

- ① ㉠ 매도자, ㉡ 수렴형
- ② ㉠ 매도자, ㉡ 발산형
- ③ ㉠ 매수자, ㉡ 수렴형
- ④ ㉠ 매수자, ㉡ 발산형
- ⑤ ㉠ 매도자, ㉡ 순환형

08. 부동산 시장이 일반 시장과 다른 특성 중 옳은 것은?

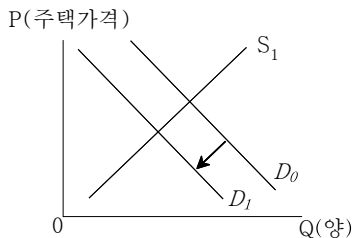
- ① 부동산 시장은 공간적 범위가 일정지역에 한정되는 경향이 있다.
- ② 부동산은 영속성(내구성)으로 인해 시장의 수급조절이 용이하다.
- ③ 부동산 시장은 수급조절이 가능하기 때문에 시장의 조직화가 상당히 용이한 편이다.
- ④ 부동산의 개별성으로 인해 부동산 시장도 표준화되는 경향이 있다.
- ⑤ 부동산은 주식 시장에 비해 거래가 공개적이다.

09. 다음 설명 중 옳바른 것은?

- 주거분리는 도시 전체뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다
- 주택의 상향여과는 낙후된 주거지역이 재개발되어 상위계층이 유입된 경우에 나타난다.
- 준강성 효율적 시장에서는 기술적 분석으로 초과이익을 얻을 수 없다.
- 부동산시장은 여러 가지 불완전한 요소가 많지만 할당 효율적 시장이 될 수 있다.
- 주택의 여과과정이 원활하게 작동하는 주택시장에서 주택여과효과가 긍정적으로 작동하면 주거의 질을 개선하는 효과가 있다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

10. 주택의 수요·공급에 관한 그림이다. 수요곡선 D_0 를 D_1 으로 이동시킬 수 있는 요인은?(단, 다른 요인은 일정하다고 가정하며, S 는 공급곡선이다)

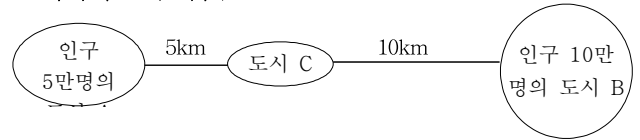


- ① 부동산 거래세 인하
- ② 주택의 가격상승 예상
- ③ 주택담보대출 금리의 하락
- ④ 대체재 가격의 하락
- ⑤ 주택건축자재 가격의 하락

11. 지대론에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 경제지대설에서는 토지비옥도가 지대를 결정하게 되며, 수확체감의 법칙을 전제한다.
- ② 입찰지대설에 따르면 입찰지대는 토지소유자가 지불할 수 있는 최대지불용의액이라 하였다.
- ③ 튀넨(Thünen)의 입지이론에 따르면 토지의 위치가 동일하더라도 인건비에 따라 지대의 차이가 날 수 있다.
- ④ 절대지대설에서는 가장 높은 지대를 지불할 의사가 있는 용도에 따라 토지이용이 이루어진다.
- ⑤ 준지대설에 따르면 생산물의 가격과 생산비가 일치하는 한계지에서도 지대가 발생한다.

12. A도시와 B도시 사이에 위치하고 있는 C도시의 인구는 18,000명이다. 레일리(W. Reilly)의 ‘소매인력법칙’을 적용할 경우, C도시에서 A도시로 구매 활동에 유인되는 인구규모는?(단, C도시의 모든 인구는 A도시와 B도시에서만 구매함)



- ① 5,000명 ② 10,000명
- ③ 12,000명 ④ 20,000명
- ⑤ 25,000명

13. 다음은 상권의 영향요인이다. 관계가 없는 것은?

- ① 상품의 수송경로로서 고속도로나 버스, 철도의 운임과 소포요금
- ② 시장 중심 주변의 소비자계층
- ③ 제품의 판매시장 및 원재료 구입시장과의 위치관계
- ④ 시장 중심 주변의 인구밀도
- ⑤ 도시에 있어서 소매업의 흡인력

14. 공공재의 경우 시장기능이 효율적 자원배분을 하지 못하는 이유는?

- ① 수익자부담원칙이 적용되지 않기 때문이다.
- ② 공공재는 대부분 정부가 공급해야 하기 때문이다.
- ③ 모든 소비자들이 동시에 소비하기 때문이다.
- ④ 공공재 건설에 막대한 자금이 소요되기 때문이다.
- ⑤ 많은 사람들이 공동소비하기 때문이다.

15. 부동산 정책의 수단 중 정부가 시장 내에서 수요자와 공급자로서의 역할을 수행하는 규제수단에 해당하는 것은?

- ① 용도지역의 지정 ② 토지구획정리사업
- ③ 금융상의 지원 ④ 정부의 각종 인·허가
- ⑤ 토지거래허가 또는 신고제의 지정 해제

16. 지역지구제에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 전국의 모든 토지의 용도는 정해져 있다.
- ② 지역·지구제는 어울리지 않는 토지이용을 차단하기 위해 실시된다.
- ③ 지역·지구제는 부동산 자원의 효율적 이용을 도모하기 위한 정책이다.
- ④ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 용도지역 중 도시지역에는 주거지역, 상업지역, 공업지역, 자연환경보전지역 등이 있다.
- ⑤ 토지는 용도상의 배분에 따라 권리규제 정도가 다르게 나타난다.

17. 분양가규제에서 나타나는 현상으로 올바른 것은?(단, 규제가격은 시장가격 이하로 규제하는 것을 가정한다)

- ① 민간주택공급을 증대시킨다.
- ② 시장가격과 분양가격간의 차이가 생겨 아파트투기를 감소시킨다.
- ③ 중고주택시장의 거래가 활발하여 그 결과 여과과정을 통한 저소득층의 주거안정가능성이 증대한다.
- ④ 주택생산업체간의 경쟁력을 강화시키며 주택산업의 생산성이 증대된다.
- ⑤ 도시의 중심보다도 외곽지역이 고밀도로 개발됨으로써 토지이용의 비효율을 초래한다.

18. 토지정책에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 공공투자사업은 시장기능에 맡길 경우 추진되기 어려운 도시계획사업 등에 자주 이용된다.
- ② 환지방식의 경우 개발업자는 토지매입비용이 들지 않지만 사업기간이 길다는 단점이 있다.
- ③ 환지방식은 사업 후 개발토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 원소유자에게 되돌려주는 방식이다.
- ④ 매수방식은 사업지역과 그 주변지역의 과도한 지가상승을 초래하여 토지소유자들에게 지나친 개발이익을 허용할 우려가 있다.
- ⑤ 국가는 공공기관의 개발사업 등으로 인하여 토지소유자의 노력과 관계없이 정상지가상승분을 초과하여 개발이익이 발생한 경우 이를 개발부담금으로 환수할 수 있다.

19. 임대사업자가 20호 규모의 오피스텔 임대사업을 하기 위하여 타당성 분석을 하였다. 임대사업자의 현금흐름이 다음과 같을 것으로 예상될 때 임대사업자의 세전수익률은 얼마인가?(해당 지역의 공실률은 5%로 추정되며, 다른 조건은 불변임)

- 총 투자액 : 10억원(융자 : 5억원)
- 연간임대료 : 1,000만원/세대
- 기타수익 : 1,000만원
- 영업경비 : 1억원
- 부채서비스액 : 5,000만원

- ① 5% ② 7% ③ 9% ④ 10% ⑤ 15%

20. 부동산 투자의 비체계적 위험을 바르게 설명한 것은?

- ① 개별적인 부동산의 특성으로부터 야기되는 위험으로 투자대상을 다양화하여 분산투자함으로써 피할 수 있는 위험이다.
- ② 경기의 변동, 인플레이의 심화, 이자율 등에 의해 야기되는 위험이다.
- ③ 부동산 시장의 변화에 의해서 야기되는 위험이다.
- ④ 부동산 시장은 부동산의 특성으로 인한 불완전시장이므로 평균적인 시장 포트폴리오 수익률을 계산하기 어렵다.
- ⑤ 투자자의 능력에 따라 수익률이 다르게 산출되므로 평균적 수익률 산정이 어렵다.

21. 포트폴리오의 위험분산효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분산투자시 기대수익률에 비해 위험이 적어지는 것을 의미한다.
- ② 포트폴리오에 포함된 구성주식수가 늘어남에 따라 포트폴리오 위험에 대한 개별자산의 영향력이 감소한다.
- ③ 아무리 많은 자산에 분산투자하더라도 위험이 모두 사라지는 않으며, 체계적 위험은 남게 된다.
- ④ 무위험자산과 위험자산을 결합한 경우라도 위험분산효과는 존재한다.
- ⑤ 효율적 포트폴리오의 위험의 크기는 표준편차에 의해서 측정될 수 있다.

22. 현금수지(cash flow)의 측정에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 투자분석에서 가장 중요한 것은 현금수지를 정확하게 측정하는 것이다.
- ② 부동산은 내구성이 있는 재화이므로 예상수익 측정은 예상 보유기간 동안뿐만 아니라 내구연한의 전 기간에 걸쳐서 행하는 것이 바람직하다.
- ③ 부동산에서 예상되는 수익은 운영수익과 매각(자본)이익이 있다.
- ④ 할인현금수지분석법은 영업수지는 세후현금수지를, 자본이익은 세후지분복귀액을 기준으로 추계한다.
- ⑤ 영업수지 계산에서 판매수수료는 영업경비에 산입한다.

23. 투자타당성 판단의 기준에 관한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 순현재가(NPV)란 매년 투자회수액 등의 현재가치 합계에서 총 초기투자비를 제외한 현재가치로서의 수익을 말한다.
- ② 내부수익률(IRR)은 미래의 현금흐름이 초기의 투자액과 같도록 하는 할인율을 말한다.

- ③ 수익성지수(PI)는 사업기간 중의 총 현금수입 합계의 현재가치를 순현금 투자지출 합계의 현재가치로 나눈 상대 지수를 말한다.
- ④ 단순회수기간법은 비 할인방식이다.
- ⑤ 평균수익법(Average Profit Method)은 할인방식이다.

24. 부동산투자분석기법 중 순현재가법에 해당하는 설명은?

- ① 장래 기대되는 세후 소득의 현재가치의 합계와 애초에 투자비용을 지출된 지분의 현재가치의 합계를 비교하는 분석기법이다.
- ② 투자에 대한 내부수익률과 요구수익률을 비교하여 투자 결정을 하는 방법이다.
- ③ 조소득승수와 순소득승수, 세전 및 세후 현금수지 승수로 구성되어 있다.
- ④ 종합자본환원율과 지분배당률, 세후수익률 등이 있다.
- ⑤ 투자에 대한 위험을 평가하기 위해 현금수지를 여러 가지 비율로 분석한다.

25. 상가, 오피스텔, 아파트에 대한 경제상황별 수익률이 다음과 같이 추정될 때, 기대수익률이 큰 순서대로 올바르게 나열한 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

구분		경제상황	
		호황	불황
확률		0.5	0.5
수익률(%)	상가	16	6
	오피스텔	12	4
	아파트	8	2

- ① 아파트-오피스-상가
- ② 아파트-상가-오피스
- ③ 오피스-아파트-상가
- ④ 오피스-상가-아파트
- ⑤ 상가-오피스-아파트

26. 다음 주택금융에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 원금균등상환저당(CAM)은 매 기간 원금과 이자의 합계가 균등한 저당이다.
- ② 변동금리 이자율과 고정금리 이자율이 같고, 향후 금리 상승이 예상되는 경우 차입자는 변동금리 대출이 고정금리 대출보다 불리하다.
- ③ 일반적으로 차입자의 소득과 담보부동산의 가치는 시간이 지날수록 증가하는 경향이 있다.
- ④ 대출 중간에 대출잔액의 크기는 원금균등상환방식이 제일 작다.
- ⑤ 저당잔금액은 원리금균등상환저당이 원금균등상환저당보다 기간말까지 높다.

27. 주택구입을 위해 은행으로부터 2억원을 대출 받았다. 대출조건이 다음과 같을 때, 3회 차에 상환해야 할 원리금은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대출금리: 고정금리, 연 10%
- 대출기간: 10년
- 원리금 상환조건: 원금균등상환 방식으로 연 단위로 매 기말 상환

- ① 3,800만원
- ② 3,850만원
- ③ 3,900만원
- ④ 3,950만원
- ⑤ 4,000만원

28. 다계층저당채권(CMO)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 투자자가 조기상환위험을 부담한다.
- ② 장기투자자가 원하는 콜방어(call protection)를 실현시킬 수 있는 채권이다.
- ③ 한국주택금융공사에서 발행하는 주택저당증권(MBS)은 CMO형태의 수익증권이다.
- ④ 기초자산인 주택저당채권(mortgage)의 소유권은 투자자가 보유한다.
- ⑤ 만기가 긴 트렌치(tranche)일수록 투자자인 수익자에게 지급되는 금리가 높은 편이다.

29. 우리나라의 부동산투자회사법에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 설립 : 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.
- ② 자산의 투자·운용 : 부동산개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등
- ③ 차입 및 사채의 발행 : 자산의 투자 및 운용 또는 기존 차입금 및 발행사채의 상환을 위하여 금융기관으로부터 자금을 차입하거나, 사채를 발행할 수 있다.
- ④ 자산관리회사 : 자본금 70억 이상, 자산운용전문인력을 5인 이상 상근으로 두어야 한다.
- ⑤ 기업구조조정부동산투자회사 : 주식분산 및 주식공모 등에 관한 제한을 받는다.

30. 다음은 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 개발의 주체가 보유자산을 담보로 일반투자자로부터 자금을 모아서 부동산을 개발하는 것을 말한다.
- ② 프로젝트 파이낸싱은 공급자금융으로서 일반적으로 다른 대출이자율보다 금융비용이 낮은 편이다.
- ③ 신용이 낮은 사업주도 프로젝트 파이낸싱에 의한 자금 지원을 받을 수 있다.
- ④ 당해 개발사업이 부도가 발생할 경우에 개발사업의 주체는 채무가 면제되는 것은 아니다.
- ⑤ 특정사업의 수익성을 담보로 한 대출이므로 당해 프로젝트의 자산과 사업참여자들의 고유자산과 구분할 필요가 없다.

31. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 민·관합동개발: 제3섹터 개발이라고도 하며, 민간이 자본과 기술을 제공하고 공공기관이 인·허가 등 행정적인 부분을 담당하는 상호 보완적인 개발을 말한다.
- ② BOT(build operate transfer): 사업시행자가 시설을 준공하여 소유권을 보유하면서 시설의 수익을 가진 후 일정 시간 경과 후 시설소유권을 국가 또는 지방자치단체에 귀속시키는 방식이다.
- ③ BTL(build transfer lease): 사업시행자가 시설의 준공과 함께 소유권을 국가 또는 지방자치단체로 이전하고, 해당 시설을 국가나 지방자치단체에 임대하여 수익을 내는 방식이다.
- ④ BTO(build transfer operate): 시설의 준공과 함께 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되지만, 사업시행자가 정해진 기간 동안 시설에 대한 운영권을 가지고 수익을 내는 방식이다.
- ⑤ 보전재개발: 현재의 시설을 그대로 유지하면서 노후·불량화의 요인만을 제거하는 재개발을 말한다.

32. 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 등가교환방식에서는 토지소유자와 부동산신탁사간에 수수료 문제가 발생할 수 있다.

33. 부동산관리방식의 유형 등을 바르게 설명한 것은?

- 관리하는 각 부분을 종합적으로 운영할 수 있을 뿐만 아니라, 기밀유지에도 유리하다.
- 오피스 빌딩에 대한 대대적인 리모델링 투자의사결정

- ① 자가관리, 자산관리
- ② 자가관리, 시설관리
- ③ 위탁관리, 부동산관리
- ④ 위탁관리, 시설관리
- ⑤ 혼합관리, 부동산관리

34. 부동산마케팅에 대한 설명이다. 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산마케팅이란 물적 부동산, 부동산서비스, 부동산증권의 세 가지 유형의 부동산제품을 사고팔고, 임대차하는 것을 말한다.

- ② 부동산마케팅에서는 상품을 경쟁하며 판매하기 때문에 경쟁사를 마케팅참여자로 볼 수 있다.
- ③ 부동산마케팅믹스(4P MIX)의 제요소란 입지선정 및 토지확보, 제품계획, 가격전략, 사회·문화적 환경을 의미한다.
- ④ 일반적으로 수요탄력성이 높지 않은 경우, 진입장벽이 높아 경쟁기업의 진입이 어려운 경우, 높은 품질로 새로운 소비자층을 유인하고자 할 경우는 고가정책전략이 적합하다.
- ⑤ 관계마케팅 전략은 공급자와 소비자 간의 장기적·지속적 상호작용을 중시한다.

35. 부동산가격의 특징에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 부동산가치는 임대료에 비례하고 할인율에 반비례한다.
- ② 부동산가격은 이중성의 성격을 가지고 있어서 장래를 고려한 가격이 아니다.
- ③ 부동산가격은 권리 및 이익의 경제적 대가이다.
- ④ 부동산가격은 수요측면에서 구매력의 지불능력 한계와 수익성의 한계인 상한선 현상과 공급측면에서 생산비와 가격이 일치하는 하한선 현상을 지니고 있다.
- ⑤ 부동산가격은 지역성을 반영하고 있다.

36. 다음과 같은 조건에서 물리적투자결합법에 의해 평가한 종합환원이율(%)은?

- 유효총소득(EGI): 38,000,000원
- 영업경비(OE): 8,000,000원
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%
- 토지환원이율: 5%
- 건물환원이율: 10%

- ① 5%
- ② 8%
- ③ 10%
- ④ 12%
- ⑤ 15%

37. 감가수정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 감가수정은 적산가격이 기초가 된다.
- 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.

38. 감정평가에 관한 규칙의 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하나, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 적정한 실거래가는 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.
- ③ 가치형성요인은 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
- ④ “기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.
- ⑤ 유사지역은 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

39. 다음은 물건별 감정평가에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 산림은 임지와 임목을 구분하여 평가하여야 한다. 임목의 평가는 거래사례비교법에 의하되, 소경목립인 경우에는 원가법으로 구할 수 있다.
- ③ 감정평가업자는 광업재단을 감정평가할 때에 수익환원법을 적용하여야 한다..
- ④ 임료의 평가는 임대사례비교법에 의한다.
- ⑤ 감정평가업자는 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여서는 안된다.

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 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. 다음 중 그 연결이 바른 것은?

- ① 상대방 있는 단독행위 - 동의, 거절
- ② 계약 - 공탁, 임치, 상계
- ③ 의사의 통지 - 무권대리행위의 추인
- ④ 관념의 통지 - 대리권수여
- ⑤ 사실행위 - 선점, 습득, 가공

42. 준법률행위에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 준법률행위는 법률적 행위라고도 한다.
- ② 준법률행위는 법률이 행위나 행위의 결과에 대해 독자적으로 일정한 법률효과를 부여한다.
- ③ 준법률행위는 대개 이미 발생해 있는 법률관계에 편승하여 또는 이와 결합하여 행하여진다.
- ④ 준법률행위에는 법률행위의 규정을 유추적용하여서는 아니 된다.
- ⑤ 준법률행위는 법률행위를 제외한 모든 인간의 행위를 포괄하는 소극적 개념이다.

43. 다음의 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.

44. 법률행위의 목적의 적법과 관련한 판례의 태도와 다른 것은?

- ① 중간생략등기를 금지하는 「부동산등기특별조치법」에 위반된 중간생략등기의 합의라도 이는 유효라는 것이 판례의 태도이다.
- ② (구)「국토이용관리법」상의 토지거래허가규정에 위반하여 경료된 중간생략등기는 무효라는 것이 판례의 태도이다.
- ③ 「주택건설촉진법」상의 전매금지규정을 위반한 전매약정이라도 유효라는 것이 판례의 태도이다.
- ④ 투자일임매매를 제한하는 「증권거래법」 관련규정에 위반한 일임매매약정이라도 유효이라는 것이 판례의 태도이다.
- ⑤ 증권회사 또는 그 임직원의 부당권유행위를 금지하는 「증권거래법」 관련규정에 위반한 투자수익보장약정은 유효라는 것이 판례의 태도이다.

45. 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

46. 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 하였다면 무효이다.

47. 비진의표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대출절차상 편의를 위하여 명의를 빌려준 자가 채무부담의 의사를 가졌더라도 그 의사표시는 비진의표시이다.
- ② 비진의표시에 관한 규정은 원칙적으로 상대방 있는 단독행위에 적용된다.
- ③ 매매계약에서 비진의표시는 상대방이 선의이며 과실이 없는 경우에 한하여 유효하다.
- ④ 사직의사 없는 사기업의 근로자가 사용자의 지시로 어쩔 수 없이 일괄사직서를 제출하는 형태의 의사표시는 비진의표시이다.
- ⑤ 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았다는 것은 무효를 주장하는 자가 증명하여야 한다.

48. 의사표시의 수령능력에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 「민법」은 모든 제한능력자를 수령무능력자로 규정하고 있다.
- ② 이는 제한능력자를 보호하기 위해서이다.
- ③ 제한능력자에 대한 의사표시의 효력에 있어서 표의자는 의사표시의 도달을 주장할 수 없으나 제한능력자는 의사표시의 도달을 주장할 수 있다.
- ④ 위 ③의 경우에 제한능력자의 법정대리인이 의사표시의 도달을 안 후에는 표의자는 의사표시의 도달을 주장할 수 있다.
- ⑤ 미성년자와 피한정후견인이 예외적으로 행위능력을 가지는 경우에도 「민법」의 제한능력자 보호정신에 비추어 수령능력도 없는 것으로 보아야 한다.

49. 권한을 넘은 표현대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 복임권이 없는 대리인이 선임한 복대리인의 권한도 기본 대리권이 될 수 있다.
- ② 정당한 이유의 유무는 대리행위 당시를 기준으로 하여 판단하는 것이 원칙이다.
- ③ 공법상의 행위 중 등기신청에 관한 대리권도 기본대리권이 될 수 있다.
- ④ 사원총회의 결의를 거쳐야 처분할 수 있는 비법인사단의 총유재산을 대표자가 임의로 처분한 경우에도 권한을 넘은 표현대리에 관한 규정이 준용될 수 있다.
- ⑤ 기본대리권의 내용과 대리행위가 동종이 아니더라도 상대방이 그 권한이 있다고 믿을만한 정당한 이유가 있으면 표현대리가 성립할 수 있다.

50. 다음은 법률행위의 무효와 취소에 관한 설명이다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 흠결이 있는 법률행위를 무효로 할 것인가 또는 취소할 수 있는 것으로 할 것인가는 입법정책의 문제이다.
- ② 취소할 수 있는 법률행위는 취소권자의 취소의 의사표시가 있어야 비로소 그 효력이 없게 된다.
- ③ 무효인 법률행위에 관하여는 부당이득의 문제가 생길 수 있다.
- ④ 법률행위의 일부가 무효라 하여 원칙적으로 그 전부가 무효로 되는 것은 아니다.
- ⑤ 하나의 법률행위에 관하여서도 당사자는 각 그 요건을 증명하여 무효를 주장할 수 있고, 취소를 주장할 수도 있다.

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

- ① 건물을 신축한 자는 등기를 하여야 소유권을 취득한다.
- ② 5년간 소유의 의사로 평온·공연하게 동산을 점유한 자는 그 점유개시 당시에 과실이 있더라도 소유권을 취득한다.
- ③ 미등기건물의 매수인은 그 건물의 불법점유자에 대하여 직접 자신의 소유권에 기한 명도를 청구할 수 없다.
- ④ 점유권은 상속으로 상속인에게 이전될 수 없다.
- ⑤ 합유지분포기에 따른 물권변동의 효력은 등기없이도 발생한다.

52. 물권의 객체에 대한 설명으로 틀린 것은?

- 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 농작물은 토지와 독립된 물건으로서 명인방법을 갖추지 않아도 경작자의 소유로 보는 것이 판례의 입장이다.

53. 물권적 청구권에 관한 다음 설명 중 가장 타당한 것은?

- ① 물권적 청구권은 독립한 권리이므로 청구권만의 양도도 물론 가능하다.
- ② 판례에 의하면 물권적 청구권은 그것이 소유권에 기한 것일지라도 소멸시효에 걸린다고 한다.
- 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.

54. 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 판례에 의하면 국유임야의 불하에 의한 소유권취득은 등기가 필요 없다.
- ② 판례에 의하면 법정지상권 있는 건물의 경락인의 법정지상권취득은 등기가 필요 없다.
- ③ 이행판결에 의한 부동산 소유권이전은 등기를 요한다.
- ④ 특정유증에 의한 부동산 소유권이전은 등기를 요한다.
- ⑤ 계약이 해제되면 등기 없이도 부동산 소유권은 원상복귀된다는 것이 판례이다.

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

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

56. 중간생략등기에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 적법한 등기원인에 기해 중간생략등기가 경료된 이상 중간생략등기에 관한 합의가 없었다는 이유만으로 그 등기가 무효가 되지는 않는다.
- ② 최종매수인은 최초매도인에 대해 채권양도를 원인으로 하여 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있다.
- ③ 「부동산등기특별조치법」에 의해 중간생략등기의 사법상 효력까지 부정되지는 않는다.
- ④ 미등기부동산의 양수인에 의한 보존등기는 일종의 중간생략등기이지만 유효하다.

- ⑤ 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 중간생략등기는 설사 최초매도인과 최종매수인을 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 이루어졌더라도 무효이다.

57. 혼동으로 인한 물권의 소멸에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 광업권과 점유권은 소유권과 별개의 독립한 권리로서 혼동으로 소멸하지 않는다.
 ② 지역권자가 승역지의 소유자의 위기에 의하여 소유권을 취득하면 지역권은 소멸한다.
 ③ 전세권자가 건물의 소유권을 취득하더라도 그 전세권이 저당권의 목적인 경우 그 전세권은 소멸하지 않는다.
 ④ 우리 민법은 혼동을 물권과 채권의 공통된 소멸원인으로 하고 있다.
 ⑤ 전세권과 그 전세권을 목적으로 하는 저당권이 동일인에게 귀속한 경우에도 그 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 양도 담보의 설정자는 자주점유하고 있다.
 ④ 타인의 물건을 절취한 자도 자주점유하고 있다.
 ⑤ 갑은 자기소유의 시계를 을에게 대여하였다. 갑이 병에게 그 시계를 양도한 경우, 병이 소유권취득의 대항요건을 구비하기 위하여는 갑이 을에게 양도의 사실을 통지하거나 을의 승낙이 있어야 한다(제450조).

59. 점유취득시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 취득시효의 기산점은 원칙적으로 점유가 시작된 때이고, 시효취득을 주장하는 자가 이를 임의로 선택할 수 없다.
 ② 시효기간만료 후에 이해관계 있는 제3자가 없는 경우에는 임의로 기산점을 선택할 수 있고, 시효취득완성을 주장할 수 있는 시점에서 20년 이상의 기간이 경과되었다는 사실만 확정되면 족하다.
 ③ 시효기간 중 소유권자의 변동이 있을지라도 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기의 청구는 점유개시 당시의 소유자를 상대로 하여야 한다.
 ④ 소유자가 시효완성 후에 부동산을 처분한 경우 악의의 제3자라도 권리를 취득하지만, 제3자가 그 부동산의 처분에 적극 가담하였다면 그 처분은 무효이다.
 ⑤ 취득시효만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는 전 점유자의 시효완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 할 것을 청구할 수 없다.

60. 공동소유에 관한 설명으로 가장 타당한 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 총유물의 보존행위는 비법인사단의 사원 각자가 단독으로 할 수 있다.
 ② 제3자가 공유물에 대해 침해하는 경우 공유자는 단독으로 공유물 전부의 반환을 청구할 수 있다.
 ③ 제3자는 공유자 중 1인을 소유권이전등기청구소송의 피고로 할 수 없다.
 ④ 합유자는 전원의 동의가 있어야 지분을 처분하거나 합유물의 분할을 청구할 수 있다.
 ⑤ 공유자가 그 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 때에는 그 지분은 국가에 귀속한다.

61. 지상권에 관한 설명으로 다음 중 옳지 않은 것은?

- ① 설정행위로 그 기간을 정하지 아니한 경우일지라도 지상권의 소멸을 통고할 수 있는 것은 아니다.
 ② 최단존속기간 30년에 관한 규정은 기존건물의 사용을 목적으로 지상권을 설정한 경우에는 적용되지 않는다.
 ③ 지상권자가 토지를 사용하는 데 적합한 상태로 유지하기 위하여 일정한 비용을 지출한 경우 지상권자는 그 비용의 상환을 청구할 수 있다.
 ④ 2년 이상 지료를 지급하지 아니한 때에는 지상권설정자는 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.
 ⑤ 존속기간과 갱신에 관한 규정, 지료증감청구권과 지료증감청구권과 지료채납의 효과에 관한 규정은 편면적 강행규정이다.

62. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 1필의 토지 일부를 승역지로 하여 지역권을 설정할 수 있다.
 ② 요역지의 공유자 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공자도 이를 취득한다.
 ③ 지역권은 요역지와 분리하여 양도하지 못한다.
 ④ 요역지의 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권설정자에게 위기(委棄)하여 공작물의 설치나 수선 의무의 부담을 면할 수 있다.
 ⑤ 지역권자에게 방해제거청구권과 방해예방청구권이 인정된다.

63. 유치권에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 유치권은 점유를 그 요건으로 하므로, 유치물의 점유를 상실하면 유치권도 소멸한다.
 ② 유치권은 동산뿐만 아니라 부동산 위에도 성립한다.
 ③ 임대인에 대한 보증금채권에 대하여 주택임차인에게 유치권이 인정되지 않는다는 것이 통설과 판례의 태도이다.
 ④ 객체가 유가증권인 경우에는 배서를 요하지 않는다.
 ⑤ 유치권은 법정담보물권이므로 당사자의 특약으로 배제할 수 없다.

64. 관습법상의 법정지상권에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 토지와 건물이 처분 당시에 동일한 소유자에게 속하였어야 한다. 토지와 건물이 처분 당시에 동일인의 소유에 속하였으면 족하고, 처음부터 동일인의 소유일 필요는 없다.
- ② 동일인의 소유에 속하는 한 건물이 반드시 등기되어 있어야 하는 것은 아니고 미등기의 무허가건물이더라도 상관 없다.
- ③ 토지와 건물이 매매 또는 저당권 실행경매 등의 원인으로 그 소유자가 각각 달라져야 한다.
- ④ 당사자 사이에 건물을 철거한다는 특약이 없어야 한다.
- ⑤ 등기는 성립요건이 아니다.

65. 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.

66. 다음 공동저당에 관한 내용이다. 이 중 옳은 설명은?

- ① 공동저당에 있어서 저당권의 수와 목적물의 수는 같지 않다.
- ② 공동저당은 각 저당권이 그 목적물 위에 반드시 동시에 성립해야 한다.
- ③ 공동저당목적물의 일부 또는 전부가 제3자 소유이어서는 안 된다.
- ④ 공동저당에 있어서 저당권자는 후순위저당권자의 보호를 위하여 언제나 일괄경매를 하여야 한다.
- ⑤ 공동저당의 경우 불가분성이 배제되는 경우가 있다.

67. 근저당권의 피담보채권의 확정에 관한 다음 판례의 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 근저당권자가 경매를 신청한 때에는 그 경매신청시에 피담보채권이 확정된다.
- ② 후순위저당권자가 경매를 신청하는 경우 선순위근저당권자의 피담보채권이 확정되는 시기는 매각대금 완납시이다.

- ③ 결산기 또는 존속기간을 정한 경우에는 그 기간이 도래한 때에 확정된다.
- ④ 결산기 또는 존속기간을 정한 경우 근저당설정자는 기간경과 전에는 어떠한 경우에도 채무자는 계약을 해제하고 근저당권의 말소를 청구할 수 없다.
- ⑤ 결산기 또는 존속기간을 정함이 없는 경우에는 언제든지 해지의 의사표시를 함으로써 피담보채무를 확정시킬 수 있다.

68. 다음은 보통거래약관에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 사업자가 명시·설명의무를 위반하여 계약을 체결한 때에는 당해 약관을 계약의 내용으로 주장할 수 없다.
- ② 당사자들 사이에 약관이 정하는 내용과 다르게 합의한 내용이 있는 경우에는 이러한 개별적 약정이 약관에 우선한다.
- ③ 신의칙에 반하여 공정을 잃은 기습조항 내지 예외조항을 둔 경우에는 약관에 의한 계약 전부를 무효로 하는 것이 원칙이다.
- ④ 약관은 고객에 따라 다르게 해석되어서는 아니 되며, 평균적 고객의 이해가능성을 기준으로 객관적·확일적으로 해석하여야 한다.
- ⑤ 실체법상의 규정과 달리 고객의 권리를 제한하거나 사업자의 책임을 제한하는 약관조항은 고객에게 유리하도록 좁게 해석하여야 한다.

69. 계약의 성립에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 청약은 불특정 다수인에 대해서도 할 수 있지만 승낙은 특정의 청약자에 대하여 하여야 한다.
- ② 청약에 '승낙기간 내에 회답하지 않으면, 계약이 체결된 것으로 본다'라는 내용의 조건이 붙어 있는 경우에 상대방이 승낙기간 내에 회답을 말하지 않아도 계약은 체결되지 않는다.
- ③ 10만원에 팔겠다는 A의 청약에 대해 B가 8만원이면 사겠다고 하였는데 이에 대해 A가 응하지 않자 B가 처음대로 10만원에 사겠다고 한 경우 10만원에 매매계약이 체결된 것으로 된다.
- ④ 서점에서 신간서적을 보내오면 그 중에서 필요한 책을 사기로 하고서 보내온 책에 이름을 적는 경우 그 때에 매매계약이 성립한 것으로 된다.
- ⑤ 연착된 승낙은 새로운 청약으로 보아, 청약자는 이에 대하여 승낙함으로써 계약을 체결할 수 있다.

70. 유치권과 동시이행의 항변권의 차이점에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?누3

- ① 유치권과 동시이행의 항변권에는 모두 공평의 원칙에 그 기초를 두고 있다고 하는 공통점이 있다.
- ② 유치권은 목적물의 인도거절권을 내용으로 하지만, 동시이행의 항변권은 일체의 채무이행을 거절할 수 있는 권리이다.

- ③ 유치권에서는 상당한 담보를 제공하여 유치권의 소멸을 청구할 수 있으나, 동시이행의 항변권에서는 담보의 제공에 의한 소멸청구가 인정되지 않는다.
- ④ 유치권은 채무를 변제받을 때까지 그 행사가 가능하지만, 동시이행의 항변권은 채무의 이행을 제공받을 때까지 그 행사가 가능하다.
- ⑤ 판례에 의하면 상대방의 이행청구에 대하여 유치권을 행사하면 원고패소판결을 하게 되지만, 동시이행의 항변권을 행사하면 상환금부판결을 하게 된다.

71. 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.

72. 해제에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 해제권은 형성권이다.
- ② 해제는 계약에만 특유한 제도이다.
- ③ 해제는 일시적 계약에 대하여 인정되며 소급효가 있다.
- ④ 해지는 계속적 계약의 소멸원인이지만, 해제는 일시적 계약 특유의 소멸원인이므로 계속적 계약과는 관계가 없다.
- ⑤ 계약의 해제는 손해배상청구에 영향을 미치지 아니한다.

73. 담보책임에 관한 다음 설명 중 타당하지 않은 것은?

- ① 권리의 일부가 타인에게 속하기 때문에 매도인이 그 부분의 권리를 매수인에게 이전할 수 없는 경우 선의의 매수인은 계약해제 외에 손해배상도 청구할 수 있다.
- ② 수량부족·일부멸실에 관한 「민법」 제574조의 담보책임은 특정물의 원시적 일부불능의 경우에 한하여 발생하는 문제이다.
- ③ 수량부족·일부멸실의 경우 매수인은 그가 선의인 경우에 한하여 대금의 감액을 청구할 수 있다.
- ④ 목적물의 수량부족·일부멸실의 경우에 매수인이 선의·무과실이라면 매수인은 매도인에 대하여 계약체결상의 과실책임을 물을 수 있다.
- ⑤ 저당권 또는 전세권의 행사로 매수인이 소유권을 취득할 수 없거나 이를 상실한 때에는 매수인은 그의 선의·악의를 불문하고 계약을 해제하고, 아울러 손해배상을 청구할 수 있다.

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

- ① 계약금에 의해 해제권이 유보된 경우, 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ② 매도인이 이행에 전혀 착수하지 않았다면 매수인은 중도금을 지급한 후에도 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제한 경우, 매수인은 매도인에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 계약금의 포기나 배액상환에 의한 해제권 행사를 배제하는 당사자의 약정은 무효이다.
- ⑤ 매도인이 매수인에게 이행을 최고하고 대금지급을 구하는 소송을 제기한 후에도 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

75. 채권매도인의 담보책임에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 채권매매에 있어서 하자란 채무자의 자력이 없거나 부족한 것을 말한다.
- ② 채권매도인은 채무자의 자력에 대해서도 원칙적으로 담보책임을 진다.
- ③ 변제기에 도달한 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 때에는 매매계약 당시의 자력을 담보한 것으로 추정한다.
- ④ 변제기에 도달하지 아니한 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 때에는 변제기의 자력을 담보한 것으로 추정한다.
- ⑤ 변제기에 도달한 채권의 매도인이 채무자의 장래의 자력을 담보한 때에는 실제로 변제될 때까지의 자력을 담보한 것으로 해석된다.

76. 임대차에 관한 다음의 설명 중 옳은 것은?

- ① 임차권을 등기한 부동산임차인은 임대인의 동의없이 임차권을 제3자에게 양도할 수 있다.
- ② 임차인은 경제사정이 변동되었다 하더라도 임대기간 종료되기 전에는 차임의 감액을 청구할 수 없다.
- ③ 상가건물을 임대한 갑이 임차인 을의 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지한 경우, 6개월이 경과하여야만 을에게 건물의 명도를 청구할 수 있다.
- ④ 건물임차인이 차임연체액이 임차보증금에 미달하는 경우, 임대인은 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지할 수 없다.
- ⑤ 임대인은 임차인이 연속하여 2기 이상의 차임을 지급하지 아니하더라도 그간 누적된 연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.

77. 「주택임대차보호법」에 관한 내용으로서 잘못된 것은?

- ① 「주택임대차보호법」은 주택임차인을 보호하여 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

- ② 「주택임대차보호법」은 「민법」상의 임대차에 대한 특별법이다.
- ③ 「주택임대차보호법」은 편면적 강행규정으로 해석되고 있다.
- ④ 주거용 건물에 해당하는지의 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지 용도에 따라서 정하여야 한다는 것이 판례의 태도이다.
- ⑤ 「주택임대차보호법」은 법인의 경우에도 당연히 적용되므로 법인이 주택을 임차하면서 그 소속직원 명의로 주민등록을 하고 확정일자를 구비한 경우에는 법인도 주택임대차보호법상의 우선변제권을 주장할 수 있다.

78. 다음 중 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 1억원을 차용하면서 시가 2억원 상당의 부동산에 대해 대물변제의 예약을 하고 가등기한 경우
- ② 1억원의 토지매매대금의 지급담보와 그 불이행의 경우의 제재를 위해 2억원 상당의 부동산에 가등기한 경우
- ③ 1천만원을 차용하면서 2천만원 상당의 고려청자를 양도담보로 제공한 경우
- ④ 1억원을 차용하면서 3천만원 상당의 부동산을 양도담보로 제공한 경우
- ⑤ 3억원을 차용하면서 이미 2억원의 채무에 대한 저당권이 설정된 4억원 상당의 부동산에 가등기한 경우

79. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법령상 집합건물에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 집합건축물대장에 등록되지 않더라도 구분소유가 성립할 수 있다.
- ② 공용부분의 사용과 비용부담은 전유부분의 지분비율에 따른다.
- ③ 집합건물의 공용부분은 시효취득의 대상이 될 수 없다.
- ④ 관리인 선임 여부와 관계없이 공유자는 단독으로 공용부분에 대한 보존행위를 할 수 있다.
- ⑤ 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.

80. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」의 내용으로 틀린 것은?

- ① 법률의 규정에 따른 소유권취득인 경우에는 탈세의 목적이 아닌 한 명의신탁은 허용된다.
- ② 양도담보에 의한 소유권이전등기신청시에는 반드시 채무자·채권금액 및 변제를 위한 양도담보라는 뜻이 기재된 서면을 제출하여야 한다.
- ③ 양도담보사실기재의무를 위반한 경우에도 명의신탁과 마찬가지로 과징금과 벌칙이 가해진다.
- ④ 타인명의의 가등기도 부동산실명법의 위반이 된다.
- ⑤ 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」은 강행법규이다.