 때 형평성보다는 효율성을 중시하게 된다.
- ④ 부동산학은 응용과학, 경험과학, 종합과학, 규범과학 등의 성격을 가지고 있다.
- ⑤ 법·제도적 접근방법은 인간은 합리적인 존재이며, 자기이익의 극대화를 목표로 행동한다는 기본가정에서 출발한다.

02. 부동산의 개념에 관한 설명으로 옳바른 것은?

- ① 좁은 의미의 부동산은 경제적 개념의 부동산이다.
- ② 부동산의 경제적 개념에는 생산요소, 소비재, 자산, 자본 등이 있다.
- ③ 주상복합건물 등 여러 용도가 혼재되어 사용되는 건물을 복합개념의 부동산이라 한다.
- ④ 건물은 정착물에 포함되며 민법은 건물을 독립된 부동산으로 간주하지 않는다.
- ⑤ 자동차 및 항공기 등은 경제적 개념의 부동산이다.

03. 다음의 파생현상을 모두 발생시키는 토지특성은?

- 토지의 집약적 이용과 토지부족 문제의 근거가 된다.
- 토지는 다른 생물체처럼 노동이나 생산비를 투입하여 순수한 그 자체의 양을 늘릴 수 없다.
- 공간수요의 입지경쟁이 발생하기도 하고, 이는 지가 상승의 문제를 발생시키기도 한다.

- ① 부증성 ② 개별성
③ 인접성 ④ 영속성
⑤ 적재성

04. 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명이다. 틀린 것은?(단, 다른 요인은 일정하다고 가정한다)

- ① 생산에 소요되는 기간이 단기일수록 공급은 더 탄력적이 된다.
- ② 부동산의 용도가 다양할수록, 용도전환이 용이할수록 탄력적인 것이 일반적이다.
- ③ 가격이 상승할 때, 신규주택의 공급은 비탄력적인 경향이 강하다.
- ④ 전체 부동산에 대한 수요는 비탄력적이지만 종류별로 세분화하면 탄력적이 된다.
- ⑤ 공공임대주택의 공급은 민간임대주택시장의 임차자의 수요의 임대료탄력성을 비탄력적으로 만든다.

05. 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선을 갖는 균형상태인 아파트시장에서 수요가 감소하고 공급이 증가한다고 할 때, 다음 중 옳은 것은?(단, 다른 조건을 일정하다고 가정한다)

- ① 균형거래량은 증가하고 균형가격도 증가한다.
- ② 균형거래량은 증가하고 균형가격은 그 변화를 알 수 없다.
- ③ 균형거래량은 증가하고 균형가격은 하락한다.
- ④ 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다.
- ⑤ 균형가격은 하락하고 균형거래량은 그 변화를 알 수 없다.

06. X지역의 오피스텔의 임대료가 10% 상승하고 오피스텔 임차수요가 5% 감소하자, 이 지역의 소형아파트 임차수요가 8% 증가하였다. X지역의 '소형아파트 임차수요의 교차탄력성'(A) 및 '소형아파트와 오피스텔의 관계'(B)로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ① A: 2.0, B: 보완재 ② A: 2.0, B: 대체재
③ A: 0.8, B: 보완재 ④ A: 0.8, B: 대체재
⑤ A: 0.3, B: 정상재

07. 수요와 공급의 가격탄력성과 가격의 변화에 대한 다음 설명 중 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정)

- ① 공급이 증가할 때, 수요가 비탄력적일수록 가격은 덜 내린다.
- ② 수요가 감소할 때, 공급이 탄력적일수록 가격은 덜 내린다.
- ③ 공급이 증가할 때, 수요가 완전비탄력적이면 가격은 변하지 않는다.

- ④ 공급이 증가할 때, 공급이 완전탄력적이면 가격은 상승한다.
 ⑤ 공급이 감소할 때, 수요가 탄력적일수록 가격은 더 오른다.

08. 부동산경기변동에 관한 설명으로 옳은 것은?

- 부동산경기회복의 징후로는 공가율의 감소, 건축허가의 증가 등이 나타난다.
 ○ 후퇴시장에서는 매수인종시화 현상이 반전되어 매도인종시의 현상이 커진다.
 ○ 부동산경기의 회복은 전국적으로 일시에 나타난다.
 ○ 회복시장에서 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준이 되거나, 상한선이 된다.
 ○ 부동산경기의 진폭은 일반경기의 진폭에 비해 작게 나타난다.

- ① 1개 ② 2개
 ③ 3개 ④ 4개
 ⑤ 5개

09. 주택시장의 여과과정과 주거분리에 대한 설명이다. 옳바른 것은?

- ① 주거분리에서는 침입과 천이현상이 나타나지 않는다.
 ② 주거분리현상은 도시 전체적으로는 발생할 수 있으나, 근린지역에서는 규모 상 거의 나타나지 않는다.
 ③ 저소득층의 불량주택문제는 철거를 통해 해결하는 것이 가장 바람직하다고 할 수 있다.
 ④ 저가주택지역에서 주택의 개량비용이 개량 후의 가치상승분보다 작다면, 재개발되어 상향여과가 발생할 수도 있다.
 ⑤ 고소득층주거지역과 인접해 있는 저소득층주택은 할인되어 거래될 것이다.

10. 부동산시장의 특성에 관한 설명 중 틀린 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 아파트의 가격이 상승하는 경우 보완재의 가격은 하락한다.
 ② 시장의 국지화로 인해 다른 지역시장과의 연계성이 높은 편이다.
 ③ 단기적으로 수요와 공급을 조절하는데 어려운 경우가 많다.
 ④ 거래와 관련된 정보가 공개되지 않거나 불완전한 경우가 많다.
 ⑤ 대부분 준강성 효율적 시장이며, 시장 참여자들은 비래의 정보를 이용해 초과이윤을 얻을 수 있다.

11. 1년 후에 대형백화점이 입지할 가능성이 있는 일단의 토지가 있다. 1년 후에 토지가격은 백화점이 들어서면 5억 5천만원이고, 들어서지 않으면 3억 3천만원이 된다. 백화점이 들어설 가능성은 70%이며, 투자자의 요구수익률은 10%이다. 투자자는 얼마의 가격으로 이 토지를 매입하여야 요구수익률이 충족되겠는가?

- ① 4억 ② 4억 5천 ③ 5억 ④ 5억 5천 ⑤ 6억

12. 다음에서 설명하는 지대이론은?

- 토지의 비옥도가 동일하더라도 위치에 따라 지대의 차이가 날 수 있다.
 ○ 지대함수는 중심지에서 거리가 멀어짐에 따라 지대가 점점 감소하는 함수이다.
 ○ 알론소(W. Alonso)의 입찰지대이론 등에 영향을 주었다.

- ① 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설
 ② 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론
 ③ 튀넨(V. Thunen)의 위치지대설
 ④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
 ⑤ 마셜(A. Marshall)의 준대지설

13. 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙을 적용할 경우, 다음과 같은 상황에서 ()에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

- 인구가 2만 명인 A시와 1만 명인 B시가 있다. A시와 B시 사이에 인구 9천 명의 신도시 C가 들어섰다. 신도시 C로부터 A시, B시까지의 직선거리는 각각 10km, 20km이다.
 ○ 신도시 C의 인구 중 비구매자는 없고 A시, B시에서만 구매활동을 한다고 가정할 때, 신도시 C의 인구 중 A시로의 유인 규모는 ()명이고, B시로의 유인 규모는 ()명이다.

- ① ㄱ: 6,000, ㄴ: 3,000 ② ㄱ: 6,500, ㄴ: 2,500
 ③ ㄱ: 7,000, ㄴ: 2,000 ④ ㄱ: 7,500, ㄴ: 1,500
 ⑤ ㄱ: 8,000, ㄴ: 1,000

14. 시장실패에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 임대료 규제, 분양가상한제 등의 가격통제 정책은 장기적으로 주택의 공급을 늘리는 정책수단들이다.
 ② 시장실패는 시장기구에 의하여 자원의 적정분배를 자율적으로 조정하지 못하는 것을 말한다.
 ③ 소득재분배, 주거복지의 증진 등 사회적 목표를 달성하기 위해 정부는 시장에 개입할 수 있다.
 ④ 정부의 시장개입은 정부가 의도하지 않은 부작용이 나타나는 등 실패할 가능성도 있다.
 ⑤ 외부효과, 공공재, 정보의 비대칭성, 독·과점기업 등은 시장실패의 원인이 된다.

15. 조세부담의 귀착에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 공급보다 수요의 가격탄력성이 클수록 소비자 부담이 커진다.
 ② 수요보다 공급이 가격탄력적일수록 수요자부담은 커진다.
 ③ 납세의무자의 궁극적 부담은 납세액과 다를 수 있다.
 ④ 토지공급이 비탄력적일수록 재산세는 토지소유자에게 더 많이 귀착된다.

23. 부동산투자분석에서 순현가법과 내부수익률법의 비교에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 현금유입과 현금유출의 현가합을 일치시키는 할인율을 내부수익률이라 한다.
- ② 순현가란 현금유입의 현가합에서 현금유출의 현가합을 뺀 것을 말한다.
- ③ 순현가법에서 현금유입의 현가는 요구수익률을 할인율로 하여 구한 것이다.
- ④ 순현가가 0보다 크거나 같으면 투자를 한다.
- ⑤ 채투자에 대한 할인율은 순현가법이나 내부수익률법이나 모두 동일한 할인율을 사용한다.

24. 재무비율과 승수에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 총자산회전율의 역수는 조소득승수(gross income multiplier)이다.
- ② 부채감당률(debt coverage ratio)이 1보다 작으면 차입자의 원리금 지불능력이 충분하다고 판단할 수 있다.
- ③ 총자산회전율(total asset turnover ratio)은 투자된 총자산에 대한 총소득의 비율이다.
- ④ 대부비율(loan to value ratio)이 높을수록 투자의 레버리지효과가 커진다.
- ⑤ 채무불이행률(default ratio)은 유효조소득이 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는가를 측정한다.

25. 일반화된 부동산저당대출은 원리금균등분할상환방식(CPM)이라 할 수 있다. CPM상환의 요소를 맞게 구성한 것은?

	이자	원금	원리금
A	감소	감소	감소
B	증가	감소	일정
C	감소	증가	일정
D	일정	일정	일정
E	일정	증가	일정

- ① A ② B ③ C ④ D ⑤ E

26. 주택담보대출을 희망하는 A의 소유 주택시장가치가 3억원이고 연소득이 5천만원이며 다른 부채가 없다면, A가 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 연간저당상수: 0.1
- 대출승인기준
 - 담보인정비율(LTV): 시장가치기준 60%
 - 총부채상환비율(DTI): 40%
- ※ 두 가지 대출승인기준을 모두 충족시켜야 함

- ① 1억원 ② 1억 5,000만원
 ③ 1억 8,000만원 ④ 2억원
 ⑤ 2억 2천만원

27. 주택시장에서 고정금리 대출과 변동금리 대출을 비교한 설명이다. 틀린 것은? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정)

- ① 대출자의 금리변동위험은 변동금리 대출보다 고정금리 대출에서 더욱 크다.
- ② 고정금리 대출에서 최초 설정되는 금리는 변동금리보다 높다.
- ③ 대출자는 변동금리 대출에서 인플레이션위험을 피할 수 있지만, 고정금리 대출에서는 그렇지 않다.
- ④ 변동금리 대출에서 이자율 상한선(interest rate cap)을 둔 상품을 소비하면 차입자가 이자율 위험부담에 대처할 수 있다.
- ⑤ 기준금리의 지속적 상승이 예상되는 경우, 차입자는 고정금리 대출보다 변동금리 대출이 유리하다.

28. 다음 내용 중 올바른 것은?

- 이체증권(MPTS)과 저당채권(MBB)의 두 가지 성질을 다 가지고 있다.
- 발행자는 주택저당채권집합물을 가지고 일정한 가공을 통해 위험-수익구조가 다양한 트랜치의 증권을 발행한다.

- ① 지불이체증권(MPTB) ② 다계층채권(CMO)
 ③ 참여증서 ④ 신주인수권부채권
 ⑤ 전환사채

29. 우리나라의 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.
- ② 기업구조조정 부동산투자회사의 설립자본금은 5억원 이상으로 한다.
- ③ 기업구조조정 부동산투자회사는 실체형 회사의 형태로 운영된다.
- ④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 있으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 있다.
- ⑤ 부동산투자회사의 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 부동산투자회사가 발행한 주식 총수의 100분의 50(이하 "1인당 주식소유한도"라 한다)을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.

30. 다음은 부동산 관리방식에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 자치관리는 입주자의 참여 도모로 공동체 인식을 고취하지만 관리업무에 지속적, 적극적인 참여가 결여되기 쉽다.
- ② 위탁관리는 전문적인 계획관리와 서비스를 받을 수 있지만 기밀유지 및 보안에 불리하다.
- ③ 혼합관리는 자치관리에서 위탁관리로 넘어가는 과도기적인 형태의 관리방식이다.

- ④ 자치관리는 불필요한 비용이 절감되고, 절감한 관리비를 시설에 재투자하게 된다.
- ⑤ 위탁관리를 채택하면 소유자는 본업에 전념할 수 있고 책임소재가 확실하다.

31. 다음은 부동산시장분석 및 타당성분석에 대한 설명이다. 올바른 것은?

- ① 부동산 시장성분석은 개발부동산의 수요대체성 및 경쟁 부동산의 공간적 분포와 밀접한 관계가 있다.
- ② 부동산시장분석은 일반적으로 개발 전에 이루어지지만 후속사업 등에 대한 사후검증차원에서 이루어지기도 한다.
- ③ 지역경제분석에서는 대상지역의 부동산수요에 영향을 미치는 인구, 고용, 소득 등의 요인을 분석한다.
- ④ 흡수율분석에서는 투자자의 자금을 어느 정도 조달할 수 있는지의 여부를 분석한다.
- ⑤ 순현가법이나 내부수익률법은 경제성분석의 투자결정의 기준으로 사용된다.

32. 민간투자사업방식에 대한 설명으로 맞는 것은?

· 사회간접자본시설의 준공과 동시에 당해 시설과 소유권이 정부 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 부여하는 방식

· 시설운영비로 개발자금회수가 가능한 도로 등의 건설에 활용되는 방식이다.

- ① BTO(Build-Transfer-Operate) 방식
- ② BTL(Build-Transfer-Lease) 방식
- ③ BOO(Build-Own-Operate) 방식
- ④ BLT(Build-Lease-Transfer) 방식
- ⑤ BOT(Build-Own-Transfer) 방식

33. 다음 설명에 해당되는 마케팅 전략은?

ㄱ. 세분화된 수요자 집단에서 경쟁상황과 자신의 능력을 고려하여 가장 자신 있는 수요자 집단을 찾아내는 것을 말한다.

ㄴ. 수요자 집단을 인구경제학적 특성에 따라서 세분하고, 그 세분된 시장을 대상으로 상품의 판매 지향점을 분명히 하는 전략이다.

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 표적시장선정 전략 ② 차별화 전략 ③ 4P 믹스전략 ④ 시장세분화 전략 ⑤ 표적시장선정 전략 | <ul style="list-style-type: none"> 시장세분화 전략 표적시장선정 전략 차별화 전략 표적시장선정 전략 4P 믹스전략 |
|---|---|

34. 부동산개발에 대한 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산타당성분석은 물리적·법적·경제적 타당성을 모두 포함한다.
- ② 주거환경개선사업이란 도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이다.
- ③ 「도시개발법」에 의한 택지개발에서 사업시행자는 수용 또는 환지방식으로 사업부지를 획득할 수 있다.
- ④ 임대용부동산 마케팅에서는 중요임차인(key tenant) 확보와 임차인혼합이 매우 중요하다.
- ⑤ 환지방식은 초기에 막대한 토지구입비용이 든다는 단점이 있다.

35. 제시된 내용에 적합한 방법은?

대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃賃料), 사용료를 포함한다.]를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- | | |
|------------|-----------|
| ① 비율법 | ② 임대사례비교법 |
| ③ 수익분석법 | ④ 적산법 |
| ⑤ 임대료손실환원법 | |

36. 다음 내용 중 틀린 것은?

- ① 감정평가 3방식은 시장성·수익성·비용성에 착안하여 성립한 것이며, 가격과 임대료를 구하는 방법이 있다.
- ② 시산가액의 조정은 감정평가 3방식에 의해 산출된 시산가액을 산술평균해서는 안된다.
- ③ 원가방식은 비용성에 근거한 것으로 적산법을 적용해 가격을 구한다.
- ④ 토지가치는 공시지가기준법을 이용해 구한다.
- ⑤ 건물, 공공건물 등의 가치를 구할 경우 원가법을 적용한다.

37. 다음은 부동산가격 공시제도에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 개별공시지가는 재산세 부과 기준이 된다.
- ② 공동주택의 표준주택가격은 국토교통부장관이 결정·공시한다.
- ③ 부동산 공시가격에 대하여 이의가 있는 자는 해당기관에 이의를 신청할 수 있다.
- ④ 표준지는 다른 토지와 구분이 명확하고 용이하게 확인할 수 있는 토지이어야 한다.
- ⑤ 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.

38. 지역분석과 개별분석에 관한 설명 중 올바른 것은?

- ㉠ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다.
- ㉡ 인근지역의 경계는 고정적·경직적이다.
- ㉢ 지역분석을 행함으로써 사례수집의 범위를 파악할 수 있다.
- ㉣ 지역분석을 행하는 목적은 대상 부동산의 구체적 가격을 파악하는 데 있다.
- ㉤ 지역분석을 행한 후에 개별분석을 하는 이유는 용도의 다양성과 개별 부동산의 최유효이용이 다를 수 있기 때문이다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개
- ④ 4개 ⑤ 5개

39. 감정평가규칙에 의한 물건별 평가방법 중 주 방식과의 연결이 올바른 것은?

- ① 동산 - 거래사례비교법
- ② 항공기 - 거래사례비교법
- ③ 영업권 - 원가법
- ④ 임료 - 적산법
- ⑤ 건물 - 거래사례비교법

40. 부동산가격원칙(혹은 평가원리)에 관한 내용 중 올바른 것은?

- ① 기준시점의 확정 및 시점수정의 근거가 되는 것은 변동의 원칙이다.
- ② 부동산의 입지와 인근환경의 영향을 고려하는 적합의 원칙은 기능적 감가를 적용하는데 기준이 된다.
- ③ 균형의 원칙은 경제적 감가를 파악하는데 근거가 된다.
- ④ 균형의 원칙은 외부적관계의 원칙이며, 적합의 원칙은 내부적관계의 원칙이다.
- ⑤ 토지잔여법 및 수익분석법의 이론적 근거가 되는 것은 수요공급의 원칙이다.

민법 및 민사특별법

41. 다음 중 원시취득만을 모아 놓은 것은?

- | | |
|-----------------------|---------------|
| ㉠ 취득시효 | |
| ㉡ 무주물선점, 유실물습득, 매장물발견 | |
| ㉢ 전세권설정 | ㉤ 상속 |
| ㉥ 부합, 혼화, 가공 | ㉦ 사인중여 |
| ㉧ 매매로 인한 소유권취득 | ㉨ 매매로 인한 채권취득 |

- ① ㉠, ㉡, ㉧ ② ㉢, ㉤
 ③ ㉠, ㉡, ㉥, ㉧ ④ ㉢, ㉤
 ⑤ ㉠, ㉡, ㉥, ㉨

42. 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 법률행위는 당사자, 목적, 의사표시를 요소로 하므로 이 중 어느 하나라도 결하게 되면 그 법률행위는 무효임을 면치 못한다.
 ② 법률행위는 하나 이상의 의사표시를 요소로 하는데, 법률행위는 의사표시의 내용에 따라 행위자가 원한 대로의 효과가 발생한다는 점에서 다른 법률요건과 구별된다.
 ③ 소비대차로부터 발생한 채무의 이행을 청구하거나 이러한 청구에 응하여 변제하는 것은 법률행위가 아니다.
 ③ 준법률행위는 의사표시를 요소로 하지 않는다는 점에서 법률행위와 구별되나, 법률행위에 관한 「민법」의 규정은 준법률행위에도 유추적용된다.
 ⑤ 법률효과를 발생케 하는 원인을 법률요건이라고 하고, 이러한 법률요건을 구성하는 개개의 사실을 법률사실이라고 한다.

43. 반사회적인 법률행위에 해당하는 행위로서 무효라고 볼 수 없는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 갑이 을에게 부동산을 매도하고 그 대금전액을 지급받았는데 이러한 사정을 알고 있는 병이 갑을 회유하여 이중으로 부동산을 매수하고 그 이전등기를 경료받았던 경우, 갑과 병 사이의 2차 매매계약
 ② 사용자가 노조간부에게 조합원들의 임금인상 등의 요구를 무마하여 주는 대가로 금원을 지급하기로 한 약정
 ③ 양도소득세의 회피 및 투기의 목적으로 자신 앞으로 소유권이전등기를 하지 않고 미등기인 채로 매매계약을 체결한 경우에는 사회질서위반의 행위로서 무효이다.
 ④ 갑이 을에게 1,000만원을 대여하면서, 양자 사이에 을이 변제기에 채무원리금을 변제하지 아니할 경우 을소유의 주택 시가 1억원 상당을 정산함이 없이 갑에게 양도하기로 한 약정
 ⑤ 갑은 친구들과 함께 화투를 치다가 이를 구경하던 을로부터 1,000만원을 차용하면서, 차용금을 한 달 내에 변제하지 아니할 경우 을에게 갑소유의 중고승용차(시가 1,100만원 상당)를 양도하기로 한 약정

44. 계약당사자의 확정에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약당사자의 확정에 관한 문제는 일반적으로 의사표시 해석의 문제이다.
 ② 甲이 대리인 乙을 통하여 계약을 체결하는 경우, 상대방 丙이 乙을 통하여 甲과 계약을 체결하려는 데 의사가 일치하였다면 乙의 대리권 존부 문제와는 무관하게 甲과 丙이 그 계약의 당사자가 된다.
 ③ 乙이 부동산 경매절차에서 甲이 제공한 자금으로 2010년 5월 자기 명의로 낙찰받은 경우, 부동산의 매수인은 甲이 아니라 乙이다.
 ④ 甲이 배우자인 乙을 대리하여 은행과 乙의 실명확인 절차를 거쳐 乙명의의 예금계약을 체결한 경우, 금융기관이 자금출연자가 甲이라는 사실을 알고 있었다면 예금계약의 당사자는 甲이 되는 것이 원칙이다.
 ⑤ 甲에 대한 대출한도를 회피하기 위하여 乙을 형식상의 주채무자로 내세우고 은행도 이를 양해하여 乙에게는 채무자로서의 책임을 지우지 않을 의도로 乙명으로 대출해 준 경우, 乙을 대출계약의 당사자로 볼 수 없다.

45. 의사표시에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 민법의 태도는 의사보다 표시행위를 보다 중시하는 절충주의라는 것이 다수설의 태도이다.
 ② 비진의표시는 무효이나 상대방이 이를 알았거나 알 수 있었을 경우에는 유효하다.
 ③ 통정허위표시는 허위표시의 당사자 간에는 언제나 무효이다.
 ④ 착오는 의사와 표시가 불일치한다는 것을 표시자가 모르는 경우를 말한다.
 ⑤ 제3자의 사기·강박에 의한 의사표시는 그 사실을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 때에 한하여 취소할 수 있다.

46. 진의 아닌 의사표시에 관한 다음의 설명 중 적절하지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 학교법인이 「사립학교법」상의 제한규정으로 인하여 교직원 명의의 빌어서 금원을 차용한 경우, 금원을 대여한 자가 그러한 사정을 알고 있었다면 위 교직원의 금원차용의 의사표시는 진의 아닌 의사표시로서 무효이다.
 ② 진의 아닌 의사표시가 무효가 되는 경우에도 선의의 제3자에 대하여는 무효를 주장할 수 없다.
 ③ 은행 지점장(지배인)이, 은행이 정한 이율보다 훨씬 고율의 이자를 지급하기로 하고 예금을 유치한 후, 그 자금을 사업을 하는 친구들에게 사적으로 대여하여 주었으며, 예금을 한 자도 그러한 사정을 알았거나 알 수 있었던 경우, 은행은 진의 아닌 의사표시에 관한 규정을 유추적용하여 예금계약의 효력을 부정할 수 있다.
 ④ 진의 아닌 의사표시를 주장하는 자는 표시와 진의가 다르다는 사실 및 상대방의 악의 내지 과실을 입증하여야만 의사표시의 효력을 부정할 수 있다.

- ⑤ 진의 아닌 의사표시인 것을 상대방이 알 수 있었을 경우에 그 의사표시는 효력이 없다.

47. 무권대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 무권대리행위의 추인의 의사표시는 본인이 상대방에게 하지 않으면, 상대방이 그 사실을 알았다더라도 상대방에게 대항하지 못한다.
 ② 무권대리행위를 추인한 경우 원칙적으로 추인한 때로부터 유권대리와 마찬가지로 효력이 생긴다.
 ③ 무권대리행위의 일부에 대한 추인은 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 효력이 없다.
 ④ 무권대리인의 계약상대방은 계약 당시 대리권 없음을 안 경우에도 본인에 대해 계약을 철회할 수 있다.
 ⑤ 무권대리행위가 무권대리인의 과실없이 제3자의 기망 등 위법행위로 야기된 경우, 특별한 사정이 없는 한 무권대리인은 상대방에게 책임을 지지 않는다.

48. 표현대리에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 강행법규에 위반되는 행위에 대해서는 표현대리의 법리가 적용될 여지가 없다.
 ② 권한을 넘는 표현대리에 있어서 대리행위가 기본대리권과 동종 내지 유사할 것을 요하지 않는다.
 ③ 소송에서 표현대리인과 계약을 체결한 상대방이 계약체결의 효과가 본인에게 귀속되어야 한다는 주장을 할 뿐 표현대리의 주장을 명백히 하지 않는 경우에는 법원은 표현대리의 성립 여부를 심리·판단할 필요가 없다.
 ④ 「민법」 제129조에 의한 표현대리가 인정되는 경우에 그 대리행위가 권한을 넘는 것인 경우에는 제126조의 표현대리가 성립할 수 있다.
 ⑤ 표현대리가 성립하는 경우에는 무권대리의 성질이 유권대리로 전환된다.

49. 미성년자 甲은 법정대리인 丙의 동의 없이 자신의 토지를 甲이 미성년자임을 안 乙에게 매도하고 대금수령과 동시에 소유권이전등기를 해주었는데, 丙이 甲의 미성년을 이유로 계약을 적법하게 취소하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약은 소급적으로 무효가 된다.
 ② 甲이 미성년자임을 乙이 몰랐더라도 丙은 계약을 취소할 수 있다.
 ③ 甲과 乙이 반환의무는 서로 동시이행관계에 있다.
 ④ 만약 乙이 선의의 丁에게 매도하고 이전등기하였다면, 丙이 취소하였다더라도 丁은 소유권을 취득한다.
 ⑤ 甲이 대금을 모두 생활비로 사용한 경우 대금 전액을 반환하여야 한다.

50. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 정지조건부 법률행위에 있어 그 조건이 법률행위 당시 이미 성취한 것이면 조건 없는 법률행위로 본다.
 ② 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는 그 법률행위는 조건 없는 법률행위로 본다.
 ③ 해제조건부 법률행위에 있어 그 조건이 법률행위 당시 이미 성취할 수 없는 것인 때에는 조건 없는 법률행위로 본다.
 ④ 기한 있는 법률행위의 당사자는 기한이 도래하지 않는 동안에 기한의 도래로 인하여 생길 상대방의 이익을 해하지 못한다.
 ⑤ 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 때에는 상대방은 그 조건이 성취한 것으로 주장할 수 있다.

51. 물권의 객체에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 수목은 토지의 정착물로서 독립성이 없어 토지의 구성부분으로 독립된 물건이 아니나, 그 집단으로서는 '명인방법'이나 '입목법상 등기' 등으로 독립된 물권의 객체로 인정될 수도 있다.
 ② 수목의 집단은 모든 물권의 객체가 될 수 있다.
 ③ 토지는 원칙적으로 분필을 하여야 변동된다.
 ④ 토석은 토지의 구성부분으로 독립된 물권의 객체가 되지 못하지만 토지로부터 분리된 경우에는 물권의 객체가 될 수 있다.
 ⑤ 권원 없이 타인의 토지에서 경작된 성숙된 농작물을 경작자로부터 양수한 자는 명인방법을 갖추어야 소유권을 취득할 수 있다.

52. 물권적 청구권에 관한 다음 설명 중 가장 타당한 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 물권적 청구권은 독립한 권리이므로 그 청구권만의 양도도 가능하다.
 ② 물권적 청구권은 그것이 소유권에 기한 것일지라도 소멸시효에 걸린다.
 ③ 물권적 청구의 상대방은 현재 물건을 점유하는 자이고 침해행위를 한 자에 한하지 않는다.
 ④ 손해가 발생한 경우에는 방해자의 귀책사유를 불문하고 그 손해의 배상을 청구할 수 있다.
 ⑤ 「민법」은 소유권과 점유권에 한하여 물권적 청구권을 인정할 뿐이다.

53. 물권의 변동에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 미등기건물의 매수인은 그 건물의 불법점유자에 대하여 직접 자신의 소유권에 기한 명도를 청구할 수 없다.
 ② 5년간 소유의 의사로 평온·공연하게 동산을 점유한 자는 그 점유개시 당시에 과실이 있더라도 소유권을 취득한다.

- ⑤ 등기부취득시효에서의 선의, 무과실은 등기에 관한 것이 아니고 점유취득에 관한 것이다.

60. 공동소유에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 합유자 전원의 동의가 있는 경우에는 합유물의 분할을 청구할 수 있다.
- ② 법률 또는 계약에 특별한 정함이 없는 한 합유물을 변경 함에는 합유지분의 과반수로써 결정한다.
- ③ 공유지분은 다른 공유자의 동의를 얻지 못하는 한 임의로 처분하지 못한다.
- ④ 건물의 구분소유에 의하여 공유로 인정되는 경우에는 일 반공유물에 대한 것과 같은 분할청구를 할 수 없다.
- ⑤ 공유는 1개의 물건에 다수의 소유자가 있는 것이므로 일 물일권주의원칙에 반하는 것이라고 볼 수 있다.

61. 다음은 관습법상 법정지상권에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법정지상권은 등기 없이도 성립하지만 이를 처분하려면 등기하여야 한다.
- ② 토지와 건물이 동일인의 소유에 속하지 않는 경우, 즉 대지소유자의 승낙을 얻어 지은 건물을 매수한 자는 법정지상권을 취득할 수 없다.
- ③ 토지소유자가 건물을 건축할 당시에 이미 토지를 타인에게 매도하여 소유권을 이전하여 줄 의무를 부담하고 있었다면 토지의 매수인이 그 건축행위를 승낙하지 않는 이상 그 건물을 장차 철거되어야 할 것이고, 토지소유자가 이를 예상하면서도 건물을 신축하였다면 그 건물을 위한 법정지상권은 발생하지 않는다.
- ④ 동일인에게의 소유권 귀속이 원인무효로 이루어졌다가 그 후에 원인무효를 이유로 등기가 말소되어 건물과 토지의 소유자가 다르게 된 경우 관습법상의 법정지상권이 성립한다.
- ⑤ 토지와 건물 중 건물만을 양도하면서 따로 건물을 위해 대지에 대한 임대차계약을 체결한 경우, 그 대지에 성립하는 관습법상의 법정지상권을 포기한 것으로 해석한다.

62. 전세권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 원전세권자가 소유자의 동의 없이 전전세를 하면 원전세권은 소멸한다.
- ② 건물에 대한 전세권이 법정갱신되는 경우 그 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 제3자가 불법 점유하는 건물에 대해 용익목적으로 전세권을 취득한 자는 제3자를 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다.
- ④ 전세권자는 특약이 없는 한 목적물의 현상을 유지하기 위해 지출한 필요비의 상환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 전전세권자는 원전세권이 소멸하지 않은 경우에도 전전세권의 목적 부동산에 대해 경매를 신청할 수 있다.

63. 甲은 乙에게 1,000만원 상당의 자신 소유의 자동차 수리를 의뢰하면서 수리대금으로 50만원을 지급하기로 약정하였다. 수리가 끝난 이후에도 甲이 대금을 지급하지 않자 乙은 유치권을 주장하면서 그 자동차의 반환을 거절하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 유치권의 행사기간 동안 자동차를 자신의 물건에 대한 주의로 보관할 의무를 부담한다.
- ② 乙은 甲의 승낙을 얻어 그 자동차를 타인에게 대여하여 받은 30만원을 수리대금채권의 우선변제에 충당할 수 있다.
- ③ 甲의 자동차가 丁에게 경락된 경우 乙은 丁에게 수리비 50만원의 변제를 청구할 수 있다.
- ④ 甲이 그 자동차를 丙에게 매도한 경우에는 乙은 丙에 대해 자동차의 반환을 거절할 수 없다.
- ⑤ 甲은 상당한 담보를 제공하여 乙은 유치권의 소멸을 청구할 수 있는데, 이때 상당한 담보란 1,000만원 상당의 담보를 의미하는 것이다.

64. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 저당권자는 목적물 반환청구권을 갖지 않는다.
- ② 저당권이 설정된 토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 토지소유자가 수령할 보상금에 대하여 물상대위를 할 수 없다.
- ③ 원본의 반환이 2년간 지체된 경우 채무자는 원본 및 지연배상금의 전부를 변제하여야 저당권등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 저당권은 그 담보하는 채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하지 못한다.
- ⑤ 저당부동산의 종물에는 저당권의 효력이 미치지 않는다는 약정은 등기하지 않더라도 제3자에 대해 효력이 있다.

65. 계약의 청약과 승낙에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 승낙기간을 정하여 청약을 하였으나 청약자가 승낙의 통지를 그 기간 내에 받지 못한 경우, 원칙적으로 청약은 효력을 상실한다.
- ② 청약은 상대방 있는 의사표시이므로 청약할 때 상대방이 특정되어야 한다.
- ③ 청약자가 그 통지를 발송한 후 도달 전에 사망한 경우, 청약은 효력을 상실한다.
- ④ 격지자간의 계약은 승낙의 통지가 도달한 때에 성립한다.
- ⑤ 격지자간의 청약은 이를 자유로이 철회할 수 있다.

66. A 대학은 사무직원의 공채공고를 내고 필기시험 등을 통해 B를 최종합격자로 결정하고 B에게 합격통지를 하였는데, 1년 이상 발령을 미루다가 학교재정상 채용할 수 없다는 통지를 하였다. 이에 대한 판례의 태도로서 옳은 것은?

- ① 「민법」 제535조(계약체결상의 과실)의 요건을 충족하므로 A는 B에게 신뢰이익을 배상하여야 한다.
- ② 합격통지로서 계약은 성립하였으므로 B는 직원으로서의 신분을 갖는다.
- ③ B는 채무불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 「민법」 제535조는 원시적 불능의 급부를 목적으로 하는 계약에만 적용되므로 위 사안은 제535조를 유추적용할 것이 아니라 제750조의 불법행위에 의거하여 A는 B가 다른 취직의 기회를 포기함으로써 입은 손해를 배상하여야 한다.
- ⑤ 위 사안의 경우에 「민법」 제535조를 유추적용하여 A에게 계약체결상의 과실책임을 인정하였다.

67. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 동시이행관계에 있는 쌍방의 채무 중 어느 한 채무가 이행불능이 되어 손해배상채무로 바뀌는 경우, 동시이행의 항변권은 소멸한다.
- ② 임대차 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 동시이행의 항변권에 기하여 임차 목적물을 점유하는 경우, 불법점유로 인한 손해배상책임을 진다.
- ③ 동시이행의 항변권은 당사자의 주장이 없어도 법원이 직권으로 고려할 사항이다.
- ④ 채권자의 이행청구소송에서 채무자가 주장한 동시이행의 항변이 받아들여진 경우, 채권자는 전부 패소판결을 받게 된다.
- ⑤ 선이행의무자가 이행을 지체하는 동안에 상대방의 채무의 변제기가 도래한 경우, 특별한 사정이 없는 한 쌍방의 의무는 동시이행관계가 된다.

68. 위험부담에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 위험부담에 관한 제537조의 규정은 공평의 원리에 근거한 것이므로 이와 다른 특약은 인정되지 않는다.
- 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 후발적 불능이 오로지 채권자의 책임 있는 사유로 발생한 경우에는 채권자가 위험을 부담한다.

69. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하면서 그 대금은 乙이 甲의 의무이행과 동시에 丙에게 지급하기로 약정하고, 丙은 乙에게 수익의 의사표시를 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 丙은 乙의 채무불이행을 이유로 甲과 乙 사이의 매매계약을 해제할 수 없다.
- ② 甲이 乙에게 매매계약에 따른 이행을 하지 않더라도, 丙이 乙에게 수익의 의사표시를 하였으므로 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 대금을 거절할 수 없다.
- ③ 甲과 乙의 매매계약이 적법하게 취소된 경우, 丙의 급부청구권은 소멸한다.
- ④ 丙이 수익의 의사표시를 한 후에는 특별한 사정이 없는 한 甲과 乙의 합의에 의해 丙의 권리를 소멸시킬 수 없다.
- ⑤ 丙이 대금을 수령하였으나 매매계약이 무효인 것으로 판명된 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 대금의 반환을 청구할 수 없다.

70. 민법상의 해제의 효과에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 해제의 효과는 계약의 효력을 처음으로 소급하여 소멸시키는 것이다.
- ② 해제로 인하여 계약이 소급적으로 실효하더라도 해제권자는 이행이익으로서의 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③ 채권계약이 해제되더라도 물건행위의 효력은 유효하게 남으므로 물권이 당연히 매도인에 복귀하는 것은 아니다.
- ④ 해제에 의하여 제3자의 권리를 해하지 못한다.
- ⑤ 계약이 해제된 경우에는 각 당사자는 선의·악의를 불문하고 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다.

71. 2014. 5. 1. 甲이 그의 건물을 乙에게 매도하면서 같은 해 5. 10. 계약금을, 그로부터 2개월 후에 중도금 및 잔금을 지급받기로 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·乙 사이의 계약금계약은 낙성계약이다.
- ② 乙이 지급한 계약금은 다른 약정이 없는 한 해약금으로 추정한다.
- ③ 乙이 계약금을 지급하지 않으면 甲은 계약금약정을 해제할 수 있다.
- ④ 乙이 2014. 6. 10. 중도금을 지급한 경우, 甲은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 없다.
- ⑤ 乙이 2014. 7. 10. 중도금과 잔금을 지급하였으나 甲이 소유권이전등기를 해주지 않으면 乙은 매매계약을 해제할 수 있다.

72. 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 타인의 권리를 매도한 자가 그 전부를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 경우, 악의의 매수인은 계약을 해제할 수 없다.
- ② 저장권이 설정된 부동산의 매수인이 저장권의 행사로 그 소유권을 취득할 수 없는 경우, 악의의 매수인은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③ 매매목적인 권리의 전부가 타인에게 속하여 권리의 전부를 이전할 수 없게 된 경우, 매도인은 선의의 매수인에게 신뢰이익을 배상하여야 한다.
- ④ 매매목적 부동산에 전세권이 설정된 경우, 계약의 목적달성 여부와 관계없이, 선의의 매수인은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 권리의 일부가 타인에게 속한 경우, 선의의 매수인이 갖는 손해배상청구권은 계약한 날로부터 1년 내에 행사되어야 한다.

73. 하자담보책임에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매도인에게 고의·과실이 없더라도 책임을 지는 무과실 책임이다.
- ② 매수인은 선의·무과실이어서야 하므로, 목적물에 명백한 하자가 있는 경우에는 하자담보책임을 물을 수 없다.
- ③ 매수인은 하자를 발견한 날로부터 6개월 이내에 계약해제와 손해배상청구를 하여야 한다.
- ④ 불특정물물의 매수인은 계약의 해제와 손해배상을 청구하지 않고 완전한 물건의 급부를 청구할 수도 있다.
- ⑤ 경매의 목적물에 중대한 하자가 있는 경우 선의의 매수인은 1차적으로 채무자에게, 2차적으로 배당을 받은 채권자에게 담보책임을 물을 수 있다.

74. 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임대차계약 종료시에 경제적 가치가 잔존하고 있는 건물이라면, 비록 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 매수청구의 대상이 될 수 있다.
- ② 매수청구의 대상이 되는 건물은 임대차의 만료시에 그 가치가 잔존하면 되고, 반드시 임대차계약 당시의 기존 건물이거나 임대인의 동의를 얻어 신축한 것에 한정되는 것은 아니다.
- ③ 임대차가 존속기간만료로 종료되는 경우에만 인정되고 기간약정이 없는 임대차를 임대인이 해지통고한 경우에는 인정되지 않는다.
- ④ 매수청구의 상대방은 원칙적으로 임차권소멸 당시의 임대인이나, 대항력 있는 임차인은 임차권 소멸 후 그 토지를 양수한 제3자에게도 지상물물의 매수를 청구할 수 있다.
- ⑤ 임차인 소유의 건물이 임대인이 인대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는, 임차지 위에 서 있는 건물부분 중 구분소유의 객체로 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 인정된다.

75. 2015. 2. 1. 甲은 乙의 소유인 서울 소재 X주택을 보증금 7천만원, 임대기간 1년으로 하여 임차하면서, 같은 날 입주와 동시에 주민등록을 마쳤다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 2016. 1. 1. 乙은 甲에게 500만원의 보증금 증액을 청구할 수 있다.
- ② 2016. 3. 1. 甲이 임차권의 존속을 주장하더라도 乙은 약정기간의 만료를 이유로 甲에게 X주택의 명도를 청구할 수 있다.
- ③ 2015. 6. 1. 동거가족이 없는 甲이 자신의 주민등록을 다른 주소로 이전하였더라도 계속하여 X주택에 거주하고 있었다면 대항력은 유지된다.
- ④ 2014. 12. 1. 乙이 丙에게 X주택에 대하여 근저당권을 설정해 주었더라도 甲은 3,500만원의 한도에서 丙보다 우선변제를 받을 수 있다.
- ⑤ 2015. 7. 1. 乙이 丁에게 X주택을 양도한 후 임대차기간이 만료된 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 丁에 대하여만 보증금의 반환을 청구할 수 있다.

76. ‘상가건물임대차보호법’상의 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 임대차존속 중에 목적건물을 철거하거나 재건축의 계획을 고지한 때에는 임차인의 계약갱신요구에 거절할 수 있다.
- 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.

77. ‘가등기담보 등에 관한 법률’상의 권리취득에 의한 가등기담보의 실행통지에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 통지의 상대방인 채무자 등이 수인이면 이들 모두에게 실행의 통지를 하여야 하고, 일부에 대하여 통지가 누락되면 통지로서의 효력은 발생하지 않는다.
- ② 청산금의 평가액과 이를 산출하기 위한 근거로서 통지 당시의 목적부동산의 평가액과 「민법」 제360조에 규정된 평가액을 명시하여 통지하여야 한다.
- ③ 목적부동산의 채권자의 주관적인 평가액이 객관적인 평가액에 미치지 못하는 경우에는 실행통지로서의 효력이 없으므로 청산기간은 진행하지 않는다.

- ④ 부동산이 둘 이상인 때에는 각 부동산의 소유권이전에 의하여 소멸시키려고 하는 채권과 그 비용을 명시하여야 한다.
- ⑤ 평가액의 통지를 일단 하고 나면 채권자는 그가 통지한 청산금의 수액에 관하여 다툴 수 없다.

78. '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'상 구분소유자 간의 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.

79. 다음 중 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」의 규제대상이어서 무효가 될 수 있는 것은?

- ① 채무의 변제를 담보하기 위한 양도담보와 가등기담보의 등기
- ② 「신탁법」·「신탁업법」에 의한 신탁재산인 사실을 등기하는 경우
- ③ 상호명의신탁의 등기
- ④ 탈세·위법의 목적이 없는 중중재산 및 배우자명의 부동산의 명의신탁의 등기
- ⑤ 갑·을·병의 공유재산을 갑의 단독명의로 하는 등기

80. 2015년 甲은 丙의 X토지를 취득하고자 친구 乙과 명의신탁약정을 체결하고 乙에게 그 매수자금을 주었다. 甲과의 약정대로 乙은 명의신탁 사실을 모르는 丙으로부터 X토지를 매수하는 계약을 자기 명의로 체결하고 소유권이전등기를 경료 받았다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① X토지의 소유자는 丙이다.
- ② 甲이 乙과의 관계에서 소유권을 가지는 것을 전제로 하여 장차 X토지의 처분대가를 乙이 甲에게 지급하기로 하는 약정은 유효하다.
- ③ 甲과 乙 및 甲의 친구 丁 사이의 새로운 명의신탁약정에 의하여 乙이 다시 甲이 지정한 丁에게 X토지의 이전등기를 해 준 경우, 丁은 그 소유권을 취득한다.
- ④ 만약 乙과 명의신탁 사실을 아는 丙이 매매계약에 따른 법률효과를 직접 甲에게 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면, 甲과 乙의 명의신탁은 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다.
- ⑤ 만약 乙이 甲의 아들이라면, 명의신탁약정은 유효하다.