

2017년도 공인중개사 자격시험 1차 제3회 실전모의고사

■ 에듀서울고수진출제

문제책형 : A

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

부동산학개론

01. 부동산개념에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 민법상의 부동산은 토지와 건물을 의미한다.
- ② 우리나라에서 건물은 법적으로 토지와 분리되지 않은 하나의 부동산으로 취급한다.
- ③ 광의의 부동산은 좁은 의미의 부동산과 정착물을 포함하는 개념이다.
- ④ 복합개념의 부동산이란 토지와 건물이 결합된 상태의 부동산을 의미한다.
- ⑤ 준(準)부동산이란 부동산과 같은 공시수단을 갖추어 독립된 객체로 인정되는 물건이다.

02. 토지는 여러 가지로 분류된다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 나지(裸地)는 지상에 건축물이 없고, 사법상의 제약이 없는 토지이다.
- ② 소지(素地)는 주로 주거용으로 이용되고 있는 상태의 토지이다.
- ③ 필지(筆地)는 소유자 중심이 되어 성립된 지적법상의 단위로 하나의 지번이 붙은 토지의 등록단위이다.
- ④ 획지(劃地)는 인위적·자연적·행정적 조건에 의해 다른 토지와 구별되거나 가격수준이 비슷한 단위토지이다.
- ⑤ 건부지(建附地)는 건축물이 들어선 토지를 말한다.

03. 토지의 자연적 특성인 영속성으로 인하여 파생되는 현상 등을 열거한 것이다. 이에 해당되는 것은?

- ① 부동산 활동의 장기적인 배려를 필요로 한다.
- ② 부동산시장에서 외부효과의 영향을 받게 된다.
- ③ 감정평가 활동에 있어 개별분석의 이론적 근거가 된다.
- ④ 공간수요의 입지경쟁을 유발시키며, 지대를 성립시키는 근거가 된다.
- ⑤ 부동산 활동을 임장활동화하는 근거가 된다.

04. 아파트에 대한 수요와 공급의 탄력성에 관한 설명 중 옳은 것은?(단, 다른 변수는 불변이라고 가정한다)

- ① 공급측면에서 생산에 소요되는 기간이 길수록 탄력적이 된다.

② 대체재가 많을수록 수요는 비탄력적이 된다.

③ 공급이 증가할 때, 수요가 가격에 비탄력적일수록, 균형거래량은 덜 증가한다.

④ 수요의 가격탄력성이 '0'보다 클 경우를 탄력적이라 한다.

⑤ 공급이 가격에 대해 완전비탄력적일 때, 수요가 증가하거나 수요가 가격에 대해 완전탄력적일 때, 공급이 증가해도 가격은 변하지 않는다.

05. 특정지역에 있는 아파트의 시장균형가격을 상승시키는 요인은?(단, 해당 아파트는 정상재이며, 다른 요인은 일정하다고 가정한다)

- 소비측면에서 아파트와 대체관계에 있는 재화가격의 하락
- 소비측면에서 아파트와 보완관계에 있는 재화가격의 상승
- 아파트의 분양가가 상승할 것이라는 전망이 지배적
- 아파트건설업체에 보조금지급
- 아파트 건설용 택지가격의 하락
- 아파트 건설의 신건축공법 개발로 공사기간 단축

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

06. 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 0.8이고, 빌라가격에 대한 아파트의 수요의 교차탄력성은 0.5이다. 아파트 가격은 5% 상승하였고, 빌라의 가격은 10% 상승하였다면, 아파트 수요량의 전체 변화율은?(단, 탄력성 계산은 최초 값을 기준으로 한다)

- ① 1%
- ② 3%
- ③ 5%
- ④ 6%
- ⑤ 8%

07. 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선을 갖는 아파트시장에서 수요와 공급이 변화한다고 할 때, 다음 중 균형가격의 변화로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ㉠ 수요가 증가하고 공급이 감소할 경우
- ㉡ 공급의 감소가 수요의 감소보다 클 경우

㉠

- ① 균형가격 불명확
② 균형가격 상승
③ 균형가격 상승
④ 균형가격 하락
⑤ 균형가격 하락

㉡

- 균형가격 하락
균형가격 하락
균형가격 상승
균형가격 하락
균형가격 불명확

08. 부동산경기변동에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산경기회복의 징후로는 공가율의 증가, 건축허가의 증가 등이 나타난다.
② 후퇴시장에서는 매도자중시화 현상에서 매수자중시화 현상이 커진다.
③ 부동산경기의 회복은 전국적으로 일시에 나타난다.
④ 회복시장에서 과거의 거래사레가격은 새로운 거래의 기준이 되거나, 상한선이 된다.
⑤ 부동산경기의 진폭은 일반경기의 진폭에 비해 작게 나타난다.

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

- ① 프로젝트 금융의 확대는 부동산 시장의 공급에 영향을 미친다.
② 부동산의 지역성, 개별성에 따라 시장이 분화되는 경향이 있다.
③ 단기적으로 수요와 공급을 조절하는데 어려운 경우가 많다.
④ 부동산 거래내역과 관련된 정보를 시장참여자들은 쉽게 파악할 수 있다.
⑤ 대부분 준강성 효율적 시장이며, 시장 참여자들은 정보를 매개로 초과이윤을 누릴 수 있다.

10. 지대이론 및 도시내부구조이론에 관한 내용 중 옳바른 것은?

- ㉠ 동심원이론에 의하면 점이지대는 고소득층 주거지역보다 도심에 가깝게 위치한다.
㉡ 선형이론에서 도시는 하나의 중심지가 아니라 몇 개의 중심지들로 구성된다.
㉢ 해리스(C.D. Harris)와 울만(E.L. Ullman)은 동심원설과 선형이론을 결합하고 여기에 몇 가지 요소를 부과하여 도시내부의 토지이용유형을 설명하고 있다.
㉣ 위치지대설에 따르면 다른 조건이 동일한 경우, 지대는 중심지에서 거리가 멀어질수록 감소한다.
㉤ 리카르도(D. Ricardo)에 따르면, 지대가 오르면 그 밀의 가격도 높아진다.

- ① ㉠㉡㉢
③ ㉡㉢㉣
⑤ ㉢㉣㉤

- ② ㉠㉣㉤
④ ㉠㉣㉤

11. 다음 표는 어느 시장지역내 거주지 A에서 소비자가 이용하는 쇼핑센터까지의 거리와 규모를 표시한 것이다. 현재 거주지 A지역의 인구가 5,000명이다. 허프(huff) 모형에 의한다면, 거주지 A에서 쇼핑센터 1의 이용객 수는?(단, 공간마찰계수는 2이고, 소요시간과 거리의 비례는 동일하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

구분	쇼핑센터1	쇼핑센터2
쇼핑센터의 면적	1,000m ²	1,000m ²
거주지 A로부터의 시간거리	5분	10분

- ① 1000명 ② 2000명
③ 3000명 ④ 4000명
⑤ 5000명

12. 다음은 누구와 관련된 내용인가?

- 농업입지론 및 지대론을 설명하는데 토지의 위치적 특성을 고려한 입지지대 개념을 도입하였다.
○ 토지의 비옥도가 동일하더라도 위치에 따라 지대의 차이가 날 수 있다.

- ① 리카르도(D. Ricardo)
② 마샬(A. Marshall)
③ 해리스(C.D. Harris)와 울만(E.L. Ullman)
④ 튀넨(Thünen)
⑤ 마르크스(K. Marx)

13. 상권 및 상권분석에 대한 설명 중 옳지 못한 것은?

- ① 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론을 상권분석의 기초이론으로 사용할 수 있다.
② 다목적 구매여행패턴은 소규모 중심지를 우회하는 경향이 있다.
③ 중심지가 보유하고 있는 중심지 기능정도를 그 중심지의 중심성이라고 하며, 인구규모가 같다고 중심지로서 중요도가 같은 것은 아니다.
④ 판매되는 매출액의 크기에 따라 상권을 1차상권, 2차상권, 3차상권으로 구분한다.
⑤ 대도시 지역 내의 확률적 상권분석모형을 제시한 사람은 레일리(W. J. Reilly)이다.

14. 부동산시장에 있어서 외부효과에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 주거지역에 매연과 소음을 발생시키는 공장이 그에 상응한 비용을 지불하지 않는다면, 인근 주민들에게 부(-)의 외부효과를 주고 있는 것이다.
② 부동산의 비동질적 사용은 인근에 위치하고 있는 주변 부동산의 가치에 악영향을 줄 수 있다.

- ③ 도시지역의 지역지구제는 부(-)의 외부효과를 제거하는 방법이다.
- ④ 도로의 신설로 주변의 지가가 상승한 것도 외부효과인 예이다.
- ⑤ 공해를 유발하는 목재공장에 대한 정부의 규제는 주택임대료의 안정화를 유도한다.

15. 주택시장에 최고가격제를 도입하는 경우 가장 옳지 않은 것은?(우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선을 가정)

- ① 시장균형가격 이하로 최고가격이 설정되어야 효과가 있다.
- ② 최고가격에서는 초과수요가 존재한다.
- ③ 시장균형가격 이상으로 지불해서라도 주택을 구입하기 위한 암시장이 형성될 수 있다.
- ④ 생산자잉여가 감소하나 총잉여는 증가한다.
- ⑤ 서민주거안정을 위해 실시하는 분양가 규제 및 임대료규제는 최고가격제의 일환이다.

16. 토지정책에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 도시재개발, 공공토지비축, 공영개발 등은 정부의 직접개입방법이다.
- ② 지역지구제 등은 외부효과 문제의 해결수단이 될 수 있다.
- ③ 개발제한구역에서 나타나고 있는 형평성의 문제는 지역지구제의 문제점이라 할 수 있다.
- ④ 개발권양도제(TDR)는 토지소유자와 비소유자간의 문제를 형평성문제를 근본적으로 다루고 있다.
- ⑤ 개발과 보전의 이해가 상충될 경우, 토지적성평가를 시행할 수 있다.

17. 부동산조세에 관한 다음 설명 중 옳바른 것은?

- ① 부동산조세의 귀착문제는 수요자와 공급자 중 누구에게 부과하느냐에 달려 있다.
- ② 수요가 완전비탄력적(수요곡선이 수직)일 때 조세가 부과되면, 조세는 공급자가 모두 부담한다.
- ③ 공급이 완전비탄력적(공급곡선이 수직)일 때 조세가 부과되면, 조세는 소비자가 모두 부담한다.
- ④ 공급에 비해 수요가 탄력적일수록 조세의 소비자 부담은 커진다.
- ⑤ 공급에 비해 수요가 비탄력적일수록 조세의 생산자 부담은 작아진다.

18. 20,000만원을 투자하면 4,000만원의 순운영소득이 생기는 사업이 있다. 이 사업을 10,000만원은 지분으로 하고 나머지 10,000만원은 차입금리 10%로 빌려서 투자했다. 이 기업의 종합수익률과 지분투자에 대한 수익률은 각각 몇 %인가?(단, 투자기간은 1년이며, 차입은 만기상환조건이다)

- ① 10% 20%
- ② 10% 30%
- ③ 20% 20%
- ④ 20% 30%
- ⑤ 30% 40%

19. 화폐의 시간가치 계산에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- 이자율이 r%일 때, 기간 초에 불입된 일시불에 대하여 일정기간 후 원리금의 합계를 구하기 위한 자본환원계수는 (㉠)이다.
- 일정액을 빌렸을 때 매 기간마다 갚아나가야 할 원금과 이자의 합계를 구하기 위한 자본환원계수는 (㉡)이다.

- ① ㉠ - 연금의 현재계수, ㉡ - 저당상수
- ② ㉠ - 일시불의 내가계수, ㉡ - 저당상수
- ③ ㉠ - 연금의 내가계수, ㉡ - 저당상수
- ④ ㉠ - 연금의 내가계수, ㉡ - 감채기금계수
- ⑤ ㉠ - 연금의 현재계수, ㉡ - 일시불의 현재계수

20. 수익률은 부동산투자에 대한 의사결정을 하는 데에 있어 가장 중요한 변수 중에 하나이다. 잘못된 것은?

- ① 투자결정은 기대수익률과 실현수익률을 비교함으로써 이루어진다.
- ② 균형상태에서는 개별투자에 대한 기대수익률과 요구수익률은 같게 된다.
- ③ 기대수익률이 요구수익률보다 낮을 때는 어떠한 투자자도 투자하려 들지 않을 것이다.
- ④ 실현수익률은 투자가 이루어지고 난 후에 현실적으로 달성된 수익률을 말한다.
- ⑤ 대상부동산에 대한 수요의 증대는 가치의 상승을 가져오고, 이에 따라 기대수익률은 점차 하락하게 된다.

21. 다음 2년간 현금흐름 관련 표에서 계산한 비율이 틀린 것은?(다만, 저당대출은 원리금균등분할상환 조건이며, 잠재(가능)총소득과 유효총소득의 차이는 공실로 인한 것임)(단위 : 만원)

○ 부동산 가치 100,000	○ 대출비용 50%
○ 잠재총소득 10,000	○ 유효총소득 9,000
○ 순영업소득 5,500	○ 세전현금흐름 1,800

- ① 저당환원율(저당상수) = 7.4%
- ② 지분환원율(지분배당률) = 3.6%
- ③ 공실률 = 10.0%
- ④ 영업경비비율 = 38%
- ⑤ 자본환원율(종합환원율) = 4.5%

22. 투자수익과 위험에 관련된 내용들이다. 올바른 것은?(단, 투자자는 위험회피적이며, 다른 조건은 일정함)

- ① 투자수익의 위험이 클수록 요구수익률은 작아진다.
- ② 위험에 대한 투자자의 성향이 공격적 일수록 위험대가는 커진다.
- ③ 전액 지분으로만 투자를 하면 금융위험은 발생하지 않는다.
- ④ 재무위험은 물가상승으로 인한 부동산이나 임대료의 실질가치가 하락할 가능성을 의미한다.
- ⑤ 부동산을 원하는 시기에 현금화하는 것은 일반상품과 달리 용이하다.

23. 현금흐름분석에 관한 내용 중 올바른 것은?

- ① 저당(mortgage)이 없다면, 순영업소득은 세후현금흐름과 동일할 수 있다.
- ② 유효조소득과 영업경비를 더하면 순영업소득이 된다.
- ③ 부채서비스액에 세전현금흐름을 더하면, 세후현금흐름이 된다.
- ④ 세전지분복귀액에 영업소득세를 공제하면 세후지분복귀액이 된다.
- ⑤ 순영업소득과 영업경비를 합하면 유효조소득을 구할 수 있다.

24. 오피스빌딩에 투자하기 위한 의사결정 방법을 설명하였다. 옳은 것은?(다른 조건은 일정)

- ① 순소득승수보다 조소득승수가 작은 투자안일수록 타당성이 커진다.
- ② 자기자본비율과 소득비율은 안전성을 측정하는 지표로 활용한다.
- ③ 부채감당률이 1보다 작은 투자안은 유동성 측면에서 양호한 투자안이다.
- ④ 지분수익률은 순영업소득을 지분투자금액으로 나누어서 구한다.
- ⑤ 비율분석법은 동일한 투자안이라도 지표별로 같은 결과가 도출된다는 장점이 있다.

25. 순현재가와 내부수익률에 대한 설명이다. 맞는 것은?

- ① 순현재가는 예상되는 수익의 현재에서 비용의 현재를 합한 것이다.
- ② 내부수익률은 수익성지수를 '0'로 만드는 할인율이다.
- ③ 순현재가법과 내부수익률법은 모든 투자대상을 기회비용인 요구수익률로 할인한다.
- ④ 수익성지수법에서는 요구수익률을 할인율로 사용하고 있다.
- ⑤ 주어진 가용자금의 범위 내에서는 순현재가법보다 내부수익률법이 부(富)의 극대화를 달성할 수 있다.

26. 부동산금융과 관련된 설명 중 틀린 것은?

- ① 주택금융공사의 설립 및 주택저당증권(MBS)의 발행으로 장기채권시장의 활성화가 기대된다.
- ② MPTS(Mortgage Pass-Through Security)란 지분형 주택저당증권으로 관련위험이 투자자에 집중된다.
- ③ 아파트 중도금 등 다양한 부동산관련 자산을 기초로 한 자산유동화증권(ABS)이 발행되고 있다.
- ④ 한국주택금융공사는 주택저당채권 또는 학자금대출채권의 평가 및 실사 등의 업무를 수행한다.
- ⑤ 보금자리론과 주택연금의 가입연령은 동일하다.

27. 우리나라의 부동산투자회사법에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ② 자기관리 부동산투자회사는 그 설립등기일부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 설립보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ③ 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 지난 자기관리부동산투자회사의 자본금은 70억 원 이상이 되어야 한다.
- ④ 자산관리회사는 설립자본금이 5억 원 이상이어야 한다.
- ⑤ 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다.

28. 저당담보증권(MBS)의 종류에 대한 설명이다. 옳은 것은?

- 주택저당채권담보부채권 (MBB: Mortgage Backed Bond)
- 이체증권 (MPTS: Mortgage Pass Through Security)
- 지불이체채권 (MPTB: Mortgage Pay Through Bond)
- 다계층저당채권 (CMO: Collateralized mortgage obligation)

- ① MBB와 MPTS의 공통점은 보유자산을 매각하는 형식으로 증권을 발행한다.
- ② MBB는 계층구조가 다양하다.
- ③ CMO는 고정이자율로만 계층이 운영되는 특징이 있다.
- ④ MPTS는 MBB와 MPTB의 성격이 혼합된 형태이다.
- ⑤ MBB, MPTB, CMO의 공통점은 저당권의 소유권을 발행기관이 갖고 있다는 것이다.

29. 저당의 상환방법에 대한 설명이다. 옳은 것은?(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

- ① 원리금 균등상환저당(CPM)은 매 기간 원금과 이자의 합계가 채증하는 저당이다.
- ② 원금균등상환(CAM)의 매 기간 원금과 이자의 합계가 균등한 저당이다.
- ③ 대출 초기의 저당지불액은 원리금균등상환방식과 원금균등상환방식 모두 동일하다.

- ④ 대출 중간에 지분비율의 크기는 원금균등상환방식이 제일 크다.
- ⑤ 저당잔금액은 원금균등상환저당이 원리금균등상환저당보다 기간말까지 높다.

30. 부동산금융제도에 대한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 주택도시기금은 주택도시보증공사 등이 위탁관리하고 있다.
- ② 부동산 금융의 재원은 공공부문과 민간부문으로 구분된다.
- ③ 우리나라의 주택건설자금은 공공부문보다 민간부문에서 더 많이 차지하고 있다.
- ④ 주택도시기금은 주택건설자금 및 도시재생사업 등에 활용된다.
- ⑤ 주택청약저축가입대상은 무주택서민이다.

31. 민간의 부동산개발에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 공사비를 분양금으로 정산하는 사업방식에서는 사업시행은 건설회사가 하지만, 이익은 토지소유자에게 귀속된다.
- ② 개발사업이 완성되기 전에 부동산을 매수한 자의 시장위험은 개발사업의 완성이 가까워질수록 커진다.
- ③ 토지신탁방식에서는 부동산신탁사가 건설단계의 부족자금을 조달한다.
- ④ 토지소유자의 자체사업일 경우 사업시행은 토지소유자가 하지만, 자금조달과 이익귀속의 주체는 건설회사이다.
- ⑤ 지주자력개발방식의 대표적인 형태로 등가교환방식을 들 수 있다.

32. 부동산개발사업과 관련된 내용에 대한 설명으로 타당하지 못한 것은?

- ① 경제적 타당성분석이란 수익의 규모 자체 보다는 해당 개발사업이 부채를 감당할 수 있는 충분한 수익이 있는가에 초점을 맞춘 개념이다.
- ② 시장분석이 역활은 부지에 적합한 용도를, 용도에 적합한 부지를 찾기 위해서 수행되며 투자자를 위해서 또는 기존의 개발사업에 대해서 이루어지기도 한다.
- ③ 시장성분석이란 개발사업에 대한 수요와 공급을 분석해서 분양실적을 극대화하기 위한 작업이다.
- ④ 시장흡수율분석이란 단위시간당 분양 또는 임대된 면적을 분석하는 것이다.
- ⑤ 지역경제분석은 대상지역의 모든 부동산의 수요와 시장에 미치는 요인을 분석하는 것이다.

33. 부동산관리방식에 대한 설명 중 위탁관리의 장점이 아닌 것은?

- ① 소규모 부동산보다는 대형빌딩에 비교적 적합한 방법이다.
- ② 종합적인 관리가 용이하다.
- ③ 경영합리화를 통해 관리비용을 절감할 수 있다.
- ④ 매너리즘 등 관리의 타성화를 방지할 수 있다.

- ⑤ 전문적이고 합리적인 관리를 통해 대형사고를 미연에 예방할 수 있고, 설비 등의 내용연수를 증가시킬 수 있다.

34. 시장점유 마케팅의 S(Segmentation), T(Targeting)

P(Positioning)전략의 구성요소를 바르게 나열한 것은?

- ① 시장세분화, 목표시장선점, 상품의 차별화
- ② 기술적 측면, 경제적 측면, 법률적 측면
- ③ 가격, 상품, 유통전략
- ④ 거시적, 미시적, 중도적 전략
- ⑤ 시장세분화, 소비자, 생산원가 전략

35. 부동산의 평가는 기준시점을 기준으로 행해진다. 이에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 임대료의 기준시점은 임대료의 지불시기와 일치시킬 필요가 있다.
- ② 기준시점의 중요성을 설명하는 부동산 가격원칙은 예측의 원칙이다.
- ③ 기준시점은 감정평가를 의뢰한 연월일을 말한다.
- ④ 기준시점은 감정평가보고서를 작성한 일자가 된다.
- ⑤ 기준시점은 의뢰자의 요청에 의하는 것이므로 현재뿐만 아니라 과거, 미래도 될 수 있다.

36. 다음에서 설명하는 내용과 가장 관련 있는 가격원칙은?

아파트를 구입하기 위해 온 갑에게 공인중개사 A는 과거에 비해 이 지역의 전체적인 매매가격이 3년 전보다 급격히 상승한 이유에 대해 “금번에 지하철 00호선이 개통되면서 새로운 역세권이 형성되고, 도심과의 출퇴근이 용이해져서 수요가 증가하였다.” 라고 설명하였다.

- ① 변동의 원칙
- ② 수요·공급의 원칙
- ③ 기여의 원칙
- ④ 균형의 원칙
- ⑤ 잉여생산성의 원칙

37. 지역분석에 관련된 내용을 잘못 설명한 것은?

- ① “인근지역”이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
- ② “유사지역”이란 대상 부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
- ③ “동일수급권(同一需給圈)”이란 대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
- ④ 인근지역의 경계는 유동적·가변적이 아닌 고정적으로 설정하고 감정평가하여야 한다.
- ⑤ 지역분석에서는 인근지역뿐만 아니라 유사지역까지 분석함으로써 인근지역의 상대적 위치와 가격수준을 명확히 한다.

38. 감가수정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 감가수정은 적산가격을 기초로 이루어진다.
- ② 대상 부동산이 신축 직후라면 감가수정이 필요 없는 경우도 있다.
- ③ 감가수정은 대상 부동산의 감정가격을 적정화하는 데 그 목적이 있다.
- ④ 감가수정의 적정 여부에 따라 적산가격의 정도(精度)가 좌우된다.
- ⑤ 감가요인에는 물리적·기능적·경제적 요인이 있다.

39. 상가의 가치를 구하시오.(환원이율은 10%이며, 제시된 조건 외에 다른 요인은 일정하다고 가정)

- 상가점포 10개
- 상가점포당 240만원/연
- 공실 : 가능조소득의 10%
- 영업경비 : 유효조소득의 40%

- ① 10,767만원 ② 11,400만원
- ③ 12,960만원 ④ 26,917만원
- ⑤ 28,333만원

40. 다음은 부동산가격 공시제도에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 개별공시지가는 재산세 부과에 기준이 된다.
- ② 공동주택의 가격은 시장·군수 또는 구청장이 결정·공시한다.
- ③ 부동산 공시가격에 대하여 소유자 등 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.

민법 및 민사특별법

41. 법률행위에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 사적자치의 원칙이 지배하는 사법관계에서 가장 중요한 법률요건은 법률행위이다.
- ② 법률행위는 의사표시를 요소로 하나 의사표시 자체가 법률행위인 것은 아니다.
- ③ 행위자가 원한 대로 법률효과가 발생하므로 법률적 행위라고도 한다.
- ④ 상대방에게 도달을 요하지 않는 단독행위로써 유언, 재단법인의 설립행위, 소유권의 포기 등을 들 수 있다.
- ⑤ 계약은 상대방의 두 개의 의사표시의 합치에 의해 성립하는데, 이러한 청약과 승낙의 의사표시를 법률사실이라고 한다.

42. 법률행위의 효력이 발생하기 위한 요건이 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대리행위에서 대리권의 존재
- ② 정지조건부 법률행위에서 조건의 성취
- ③ 계약에서의 청약과 승낙의 합의
- ④ 법률행위 내용의 적법성
- ⑤ 토지거래허가구역 내의 토지거래계약에 관한 관할관청의 허가

43. 법률행위의 목적에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 목적의 불능으로 법률행위가 무효가 되는 것은 '원시적 불능'에 한한다.
- ② 타인소유의 물건을 매매하는 것은 법률적으로 불가능한 것을 목적으로 하고 있어 무효가 된다.
- ③ 법률의 규정과 달리 과실(果實)의 귀속을 정하려는 합의는 무효이다.
- ④ 무허가 주유소의 영업행위는 목적의 적법성이 결여되어 무효이다.
- ⑤ 범죄를 하지 않는 대가로 돈을 주겠다고 한 약속은 정의의 관념에 크게 반하지는 않으므로 유효하다.

44. 제103조의 반사회적 법률행위로서 무효가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 과도하게 중한 위약벌 약정
- ② 도박자금에 제공할 목적으로 금전을 대여하는 행위
- ③ 소송에서의 증언을 조건으로 통상 용인되는 수준을 넘는 대가를 받기로 한 약정
- ④ 공무원의 직무행위에 관하여 부정한 청탁의 대가로 금전을 지급하기로 한 약정
- ⑤ 부동산에 대한 강제집행을 면할 목적으로 그 부동산에 허위의 근저당권을 설정하는 행위

45. 제104조의 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법률행위가 현저하게 공정성을 잃었다고 하여 곧 그것이 공박·경솔·무경험으로 이루어진 것으로 추정되는 것은 아니므로 불공정한 법률행위의 법리가 적용되기 위해서는 이를 주장하는 피해자 측에서 공박·경솔·무경험으로 인한 것임을 증명하여야 한다.
- ② 불공정한 법률행위에 관한 규정은 부담 없는 증여의 경우에 적용된다.
- ③ 불공정한 법률행위에도 무효행위 전환의 법리가 적용될 수 있다.
- ④ 대리인에 의한 법률행위에서 무경험은 대리인을 기준으로 판단한다.
- ⑤ 경매절차에서 매각대금이 시가보다 현저히 저렴하더라도 불공정한 법률행위를 이유로 그 무효를 주장할 수 없다.

46. 甲이 자기 소유의 고화(古畵) 한 점을 乙에게 960만원에 매도할 의사로 청약하였는데 청약서에는 자신의 실수로 690만원으로 기재되었다. 이때 乙에게 甲의 진의를 알 수 있는 다른 해석 자료가 있어서 甲과 乙 사이에 960만원에 매매계약이 성립한 것으로 보는 법률행위의 해석 방법은?

- ① 예문해석
- ② 유추해석
- ③ 자연적 해석
- ④ 규범적 해석
- ⑤ 보충적 해석

47. 진의 아닌 의사표시에 관한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 진의란 표의자가 진정으로 마음 속으로 바라는 사항을 말하는 것이므로, 강제에 의하여 재산을 빼앗긴다는 생각을 가지고 한 증여는 내심적 효과의사가 결여된 것으로 진의 아닌 의사표시이다.
- ② 진의 아닌 의사표시더라도 표시된 대로 효력이 발생하나, 상대방의 표의자의 진의 아님을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 무효이다.
- ③ 회사의 강요에 따라 제출된 사직의 의사표시는 진의 아닌 의사표시이고, 이러한 사직원 제출과 퇴직처리에 따른 퇴직의 효과는 효력이 없다.
- ④ 공무원의 사직의 의사표시는 공법상의 행위이므로 이에 의한 의원면직 처분에 대해서는 「민법」 제107조의 적용이 없다.
- ⑤ 주식인수 청약처럼 대량거래의 상사행위에는 진의 아닌 의사표시에 관한 총칙규정은 그 적용이 배제된다.

48. 착오로 인한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 당사자가 합의한 매매목적물의 지번에 관하여 착오를 일으켜 계약서상 목적물의 지번을 잘못 표시한 경우, 그 계약을 취소할 수 없다.

- ② 법률에 관한 착오도 법률행위 내용의 중요부분에 관한 착오에 해당될 수 있다.
- ③ 농지의 상당 부분이 하천임을 사전에 알았다면 농지매매계약을 체결하지 않았을 것이 명백한 경우, 법률행위 내용의 중요부분의 착오에 해당될 수 있다.
- ④ 상대방이 착오자의 진의에 동의하더라도 착오자는 의사표시를 취소할 수 있다.
- ⑤ 토지소유자가 공무원의 법령오해에 따른 설명으로 착오에 빠져 토지를 국가에 증여한 경우, 이를 취소할 수 있다.

49. 대리에 관한 설명으로 잘못된 것이라고 볼 수 없는 것은?

- ① 본인을 위한 것임을 표시하지 않은 의사표시는 대리인 자신을 위한 것으로 추정한다.
- ② ‘본인을 위한다’는 것은 ‘본인의 이익을 위해서’라는 의미이다.
- ③ 대리인이 마치 본인 자신이 하는 것처럼 본인의 이름을 표기한 경우에는 대리행위로 볼 수 없다.
- ④ 대리행위에서 의사와 표시의 불일치 여부는 본인을 표준으로 결정하여야 한다.
- ⑤ 본인은 대리인의 제한능력을 이유로 제한능력자인 대리인이 상대방과 체결한 계약을 취소할 수 없다. 그러나 대리인의 의사무능력을 이유로 무효를 주장하는 것은 가능하다.

50. 대리권 없는 乙이 甲의 이름으로 甲의 부동산을 丙에게 매도하여 소유권이전등기를 해주었다. 그 후 乙이 甲을 단독상속한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·丙 사이의 매매계약은 무효이다.
- ② 乙은 무권대리를 이유로 丙에게 그 부동산의 점유로 인한 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ③ 乙은 무권대리를 이유로 丙에게 등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ④ 丙명의의 등기는 실체적 권리관계에 부합하므로 유효하다.
- ⑤ 만약 丙이 그 부동산을 丁에게 매도하고 소유권이전등기를 해준 경우, 乙은 丁에 대하여 등기말소를 청구할 수 없다.

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

- ① 강행법규에 위반되는 행위에 대해서는 표현대리의 법리가 적용될 여지가 없다.
- ② 표현대리가 성립하는 경우에는 무권대리의 성질이 유권대리로 전환된다.
- 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 권한을 넘는 표현대리에 있어서 대리행위가 기본대리권과 동종 내지 유사할 것을 요하지 않는다.

52. 법률행위의 취소와 추인에 관한 설명이다. 가장 옳지 않은 것은?

- ① 취소할 수 있는 법률행위를 취소할 수 있는 자는 제한능력자, 착오로 인하거나 사기·강박에 의하여 의사표시를 한 자, 그 대리인 또는 승계인이며 추인할 수 있는 자도 같다.
- ② 취소할 수 있는 법률행위의 추인은 무권대리행위의 추인과는 달리 추인의 소급효는 문제되지 않는다.
- ③ 추인은 취소의 원인이 종료한 후에 하여야 효력이 있는데, 다만 법정대리인이 추인하는 경우에는 그렇지 않다.
- ④ 취소권자가 전부나 일부의 이행, 이행의 청구, 담보의 제공 등을 한 경우에는 취소의 원인이 종료되기 전에 한 것이라도 추인한 것으로 보아야 한다.
- ⑤ 법정추인의 경우에는 추인권자가 취소할 수 있는 법률행위를 알고 할 필요는 없다.

53. 물권적 청구권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 점유물반환청구권은 점유를 침탈당한 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.
- ② 양자간 등기명의신탁에서 명의수탁자가 신탁부동산을 처분하여 제3취득자가 유효하게 소유권을 취득하였는데, 그 후 명의수탁자가 우연히 신탁부동산의 소유권을 다시 취득하였다면 명의신탁자의 소유권에 기한 물권적 청구권이 인정된다.
- ③ 제3자가 저장권설정자인 소유자의 의사에 반하여 저장권이 설정된 건물의 점유를 침탈한 경우 저장권자는 자신에게 건물의 반환을 청구할 수 있다.
- ④ 토지소유자는 그의 토지 위에 무단으로 건축된 건물을 임차하여 점유하고 있는 자를 상대로 건물철거를 청구할 수 있다.
- ⑤ 유효하게 부동산을 명의신탁한 자는 자신이 직접 제3자에게 물권적 청구권을 행사하여 신탁재산에 대한 침해배제를 구할 수 있다.

54. 등기가 있어야 부동산물권을 취득하는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공유토지의 분할판결이 확정된 경우
- ② 건물전세권이 법정갱신되는 경우
- ③ 현물분할의 합의에 의하여 공유토지에 대한 단독소유권을 취득하는 경우
- ④ 건물을 신축하여 소유권을 취득하는 경우
- ⑤ 1동의 건물 중 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추고 구분행위로 인하여 구분소유권을 취득하는 경우

55. 등기청구권의 법적 성질이 다른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매수인의 매도인에 대한 등기 청구권
- ② 청구권 보전을 위한 가등기에 기한 본등기청구권
- ③ 중간생략등기에 있어서 최종양수인의 최초양도인에 대한 등기청구권
- ④ 시효취득에 기한 등기청구권
- ⑤ 매매계약의 취소로 인한 매도인의 매수인에 대한 등기청구권

56. 등기에 관한 다음 설명 중 판례의 태도와 다른 것은?

- ① 하나의 부동산에 갑명의로 소유권보존등기가 된 후 다시 을명의로 소유권보존등기가 된 경우에 갑이 허위의 등기서류에 의해 보존등기를 한 경우에는 갑의 보존등기는 원인무효이므로 을의 등기가 유효하다.
- ② 미등기부동산이 전전매매된 경우 최후의 매수인이 소유권이전등기를 하지 않고 소유권보존등기를 하여도 그 소유권보존등기는 유효하다.
- ③ 당사자 사이에 적법한 등기원인이 성립되어 중간생략등기가 이루어진 경우에는 그 중간생략등기에 관한 합의가 없었음을 이유로 그 등기의 말소청구를 할 수 없다.
- ④ 중간생략등기의 합의가 없는 경우, 부동산의 최종매수인은 중간자를 대위하여도 최초양도인에 대하여 직접 자기앞으로 소유권이전등기를 구할 수 없다.
- ⑤ 최초양도인과 중간자의 동의가 있는 외에 최초양도인과 최종양수인 사이에 중간생략등기의 합의가 있어도 최종양수인은 최초양도인에 대하여 직접 그 소유권이전등기청구권을 행사할 수 없다.

57. 선의취득에 관한 설명 중 맞는 것은?

- ① 도품, 유실물에 대하여는 제250조의 규정에 의하여 반환청구할 수 있는 기간인 2년을 경과한 때에 취득자는 소유권을 취득한다.
- ② 선의취득은 거래에 의한 동산취득의 경우에 한해 인정되고 경매에 의한 경우도 적용이 있는가에 대해 다툼이 있지만 판례는 경매의 경우에 적용이 없는 것으로 하고 있다.
- ③ 무권대리인이 처분한 경우는 처분권한이 없는 자가 한 것이지만, 이 경우 선의취득을 인정하면 무권대리제도가 무의미하게 될 것이므로 이 경우에는 선의취득은 적용되지 않는다고 하는 것이 통설이다.
- ④ 선박은 등기가 대항요건으로 되어 있지만, 선박도 동산이므로 역시 선의취득의 목적으로 된다.
- ⑤ 동산을 원시적으로 취득하는 경우에는 선의취득의 적용은 없지만, 동산을 상속에 의하여 취득한 경우에는 선의취득의 적용이 있다.

58. 자주점유와 타주점유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 자주점유는 무주물 선점에 의한 소유권취득의 요건이 아니다.
- ② 권원의 성질상 자주점유인지 타주점유인지 불분명한 점유는 자주점유로 추정된다.
- ③ 피상속인의 점유가 소유의 의사가 없는 경우 그 상속으로 인한 점유도 타주점유이다.
- ④ 물건을 매수하여 점유하고 있으나 매매가 무효인 것을 모르는 매수인은 자주점유자이다.
- ⑤ 타주점유자가 새로운 권원에 기하여 소유의 의사를 가지고 점유를 시작했으면 그때부터 자주점유자가 된다.

59. 다음은 점유자의 비용상환청구권에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 점유물의 보존비용을 필요비라 하고, 점유물의 가치를 증가시키기 위해 지출한 비용을 유익비라고 한다.
- ② 유익비는 그 가액의 증가가 현존하는 경우에 한하여 점유자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.
- ③ 점유자가 과실을 수취한 때에는 통상의 필요비는 이를 청구할 수 없다.
- ④ 유익비의 상환에 관하여 법원은 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.
- ⑤ 필요비 및 유익비는 물건에 관하여 생긴 채권이므로 점유자는 유치권을 행사할 수 있다.

60. 취득시효에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 토지에 대한 취득시효의 완성을 이유로 소유권이전등기를 청구하려면 시효완성 당시의 소유자를 상대로 하여야 한다.
- ② 취득시효의 기산점은 점유기간 중에 등기명의자의 변동이 있어도 자유롭게 선택할 수 있다.
- ③ 부동산에 관한 취득시효가 완성된 후 취득시효를 주장하거나 이로 인한 소유권이전등기청구를 하기 이전에는 등기명의자인 부동산소유자로서는 특별한 사정이 없는 한 시효취득 사실을 알 수 없으므로, 이를 제3자에게 처분하였다 하더라도 불법행위가 성립할 수 없다.
- ④ 등기부취득시효의 요건으로서 소유자로 등기한 자라 함은 그 등기가 중복등기가 아닌 한, 적법·유효한 등기를 마친 자일 필요는 없고, 무효의 등기를 마친 자라도 상관없다.
- ⑤ 등기부취득시효에서의 선의, 무과실은 등기에 관한 것이 아니고 점유취득에 관한 것이다.

61. 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 변경함에는 합유지분의 과반수로써 결정한다.

- ③ 공유지분은 다른 공유자의 동의를 얻지 못하는 한 임의로 처분하지 못한다.
- ④ 건물의 구분소유에 의하여 공유로 추정되는 경우에는 일반공유물에 대한 것과 같은 분할청구를 할 수 없다.
- ⑤ 공유는 1개의 물건에 다수의 소유자가 있는 것이므로 일물일권주의원칙에 반하는 것이라고 볼 수 있다.

62. 지상권에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 지상권은 처분금지특약이 없는 한 임의로 처분할 수 있다.
- ② 존속기간의 약정이 없는 경우 설정자는 일정한 요건하에 소멸통고를 할 수 있다.
- ③ 지상권자는 물론 지상권설정자도 지상물매수청구권을 갖는다.
- ④ 존속기간만료 후 지상물이 현존하는 경우 설정자의 특별한 의사표시가 없으면 전 지상권과 동일한 조건으로 지상권을 설정한 것으로 본다.
- ⑤ 존속기간만료 후 지상권자는 부속물매수청구를 할 수 있다.

63. 관습법상의 법정지상권에 관한 다음 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 토지와 건물이 동일인에게 속하고 있다가 그중 어느 하나가 매매 등으로 처분되어 토지소유자와 건물소유자가 다르게 되었더라도, 당사자 사이에 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었던 경우에는 건물소유자가 관습법상의 법정지상권을 취득할 수 없다.
- ② 토지공유자 중의 1인이 공유토지 위에 건물을 소유하고 있다가 토지지분만을 전매한 경우에 건물소유자는 당해 토지에 건물을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득한다.
- ③ 무허가건물이나 미등기건물을 위하여도 관습법상의 법정지상권이 인정될 수 있다.
- ④ 어느 건물을 위해 관습법상의 법정지상권이 인정된 경우라 할지라도 지상권자가 2년분 이상의 지료를 지급하지 아니하였다면 일반적인 지상권에서와 마찬가지로 지상권 소멸청구의 원인이 될 수 있다.
- ⑤ 관습법상의 법정지상권이 성립한 후에 건물을 개축 또는 증축한 경우는 물론 건물이 멸실된 후 신축된 경우에도 법정지상권은 성립하나, 그 법정지상권의 범위는 신건물이 아닌 구건물을 기준으로 하여 필요한 범위 내로 한정된다.

64. 甲은 乙소유 단독주택의 일부인 X부분에 대해 전세권을 취득하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전세권의 존속기간이 만료한 경우, 甲은 지상물매수를 청구할 수 있다.
- ② 甲은 설정행위로 금지되지 않는 한 전세권을 제3자에게 양도할 수 있다.
- ③ 甲의 전세권 존속기간이 만료한 경우, 전세권의 용익물권적 권능은 소멸한다.

- ④ 甲은 주택 전부에 대하여 후순위권리자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.
- ⑤ 乙이 전세금의 반환을 지체한 경우, 甲은 X부분이 아닌 나머지 주택 부분에 대하여 경매를 청구할 수 없다.

65. 다음은 유치권의 소멸에 관한 내용이다. 이 중 가장 옳은 것은?

- ① 유치권은 담보물권이므로 소멸시효에 걸리지 않으므로 유치권의 행사는 채권의 소멸시효의 진행을 중단한다.
- ② 채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구하면 유치권이 즉시 소멸한다.
- ③ 유치권자가 소유자의 승낙 없이 목적물을 임대하면 그것만으로 곧 유치권은 소멸한다.
- ④ 유치권은 점유를 잃더라도 채권변제가 있을 때까지 존속한다.
- ⑤ 유치권자의 의무위반으로 인한 유치권소멸청구권은 형성권이므로 소유자의 유치권자에 대한 일방적 의사표시에 의하여 유치권소멸의 효과가 생긴다.

66. 저당권의 객체 및 효력에 대한 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 저당권은 원본, 이자, 위약금, 채무불이행으로 인한 손해배상을 담보하지만, 저당권의 실행비용은 등기하지 않는 한 담보되지 못한다.
- ② 저당권은 부동산에 대해서뿐만 아니라 전세권과 지상권에 대해서도 설정될 수 있다.
- ③ 근저당권설정 후 부동산소유권이 이전된 경우 근저당권설정자인 종전의 소유자도 피담보채권의 소멸을 이유로 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 저당부동산에 부합된 물건은 저당권설정 이후에 부합한 경우에도 그 부합물에 저당권의 효력이 미치는 것이 원칙이다.
- ⑤ 구분건물의 전유부분만에 설정된 저당권의 효력은 그 전유부분의 소유자가 사후에 대지사용권을 취득하였다면 특별한 사정이 없는 한 그 대지사용권에도 미친다.

67. 갑의 토지에 설정된 저당권이 실행된 경우에 지상건물의 법률관계에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 저당권설정 전부터 이 토지 위에 건물소유자 을이 지상권을 가지고 있었다면 을은 이 지상권을 가지고 토지의 경락인에게 대항할 수 있다.
- ② 토지와 건물을 소유하던 갑으로부터 토지에 대한 저당권이 설정된 후에 을이 지상건물의 소유권을 취득한 경우라면 후에 저당권이 실행되더라도 을은 민법상의 법정지상권을 취득하지 못하고 관습법상의 법정지상권의 문제가 발생한다.
- ③ 토지에 대하여 저당권이 설정된 후에 갑이 이 토지 위에 건물을 건축하였다면 저당권자는 건물에 대해서도 경매를 청구할 수 있다.

- ④ 저당권설정 후에 을이 이 토지 위에 지상권을 취득하고 건물을 건축하였다면 토지의 경락인은 이 건물의 철거를 청구할 수 있다.
- ⑤ 저당권설정 후에 토지소유권을 취득한 갑의 상속인 을이 이 토지 위에 건물을 건축하였다면 저당권자는 건물에 대해서도 경매를 청구할 수 있다.

68. 위험부담에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 다수설에 의함)

- ① 「민법」의 채무자위험부담주의는 쌍무계약에서 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 후발적 불능이 된 경우를 대상으로 한다.
- ② 종류채권에서 특정 전에는 위험부담의 문제가 발생하지 않는다.
- ③ 주택의 매도인이 잔금을 받기 전에 미리 소유권이전등기 및 인도를 하여 주었는데 그 후 옆집에 화재가 나서 연소된 경우 매도인은 매수인에게 잔금을 청구할 수 있다.
- ④ 채권자의 수령지체 중에 당사자쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있고, 이 경우에 채무자는 자기의 채무를 면함으로써 이익을 얻은 때에는 이를 채권자에게 상환할 필요가 없다.
- ⑤ 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임 있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다.

69. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약이 적법하게 해제된 후에도 착오를 원인으로 그 계약을 취소할 수 있다.
- ② 계약을 합의해제한 경우에도 민법상 해제의 효과에 따른 제3자 보호규정이 적용된다.
- ③ 매도의 이행불능을 이유로 매수인이 계약을 해제하려면 최고는 할 필요가 없지만 매매대금의 변제제공은 하여야 한다.
- ④ 토지매수인으로부터 그 토지 위에 신축된 건물을 매수한 자는 토지매매계약의 해제로 인하여 보호받는 제3자에 해당하지 않는다.
- ⑤ 공유자가 공유토지에 대한 매매계약을 체결한 경우, 특별한 사정이 없는 한 공유자 중 1인은 다른 공유자와 별개로 자신의 지분에 관하여 매매계약을 해제할 수 있다.

70. 계약금에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약금에 의해 해제권이 유보된 경우, 계약 당사자는 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ② 매도인이 이행에 전혀 착수하지 않았다면 매수인은 중도금을 지급한 후일지라도 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

- ③ 매도인이 일방적으로 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제한 경우, 매수인은 매도인에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 제565조의 계약금 추정에 의한 계약금의 포기나 배액상환에 의한 해제권 행사를 배제하는 당사자의 약정은 본규정을 위반하였으므로 무효이다.
- ⑤ 매도인이 원고가 되어 매수인에게 이행을 최고하고 대금지급을 구하는 소송을 제기한 후일지라도 피고인 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

71. 「민법」상의 매도인의 담보책임에 관한 설명이다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 다수설에 의함)

- ① 매도인의 담보책임은 매매의 목적이 된 권리 또는 물건에 흠이 있는 경우에 법의 규정에 의하여 발생한다.
- ② 매도인의 담보책임은 이른바 법정책임으로서 무과실책임이다.
- ③ 매도인의 담보책임의 내용은 일정한 요건 아래에서 매수인에게 대금감액청구권, 계약해제권, 손해배상청구권 등을 부여하는 것이다.
- ④ 매도인의 하자담보책임은 특정물의 매매와 종류물의 매매에 모두 인정된다.
- ⑤ 매도인의 담보책임은 법정책임이므로 면제하거나 경감하는 내용의 특약은 무효이다.

72. 甲이 자기 토지를 乙에게 매도함과 동시에 환매특약을 하였다. 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲의 상속인은 환매권을 행사할 수 없다.
- ② 환매기간을 정하지 않은 경우, 그 기간은 3년으로 한다.
- ③ 乙에게 소유권이전등기가 된 후에 환매특약이登記되어도, 甲은 환매특약登記 이전에 권리를 취득한 제3자에 대하여 대항할 수 있다.
- ④登記된 환매권은 처분금지의 효력이 없으므로, 乙은 자신으로부터 토지를 매수한 자의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.
- ⑤ 환매권이 행사되면 목적물의 과실과 대금의 이자는 상계한 것으로 보며, 당사자는 이와 달리 정할 수 없다.

73. 甲의 X건물을 임차한 乙은 X건물을 보존·개량하기 위해 丙으로부터 건축자재를 외상으로 공급받아 수리를 완료하였다. 그 후 임대차가 종료하였지만 수리비를 상환받지 못한 乙은 X건물을 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 乙이 丙에게 외상대금을 지급하지 않으면 丙은 X건물에 대해 유치권을 행사할 수 있다.
- ② 乙은 甲이 수리비를 상환할 때까지 X건물에 대해 유치권을 행사할 수 있다.
- ③ 乙은 甲의 승낙 없이 X건물을 제3자에게 담보로 제공할 수 없다.

- ④ 乙은 수리비를 상환받기 위하여 X건물을 경매할 수 있다.
- ⑤ 만약 X건물을 甲으로부터 양수한 丁이 乙에게 X건물의 반환을 청구한 경우, 乙은 유치권으로 대항할 수 있다.

74. 임차인 乙은 임대인 甲의 동의를 얻지 않고 丙에게 임차물을 전대하였다. 이 경우에 대한 설명으로 가장 타당한 것은?

- ① 동의를 얻지 않은 을과 병 사이의 전대차계약은 효력이 없다.
- ② 병에 대하여 갑은 직접 자기에게 임차물을 반환할 것을 청구할 수 있다.
- ③ 갑은 병에게 불법점유를 이유로 차임에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 목적물의 멸실이 병의 고의·과실로 인한 것일지라도 을은 갑에게 손해배상책임을 부담한다.
- ⑤ 동의 없이 한 을의 전대차는 임차권의 해지통고사유가 된다.

75. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 그 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ② 주택의 전부를 일시적으로 사용하기 위한 임대차인 것이 명백한 경우에도 「주택임대차보호법」이 적용된다.
- ③ 임대차보증금의 감액으로 「주택임대차보호법」 상 소액임차인에 해당하게 된 경우, 특별한 사정이 없으면 소액임차인으로서 보호받을 수 있다.
- ④ 임대차 성립 시에 임차주택과 그 대지가 임대인의 소유인 경우, 대항력과 확정일자를 갖춘 임차인은 대지만 경매되더라도 그 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있다.
- ⑤ 「주택임대차보호법」 상 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 주택이 양도된 경우, 양수인은 채권가압류의 제3채무자 지위를 승계한다.

76. 2016. 2. 1. 甲은 乙의 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 2017. 1. 1. 乙은 甲에게 500만원의 보증금 증액을 청구할 수 있다.
- ② 2017. 3. 1. 甲이 임차권의 존속을 주장하더라도 乙은 약정기간의 만료되었음을 이유로 甲에게 X주택의 인도를 청구할 수 있다.
- ③ 2016. 6. 1. 동거가족이 없는 甲이 자신의 주민등록을 다른 주소로 이전하였더라도 계속하여 X주택에 거주하고 있었다면 대항력은 그대로 유지된다.
- ④ 2015. 12. 1. 乙이 丙에게 X주택에 대하여 근저당권을 설정해 주었더라도 甲은 3,500만원의 한도에서 丙보다 최우선변제를 받을 수 있다.

- ⑤ 2016. 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.

77. 상가건물임대차보호법상의 권리금에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 본법에서 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.
- ② 본법에서 권리금계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.
- ③ 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위를 함으로써, 권리금계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다.
- ④ 임대차 목적물인 상가건물을 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위를 함으로써, 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해할 수 있다.
- ⑤ 임대인이 본법의 금지행위로 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있고, 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못하며 그 손해배상청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하여야 한다.

78. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 집합건물의 임차인은 관리인이 될 수 없다.
- ② 서면결의의 방법에 의한 재건축결의가 가능하다.
- ③ 전유부분에 설정된 저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 대지사용권에 미친다.
- ④ 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 않고 소집할 수 있다.
- ⑤ 공용부분 관리비에 대한 연체료는 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다.

79. 권리취득에 의한 가동기담보의 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 평가액의 통지를 일단 하고 나면 채권자는 그가 통지한 청산금의 수액에 관하여 다툴 수 없다.
- ④ 부동산이 둘 이상인 때에는 각 부동산의 소유권이전에 의하여 소멸시키려고 하는 채권과 그 비용을 명시하여야 한다.
- ⑤ 목적부동산의 채권자의 주관적인 평가액이 객관적인 평가액에 미치지 못하는 경우에는 실행통지로서의 효력이 없으므로 청산기간은 진행하지 않는다.

80. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에 관하여 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법 제8조의 배우자 사이의 명의신탁의 경우에서 배우자에는 사실혼관계에 있는 배우자도 포함된다고 보는 것이 판례의 태도이다.
- ② 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 하는 것은 본법의 적용을 받는 명의신탁약정에 해당한다.
- ③ 명의신탁약정에 의한 등기가 무효일지라도 제3자에게는 대항하지 못하는데, 여기의 제3자에 약의의 제3자는 포함되지 않는다.
- ④ 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 매매계약에서 명의수탁자(매수인)가 그 일방당사자(매도인)가 되고 그 타방당사자가 이러한 명의신탁사실을 알지 못한 경우에는 그 물권변동은 유효하고 수탁자는 적법하게 소유권을 취득한다.
- ⑤ 중증재산의 명의신탁 및 배우자 사이의 명의신탁은 탈법을 목적으로 하는 것이 아닌 경우라 하더라도 본법의 적용을 받으므로 그 명의신탁은 무효이다.