

➡ **에듀서울교수진출제**

발생하여 가격이 오른다.

- ② 단기에는 수요와 공급 모두 비탄력적이다.
- ③ 수요가 변하지 않는 상태에서 공급의 증가는 균형가격은 하락하며 균형량은 변하지 않는다.
- ④ 공급이 변하지 않는 상태에서 부동산 수요가 감소하면, 초과공급이 발생하여 균형량은 감소하고 균형가격도 하락한다.
- ⑤ 주택금융의 확대실시는 부동산 수요를 증가시켜 균형가격은 상승하고 균형량도 증가한다.

08. 다음 부동산 수요의 탄력성에 대한 설명 중 가장 타당하지 않은 것은?

- ① 일반재화에 비해 부동산은 대체재가 부족하므로 수요의 탄력성은 작다.
- ② 관찰기간이 길어질수록 수요는 탄력적이다.
- ③ 주택은 상업용이나 공업용 부동산보다 수요의 탄력성이 크다고 할 수 있다.
- ④ 전체 부동산의 탄력성은 작지만 세분할수록 탄력성은 크다.
- ⑤ 일반재화에 비해 부동산의 수요는 비탄력적이므로 가격(임대료)이 오르면 소비자들의 주거비 부담은 감소한다.

09. 다음 설명 중 옳은 것은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- 실수요 증가에 의한 공급부족이 발생하는 경우 공인중개사는 (㉠)를 확보해 두려는 경향을 보인다.
- 거미집 모형에서 A부동산의 수요곡선 기울기 -0.5와 공급곡선 기울기 0.7일 때, (㉡)에 해당된다.

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

10. 주택시장에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 상위계층을 대상으로 양질의 신규주택을 공급할 경우 연쇄적으로 여과현상이 발생하여 저소득층의 주거수준이 개선될 수 있다.
- ② 주택의 상향여과는 낙후된 주거지역이 재개발되어 상위계층이 유입된 경우에 나타난다.
- ③ 주택금융시장에서 1차 시장은 주택자금공급시장이라 할 수 있다.
- ④ 주택생산비용 중 택지가격, 임금, 대출금리, 건축자재비 등이 상승하는 경우에는 주택 공급이 감소하는 성향을 갖는다.
- ⑤ 주택시장의 도시재생(gentrification)이란 낙후된 구도심지역이 활성화되어 중산층 이상의 계층이 유입됨으로써 기존의 저소득층 원주민을 대체하는 현상을 가리킨다.

11. 다음의 내용을 모두 설명하는 이론은?

- 토지이용의 양태(樣態)는 경작농산물의 수송비에 의하여 결정된다고 하고, 중심시장으로부터의 거리에 의한 동심원 지대(地帶) 모델을 제시하였다.
- 지대란 매상고에서 생산비와 수송비를 뺀 것으로서 수송비 절약이 지대를 발생시킨다는 것이며, 중심지에 가까운 곳은 집약적인 토지이용을 한다.

- ① 마샬(A.Marshall)의 준지대
- ② 리카도(D.Ricardo)의 차액지대
- ③ 알론소(W.Alonso)의 입찰지대
- ④ 튀넨(J.H.von Thünen)의 위치지대
- ⑤ 마르크스(K. Marx)의 절대지대

12. 인구 5만명인 도시 인근에 할인매장이 3개 있다. 다음 자료에 허프(D. Huff)의 상권분석모형을 적용할 경우, C할인매장의 시장점유율 및 가능매출액은?(단, 공간마찰계수는 A와 B는 2이고 C는 1이다. 1인당 월 할인점 소비액은 1만원이고 도시인구의 80%가 할인점을 이용한다고 가정한다)

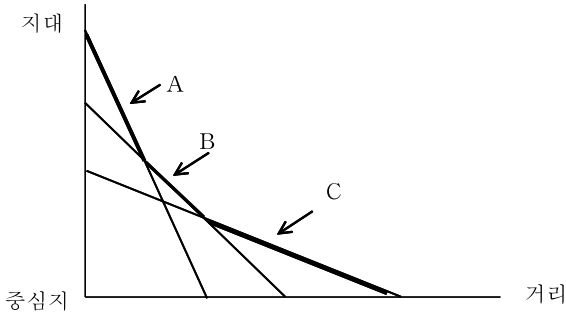
구분	할인점A	할인점B	할인점C
면적	2,500㎡	4,900㎡	2,000㎡
X지역거주 지로부터의 거리	5km	7km	10km

- ① 40%, 1억 6,000만원
- ② 50%, 2억원
- ③ 50%, 2억 5,000만원
- ④ 50%, 2억 4,000만원
- ⑤ 50%, 3억원

13. 부동산시장과 효율적 시장이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 어떠한 형태의 효율적 시장이 부동산 시장에 존재하는가는 나라마다 동일하며, 효율성의 정도도 같다.
- ② 강성 효율적 시장에서는 기술적 분석으로 초과이익을 얻을 수 없다.
- ③ 준강성 효율적 시장에서는 기술적 분석으로 초과이익을 얻을 수 없다.
- ④ 부동산시장은 여러 가지 불완전한 요소가 많더라도, 일정조건이 충족되면 할당 효율적 시장이 될 수 있다.
- ⑤ 효율적 시장은 본질적으로 제품의 동질성과 상호간의 대체성이 있는 시장이다.

14. 다음 그림은 튀넨의 입찰지대곡선(bid-rent curve)에 의한 어떤 단핵도시의 모형이다. 이에 관한 설명 중 틀린 것은?



- ① 이 도시의 모양은 동심원적 형태를 이룬다.
- ② A산업은 B나 C산업에 비해 토지이용량이 많고 한계운송비가 작다.
- ③ B산업은 C산업에 비해 생산성이 높은 편이다.
- ④ A가 상업지역이라면 B는 주거지역, C는 농업지역일 수 있다.
- ⑤ 입찰지대란 토지이용자의 최대지불용의금액이므로, 입찰지대곡선은 초과이익이 0이 되는 수준의 지대이다.

15. 주택의 소유자가 양도소득세를 납부하지 않기 위해 주택의 처분을 기피함으로써 주택의 공급이 감소되는 현상을 무엇이라고 하는가?

- ① 주택공급의 동결효과 ② 외부효과
- ③ 유동성 효과 ④ 조세의 귀착
- ⑤ 양도소득세 누진효과

16. 정부의 시장개입에 대한 설명이다. 잘못된 것은?

- ① 도시지역의 지역지구제나 토지이용의 규제와 같은 것은 부(-)의 외부효과를 제거하는 기법 중의 하나로 사용된다.
- ② 부(-)의 외부효과는 사회가 부담하는 비용 즉 사회적비용을 감소시킨다.
- ③ 정부는 조세나 금융정책을 통한 시장에서의 간접개입을 취할 수 있다.
- ④ 지역지구제는 어울리지 않는 이용으로 인하여 주택의 가치가 하락할 위험을 그만큼 줄여주는 역할을 한다.
- ⑤ 지역지구제의 설정과 건물의 신축을 제한할 때, 장기적으로는 다른 지역의 개발을 유도하여 대상지역의 주택가치는 하락하게 될 것이다.

17. 다음은 주택정책에 대한 설명이다. 틀린 것은?(단, 규제가격(임대료)은 시장가격(임대료)이하로 규제한다고 가정)

- ① 분양가 상한가 규제는 신규주택공급을 위축시킬 우려가 있다.

- ② 정부가 공급하는 임대주택 등은 저소득층 또는 영세민 등을 주 대상으로 한다.
- ③ 공공주택특별법상 국민임대주택이란 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시시기금법」에 따른 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택이다.
- ④ 행복주택이란 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택이다.
- ⑤ 임대주택의 임대료를 규제하면 임대주택의 안정적 공급이 이루어져서 임대료가 안정화된다.

18. 조세정책에 관한 내용 중 올바른 것은?

- ㉠ 헨리 조지에 따르면 생산력이 아무리 높아져도 지대가 함께 높아지면 임금과 이자는 상승할 수밖에 없다. 지대의 수준에 따라 임금과 이자의 수준이 결정된다는 것이다.
- ㉡ 토지의 공급은 비탄력적이므로 토지보유세는 자원배분의 왜곡을 초래한다.
- ㉢ 공급의 가격탄력성이 무한대이면, 소비자에게 조세를 전액 전가시킬 수 있다.
- ㉣ 수요가 탄력적이고 공급이 비탄력적인 경우에 소비자가 부담하는 세금은 생산자가 부담하는 세금보다 작다.
- ㉤ 공급이 완전비탄력적인 토지에 조세가 부과되면, 시장가격은 상승하고, 거래량은 불변이다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개
- ④ 4개 ⑤ 5개

19. A, B, C, 3개의 부동산 자산으로 이루어진 포트폴리오가 있다. 이 포트폴리오의 자산비중 및 경제상황별 예상 수익률 분포가 다음 표와 같을 때 전체 포트폴리오의 기대수익률은?(다만, 호황과 불황의 확률은 각각 50%임)

구분	포트폴리오비중(%)	경제상황별 예상수익률(%)	
		호황	불황
A부동산	20	6	4
B부동산	30	8	4
C부동산	50	10	2

- ① 5.0% ② 5.2% ③ 5.4% ④ 5.6% ⑤ 5.8%

20. 부동산 투자의 위험과 수익에 관한내용을 바르게 설명한 것은?

- ① 부동산투자자가 위험회피형이라면 부동산투자의 위험이 증가할 때, 요구수익률을 낮춘다.
- ② 부동산투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 낮아진다.

- ③ 무위험률의 상승은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이 된다.
- ④ 부동산투자의 수익은 통계학적으로 분산이나 표준편차로 측정된다.
- ⑤ 산출된 기대수익률의 상향조정으로 위험을 관리할 수 있다.

21. 부동산 A에 총 투자금액의 60%를 투자하고 부동산 B에 나머지 40%를 투자한 포트폴리오의 위험에 대한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① A와 B 두 자산의 상관계수에 따라 포트폴리오의 위험이 달라진다.
- ② A와 B의 상관계수가 작을수록 분산투자효과가 커진다.
- ③ A와 B의 상관계수가 1일 때, 포트폴리오의 위험이 가장 작아진다.
- ④ A와 B의 상관계수가 -1이라면 불필요한 위험의 제거효과가 가장 클 것이다.
- ⑤ 상관계수가 1만 아니면 분산투자효과가 있다.

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

- ① 저당(mortgage)이 없다면, 운영업소득은 세전현금흐름과 동일할 수 있다.
- ② 영업경비에는 임대소득에 대한 소득세를 포함시켜서는 안된다.
- ③ 부채서비스액에 세전현금흐름을 더하면, 세후현금흐름이 된다.
- ④ 세전지분복귀액에 자본이득세를 공제하면 세후지분복귀액이 된다.
- ⑤ 운영업소득과 영업경비를 합하면 유효총소득을 구할 수 있다.

23. 투자타당성 판단의 기준에 관한 내용이다. 옳은 것은?

- ① 순소득승수가 작은 투자안일수록 자본회수기간이 길어진다.
- ② 자기자본비율과 채무불이행률은 안전성을 측정하는 지표로 활용한다.
- ③ 부채감당률이 1보다 작은 투자안은 유동성 측면에서 양호한 투자안이다.
- ④ 지분수익률은 세전소득을 지분투자금액으로 나누어서 구한다.
- ⑤ 비율분석법은 동일한 투자안이라도 지표별로 같은 결과가 도출된다는 장점이 있다.

24. 내부수익률에 관한 설명 중 틀린 것은?(단, 단일 투자안을 가정한다)

- ① 내부수익률법에서는 내부수익률이 할인율이 된다.

- ② 순현가가 0보다 작을 때 요구수익률은 내부수익률보다 작다.
- ③ 내부수익률이 요구수익률보다 클 경우 투자한다.
- ④ 내부수익률이란 예상수입의 현가 합과 비용의 현가를 같도록 하는 할인율이다.
- ⑤ 내부수익률이란 순현가를 0으로 만드는 할인율이다.

25. 부동산금융에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 국민주택채권은 임의적 매입방법으로 판매되며, 그 판매대금은 부동산 금융의 재원이 된다.
- ② 장기저리의 정책금융적 성격으로 인하여 주택금융은 항상 수요초과 현상을 보여 왔다.
- ③ 주택도시기금은 공공부문의 부동산 금융의 자금 중 가장 큰 비중을 차지하고 있다.
- ④ 「복권 및 복권기금법」에 따라 배분된 복권수익금도 주택도시기금의 재원이 되어 부동산금융으로 활용된다.
- ⑤ 부동산금융은 공급자 금융과 수요자 금융으로 구분되기도 하는데, 우리나라에서는 수요자금융이 큰 비중을 차지하고 있다.

26. 다음 주택금융에 대한 설명이다. 맞는 것은?(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

- ① 체증식상환대출은 대출기관이 인플레이 위험 등에 대처하기 위해 고안된 대출방식이다.
- ② 원금균등상환 방식의 경우, 매 기에 상환하는 원리금이 점차적으로 증가한다.
- ③ 대출자는 고정금리 대출에서 인플레이션위험을 피할 수 있지만, 변동금리 대출에서는 그렇지 않다.
- ④ 원리금균등상환 방식의 경우, 매 기에 상환하는 원리금이 점차적으로 늘어난다.
- ⑤ 시장금리의 지속적 상승이 예상되는 경우, 차입자는 고정금리 대출보다 변동금리 대출이 유리하다.

27. 주택구입을 위해 은행으로부터 2억원을 대출 받았다. 대출조건이 다음과 같을 때, 11회차에 상환해야 할 원리금은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대출금리: 고정금리, 연 5%
- 대출기간: 20년
- 원리금 상환조건: 원금균등상환 방식으로 연 단위로 매 기말 상환

- ① 1,500만원
- ② 1,550만원
- ③ 1,600만원
- ④ 1,650만원
- ⑤ 2,000만원

28. 저당담보증권(MBS)에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 저당담보증권은 담보부동산의 소유권에 대한 지분증권에 해당된다.
- ② MBB(mortgage backed bond)는 채권형 증권으로 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다.
- ③ MPTS(mortgage pass-through security)의 조기상환위험은 투자자가 부담한다.
- ④ 저당담보증권의 수익성은 개별 저당권의 수익성보다 낮다.
- ⑤ 저당담보증권은 부동산 계약증서 외에 차입금액 기재 약속어음 및 권원보험증서와 화재보험증서로 뒷받침된다.

29. 우리나라의 부동산투자회사에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 투자자는 주주로서 배당을 받는다.
- ② 우리나라에서 상근 임직원이 있는 자기관리부동산투자회사의 설립사례가 있다.
- ③ 기업구조조정 부동산투자회사는 주식의 공모제한을 받지 않지만, 주식분산의 규제는 받는다.
- ④ 위탁관리 부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 발행주식 총수의 50%를 초과하여 주식을 소유하지 못한다.
- ⑤ 국민주택채권이나 주택저당증권(MBS) 등 부동산관련 유가증권에 투자할 수 있다.

30. 각 도시의 산업별 고용자 수가 다음과 같을 때 X산업의 입지계수(locational quotient)가 1을 초과하는 도시를 모두 고른 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

(단위:명)

구분	A도시	B도시	C도시	D도시	전 국
X산업	400	1,200	650	1,100	3,350
Y산업	600	800	550	1,000	2,950
합 계	1,000	2,000	1,200	2,100	6,300

- ① A, B ② A, D ③ B, C ④ B, D ⑤ C, D

31. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법률적 위험을 줄이는 하나의 방법은 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이다.
- ② 택지화되기 전의 위치, 지목, 면적, 등급, 이용도 기타 필요사항을 고려하여 택지개발 후 개발된 토지를 소유주에게 재분배하는 방식을 환지방식이라 한다.
- ③ 토지매수청구권이란 도시계획이나 그린벨트의 설정 등으로 재산권에 심각한 영향을 받고 있는 경우에 이를 구제할 수 있는 제도이다.
- ④ 개발권선매제도에서 토지소유자는 소유권은 보유하며, 개발권을 바탕으로 자기토지에는 직접 개발을 할 수는 없지만 개발지역내의 다른 토지소유자에게 양도는 할 수 있는 제도이다.

- ⑤ BTL(build transfer lease): 사업시행자가 시설의 준공과 함께 소유권을 국가 또는 지방자치단체로 이전하고, 해당 시설을 국가나 지방자치단체에 임대하여 수익을 내는 방식이다.

32. 민간의 부동산개발방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 자체개발사업에서는 사업시행자의 주도적인 사업추진이 가능하나 사업의 위험성이 높을 수 있어 위기관리능력이 요구된다.
- ② 토지소유자가 제공한 토지에 개발업자가 공사비를 부담하여 부동산을 개발하고, 개발된 부동산을 제공된 토지 가격과 공사비의 비율에 따라 나눈다면, 이는 사업위탁 방식에 해당된다.
- ③ 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다.
- ④ 개발 사업에 있어서 사업자금 조달 또는 상호 기술 보완 등 필요에 따라 법인 간에 컨소시엄을 구성하여 사업을 추진한다면, 이는 컨소시엄구성방식에 해당된다.
- ⑤ 토지소유자가 사업을 시행하면서 건설업체에 공사를 발주하고 공사비의 지급은 분양 수입금으로 지급한다면 이는 분양금 공사비 지급(청산)형 사업방식에 해당된다.

33. 업무용 빌딩의 위탁관리 장점을 열거한 것이다. 틀린 것은?

- ① 전문관리회사의 직원은 신뢰도가 높고 빌딩 내의 기밀유지에도 적합하다.
- ② 빌딩소유자는 자신의 본업에 전념할 수 있다.
- ③ 관리업무의 타성화(mannerism)가 방지된다.
- ④ 위탁관리를 통하여 체계적 관리가 가능하다.
- ⑤ 객관적인 관점에서 관리비용을 적정화하고 안정시킬 수 있다.

34. 다음 설명에 해당되는 마케팅 전략은?

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

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

35. 지역분석에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 지역분석은 대상 부동산에 대한 최유효이용의 기준설정
에 도움을 주고 사례자료 수집의 범위를 밝혀준다.
- ② 후보지와 이행지의 동일수급권의 파악은 일반적으로 전
환될 토지의 동일수급권의 범위로 파악한다.
- ③ 지역분석은 감정평가활동에 있어서 사례자료의 수집 범
위를 명백히 해준다.
- ④ 지역분석은 그 지역 내의 부동산에 대한 가격수준을 판
정하는 것이다.
- ⑤ 지역분석이란 인근지역의 부동산과 비교하여 대상 부동
산의 최유효이용을 판정하는 것이다.

36. 수원지역에 소재하는 A부동산을 거래사례비교법으로 평가한 비준가격은?(단, 사례부동산은 인근지역에서 거래된 것임)

- 거래시점 : 2016년 7월10일 10,000만원에 거래
- 기준시점 : 2017년 7월10일
- 거래시점부터 기준시점까지 10%의 가격이 상승하였다.
- 대상부동산의 개별요인은 사례부동산의 개별요인보다 약 10% 우세하다.

- ① 11,000만원 ② 12,100만원
③ 12,500만원 ④ 13,100만원
⑤ 15,500만원

37. 부동산 가치(가격)의 원칙에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 변동의 원칙과 예측의 원칙은 부동산의 가치를 판단함에 있어 토대(전제)가 되는 원칙들이다.
- ② 부동산의 가치는 최우효이용상태를 전제로 평가해야 한다.
- ③ 부동산의 효용을 최대로 하기 위해서는 그 부동산이 주위 환경과 균형을 이루어야 한다는 원칙이 적합한 원칙이다.
- ④ 부동산의 수익성 또는 쾌적성을 높이기 위해서는 그 부동산의 구성요소간에 서로 균형이 이루어져야 한다는 것이 균형의 원칙이다.
- ⑤ 부동산의 가치(가격)은 현재의 이용상태를 전제로 하여 평가하여야 한다는 것이 예측의 원칙이다.

38. 다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가액은?

- 순영업소득(NOI): 연 20,000,000원
- 부채서비스액(debt service): 연 10,000,000원
- 지분비율 : 대부비율 = 60% : 40%
- 대출조건: 이자율 연 12%로 10년간 매년 원리금균등 상환
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년): 0.1

- ① 2억원 ② 2.5억원
③ 3억원 ④ 3.5억원
⑤ 4억원

39. 다음은 물건별 감정평가에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 감정평가업자는 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ③ 감정평가업자는 채권을 감정평가할 때에 상장채권(거래소에서 거래가 이루어지는 등 시세가 형성된 채권을 말한다)은 거래사례비교법을 적용한다.
- ④ 감정평가업자는 선박, 자동차 등의 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
- ⑤ 감정평가업자는 소음 등으로 대상물건에 직접적 또는 간접적인 피해가 발생하여 대상물건의 가치가 하락한 경우 그 가치하락분을 감정평가할 때에 소음 등이 발생하기 전의 대상물건의 가액 및 원상회복비용 등은 고려하지 않는다.

40. 다음은 부동산가격 공시제도에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 개별공시지가는 주택매매시 양도소득세, 취득세 부과
기준이 된다.
- ② 개별공시지가는 보유세, 증여세, 상속세 부과 기준이
된다.
- ③ 표준지공시가격에 이의가 있는 소유자 및 이해관계인은
결정·공시일로부터 30일 이내 서면으로 이의신청을 할
수 있다.
- ④ 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·
합병이 발생한 경우에는 7월 1일을 기준으로 하여 개별
공시지가를 결정·공시하여야 한다.
- ⑤ 주택공시가격은 지방세 및 종합부동산세 과세기준이 되
고, 실거래가 신고제의 검증기준으로 활용된다.

민법 및 민사특별법

41. 법률행위의 목적에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 무허가숙박업소의 숙박행위는 강행법규에 위배되는 행위로서 무효이다.
- ② 법률행위의 목적이 물리적, 과학적으로는 가능할지라도 사회통념상 불가능이면 불능으로 처리된다.
- ③ 원시적으로 불가능한 것을 목적으로 하는 법률행위는 무효이다.
- ④ 법률행위 성립 당시에 그 목적을 확정할 수 없다고 하더라도 장차 확정할 표준이 마련되어 있다면 그 법률행위는 유효하다.
- ⑤ 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효이다.

42. 법률행위에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

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

43. 다음 중 관념의 통지에 속하지 않는 것은?

- ① 대리권 수여의 표시
- ② 공탁의 통지
- ③ 채무이행의 촉구
- ④ 사원총회의 소집통지
- ⑤ 채권양도의 통지나 승낙

44. 다음의 권리변동의 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 신축건물의 소유권 취득과 시효취득·선의취득·첨부 등은 원시취득이다.
- ② 전세권, 저당권 등 제한물권의 설정은 권리의 설정적 승계이다.
- ③ 주체의 변경은 권리의 이전적 승계와 같은 개념이다.
- ④ 상속의 경우 피상속인의 개개의 재산은 상속인에게 특정 승계된다.
- ⑤ 매매로 인하여 전주의 소유권이 소멸하는 것은 권리의 상대적 소멸이다.

45. 甲이 자신의 부동산을 乙에게 매도하였는데, 그 사실을 잘 아는 丙이 甲의 매입행위에 적극가담하여 그 부동산을 매수하여 소유권이전등기를 받은 경우에 관한 설명으로 잘못된 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·丙 사이의 매매계약은 무효이다.
- ② 丙으로부터 그 부동산을 전득한 丁이 선의이면 소유권을 취득한다.
- ③ 乙은 甲을 대위하여 丙에게 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 乙은 丙에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙은 甲·丙 사이의 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사할 수 없다.

46. 다음 조건부 법률행위에 관한 설명으로 잘못된 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 상계·취소·철회·선택채권의 선택·환매·주식청약 등에 대하여는 조건을 붙일 수 없다.
- ② 어음보증에 조건을 붙이는 것은 어음거래의 안정성을 해치므로 허용되지 않는다.
- ③ 조건과 친하지 않은 법률행위에 조건을 붙인 경우에는 그 법률행위는 원칙적으로 전부무효가 된다.
- ④ 유언에는 조건을 붙일 수 있다.
- ⑤ 계약당사자 일방이 이행지체에 빠진 상대방에 대하여 일정한 기간을 정하여 채무이행을 최고함과 동시에 그 기간 내에 이행이 없을 시에는 계약을 해제하겠다는 정지조건부 계약해제의 의사표시는 유효하다.

47. 甲은 강제집행을 면하기 위하여 乙과 통모하여 그의 부동산을 매매의 형식을 빌려 乙명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 乙은 그 사정을 모르는 丙에게 저당권을 설정해 주면서 금원을 차용하였다. 다음 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·乙사이의 매매계약은 무효이다.
- ② 甲은 乙에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ③ 丙이 과실로 가장매매 사실을 모른 경우에도 丙의 저당권은 보호된다.
- ④ 丙의 저당권실행으로 甲에게 손해가 발생한 경우, 甲은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 丙의 저당권실행으로 제3자가 부동산을 매수한 경우, 甲은 乙에게 부당이득금의 반환을 구할 수 없다.

48. 법률행위의 취소권자에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 대리인이 될 때에 제한능력자이어도 본인은 그 대리행위를 취소할 수 없다.
- ② 하자 있는 의사표시를 한 임의대리인은 언제나 취소할 수 있다.
- ③ 취소권만의 승계도 가능하다.

- ④ 하자 있는 의사표시를 한 자는 사기, 강박의 상태를 벗어난 뒤에야 취소권을 가진다.
- ⑤ 제한능력자의 법률행위를 법정대리인이 추인하더라도 제한능력자 자신의 취소권은 소멸하지 않는다.

49. 甲이 대리권 없이 乙의 대리인으로서 상대방 丙과 계약을 체결한 경우에 관한 설명으로 가장 타당한 것은?

- ① 병이 상당한 기간을 정하여 추인 여부의 확답을 최고한 경우에는 을이 그 기간이 지난 후에 추인하였더라도 병은 을에게 계약의 이행을 거절할 수 없다.
- ② 을이 갑에게 추인한 후 이러한 사실을 모르는 병이 계약을 철회한 경우일지라도 갑이 병에게 을의 추인사실을 통보한 경우라면 병은 을에게 계약의 이행을 거절할 수 없다.
- ③ 을이 계약의 일부에 대하여 추인을 하거나 그 내용을 변경하여 추인을 하였을 경우에는 병의 동의를 얻지 못하는 한 그러한 추인은 무효이다.
- ④ 대리권을 증명하지 못한 갑은 자신의 선택에 따라 병에게 계약을 이행하거나 손해를 배상하여야 한다.
- ⑤ 대리인은 행위능력자임을 요하지 않으므로, 갑이 미성년자인 경우일지라도 갑은 병에게 무권대리인으로서의 책임을 면할 수 없다.

50. 법률행위의 해석에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법률행위의 해석은 당사자의 의도를 확정하는 것이므로 주로 의사표시해석의 문제로 귀결된다.
- ② 법률행위의 해석은 표시행위의 객관적 의미를 법적으로 밝히는 것이다.
- ③ 해석의 방법으로는 자연적 해석, 규범적 해석, 보충적 해석 등을 들 수 있다.
- ④ 법률에 규정이 없으면 당사자가 기도하는 목적이 해석의 기준으로 된다.
- ⑤ 법률행위해석의 법적 성질을 법률문제로 이해하면 상고 이유가 인정된다.

51. 혼동에 의한 물권소멸에 관한 다음 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 甲의 토지 위에 乙이 1번 지당권, 丙이 2번 지당권을 가지고 있다가 乙이 증여를 받아 토지 소유권을 취득하면 1번 지당권은 소멸한다.
- ㄴ. 乙이 甲의 토지 위에 지상권을 설정받고, 丙이 그 지상권 위에 지당권을 취득한 후 乙이 甲으로부터 그 토지를 매수한 경우, 乙의 지상권은 소멸한다.
- ㄷ. 甲의 토지를 乙이 점유하다가 乙이 이 토지의 소유권을 취득하더라도 乙의 점유권은 소멸하지 않는다.
- ㄹ. 甲의 토지 위에 乙이 지상권, 丙이 지당권을 가지고 있는 경우, 丙이 그 소유권을 취득하면 丙의 지당권은 소멸한다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄷ

52. 다음의 선의취득에 관한 설명 중 맞는 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 도품, 유실물에 대하여는 제250조의 규정에 의하여 반환 청구할 수 있는 기간인 2년을 경과한 때에 취득자는 소유권을 취득한다.
- ② 선의취득은 거래에 의한 동산취득의 경우에 한하여 인정되고, 경매에 의한 경우에는 적용이 없다.
- ③ 동산을 원시적으로 취득하는 경우에는 선의취득의 적용은 없지만, 동산을 상속에 의하여 취득한 경우에는 선의취득의 적용이 인정된다.
- ④ 선박은 동산이므로 선의취득의 목적으로 된다.
- ⑤ 무권대리인이 처분한 경우는 처분권한이 없는 자가 한 것이지만, 선의취득은 적용되지 않는다.

53. 등기의 효력에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 공신력은 인정되지 않으므로 등기를 신뢰하고 거래하는 자라 할지라도 선의·무과실로 추정되는 것은 아니다.
- ② 지료는 지상권의 요소는 아니지만 지료약정에 의하여 지료지급의무가 발생하고, 이를 등기하면 제3자에게 대항할 수 있다.
- ③ 어떤 등기가 있으면 그에 대응하는 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 추정된다.
- ④ 적법한 등기신청이 있더라도 등기부에 기재되지 않는 한 물건변동의 효력은 전혀 발생하지 않는다.
- ⑤ 가등기는 그 자체로 아무런 실체법적 효력이 없으나, 담보가등기의 경우에는 일정한 실체법적 효력을 가진다.

54. 甲소유의 토지에 무단으로 건물을 건축한 乙은 그 건물을 위한 정당한 토지임차권이 있는 것처럼 가장하여 그 건물을 제3자 丙에게 매도하였다. 이 경우에 관한 설명으로 가장 타당한 것은?

- ① 갑은 을에게 그 건물의 철거와 손해배상을 청구할 수 있다.
- ② 갑은 병에게 그 건물의 철거와 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③ 병은 고의·과실이 없는 자이므로 갑은 그 건물의 철거를 청구할 수 없고, 을에게 손해배상만을 청구할 수 있을 뿐이다.
- ④ 갑은 병의 고의·과실의 존재 여부를 불문하고 병에게 그 건물의 철거를 청구할 수 있다.
- ⑤ 갑의 건물철거청구권과 손해배상청구권은 10년간 행사하지 않으면 시효로 소멸한다.

55. 다음은 물권에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 물권은 누구에 대해서도 주장할 수 있다는 점에서 일반적으로 절대성을 가지는 권리이다.
- ② 물권은 현존하지 않는 물건(즉, 장래의 물건)에 대해서도 성립할 수 있다.
- ③ 물권법의 법원인 법률은 형식적 의미의 법률을 의미하고 따라서 명령은 물권법의 법원이 될 수 없다.

- ④ 물권법의 법원으로서 법률과 관습법의 관계에 대해서는 대등적 효력설과 보충적 효력설의 다툼이 있는데 보충적 효력설이 판례의 입장이다.
- ⑤ 물권은 일반적으로 채권에 우선하지만 등기된 채권에 대해서는 순위우선의 원칙이 적용된다.

56. 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 추정되는 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.

57. 다음은 상린관계에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 경계에 설치된 경계표는 원칙적으로 상린자의 공유로 추정한다.
- ② 토지소유자는 이웃 토지로부터 자연히 흘러오는 물을 막지 못한다.
- ③ 토지소유자는 처마물이 이웃에 직접 낙하하지 않도록 적당한 시설을 하여야 한다.
- ④ 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면, 경계로부터 그 건물의 가장 돌출된 부분까지 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.
- ⑤ 토지의 경계에 담이 없는 경우, 특별한 사정이 없는 한 인접지 소유자는 공동비용으로 통상의 담을 설치하는 데 협력할 의무가 없다.

58. 지상권의 지료에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지상권에 있어 지료는 그 요소가 아니지만, 지료약정을 등기한 경우에는 제3자에게 대항할 수 있다.
- ② 지료를 2년 이상 연체하면 지상권소멸청구사유로 되는데, 이 경우 2년 이상 연체라 함은 연속하여 2년이라는 의미는 아니다.
- ③ 1년분의 지료를 연체한 지상권자가 다시 그 토지의 양수인에 대하여 1년분의 지료를 연체하여 연체액의 합계가 2년분에 해당하는 경우에는 양수인은 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ④ 지료지급 연체를 이유로 한 지상권소멸청구로 지상권이 소멸한 때 지상권자는 지상권설정자에게 지상물매수청구를 할 수 없다.

- ⑤ 지료에 관하여 당사자 간 합의 또는 법원의 결정 등이 없었다면 법정지상권자가 2년 이상 지료를 지급하지 아니하였더라도 지상권소멸청구를 할 수 없다.

59. 다음은 간접점유에 관한 설명이다. 잘못 설명한 것은?

- ① 점유권도 대리인에 의하여 취득할 수 있으며, 이때 본인은 간접점유권을 취득한다.
- ② 영업상 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상 지배를 하고 있는 경우 그 타인은 직접점유권을 가지고 있으며 간접점유자가 아니다.
- ③ 간접점유자는 일정한 요건 아래서 점유물에 대한 반환청구권을 가진다.
- ④ 간접점유는 타인의 직접점유에 의해 점유매개관계를 통하여 점유권을 취득한다.
- ⑤ 간접점유가 인정될 때에 직접점유자(점유매개자)는 타주 점유이어야 한다.

60. 취득시효에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- 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. 우리 민법상의 전세권의 법정갱신에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 토지 또는 건물의 전세권에 합의갱신이 없는 경우에 한하여 인정된다.
- ② 법정갱신에 의한 전세권의 변경은 법률규정에 의한 부동산물권의 변경이므로 등기를 요하지 아니한다.
- ③ 법정갱신이 인정되는 경우에는 이전 전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 본다.
- ④ 법정갱신되는 경우 전세권의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다.
- ⑤ 이 경우 양 당사자는 언제든지 전세권의 소멸을 통고할 수 있고, 통고 후 6월이 경과하면 전세권은 소멸한다.

62. 유치권에 대한 다음의 설명으로 적당하지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임차인은 임대인에 대한 보증금의 반환청구권으로서 임차물에 대한 유치권을 행사할 수 없다.
- ② 유치권자가 보존하기 위하여 유치물건을 사용하여 이익을 취득하였을 경우에는 차임에 상당하는 이익을 반환하여야 한다.
- ③ 부동산의 불법점유자는 그 부동산에 관하여 필요비를 지출한 경우에도 이에 대한 유치권이 인정되지 않는다.
- ④ 물건의 점유 전에 관련되어 채권이 발생한 후 그 물건을 취득한 경우에는 유치권이 성립하지 않는다.
- ⑤ 소송에서 피고가 유치권의 항변이 이유 있을 때에는 원고일부승소일부패소의 판결(상환이행판결)을 하여야 한다.

63. 저당권의 효력이 미치는 피담보채권의 범위에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 원본과 이자는 제한 없이 담보된다.
- ② 위약금은 그것이 손해배상의 예정이든 위약벌이든, 등기되어 있는 한 저당권에 의하여 담보된다.
- ③ 지연이자란 원본의 이행기일을 경과한 후 1년분에 한하므로, 채무자는 1년분의 지연이자만 변제하면 족하다.
- ④ 저당권실행비용은 등기되어 있지 않아도 당연히 피담보채권의 범위에 포함된다.
- ⑤ 저당권설정비용과 저당물보존비용은 저당권으로 담보되는 피담보채권이 아니다.

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

- ① 저당건물이 소실된 경우 화재보험금에 대하여 저당권을 행사할 수 있다.
- ② 타인이 저당목적물을 훼손한 경우 손해배상금에 대하여 저당권을 행사할 수 있다.
- ③ 물상대위권을 행사하려면 제3채무자가 금전 또는 물건을 지급 또는 인도하기 전에 압류하여야 한다.
- ④ 물상대위는 위와 같은 원인으로 발생하는 청구권 위에 효력을 미치는 것이지, 금전 기타의 물건 그 자체에 현실적으로 그 효력을 미치는 것은 아니다.
- ⑤ 설정자가 저당목적물을 매각한 경우 그 매각대금에 대하여 저당권을 행사할 수 있다.

65. 근저당권에 관한 다음 설명 중 잘못된 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 근저당권의 실행비용은 근저당권의 채권최고액에 포함되지 않는다.
- ② 최고액이 확정되기 전이면 존속기간은 변경할 수 있으나 최고액은 변경하지 못한다.

- ③ 결산기에 확정된 피담보채권액이 최고액을 초과하는 경우에, 근저당권의 물상보증인은 「민법」 제357조에서 말하는 채권의 최고액만을 변제하면 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 근저당계약에 기초가 되는 증감변동하는 채권의 발생은 계속적 법률관계에 있다.
- ⑤ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우에는 경매신청시에 피담보채권은 확정된다.

66. 제3자를 위한 계약에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 계약당사자는 요약자와 낙약자 및 수익자이다.
- ② 보상관계의 하자는 계약의 효력에 영향을 미치지만 대가관계의 하자는 영향을 미치지 않는다.
- ③ 제3자의 수익의 의사표시는 제3자를 위한 계약의 성립요건이다.
- ④ 보상관계가 허위표시로 무효일지라도 선의의 제3자(수익자)에게는 허위표시의 무효로 대항할 수 없다.
- ⑤ 낙약자의 채무불이행이 있는 경우 제3자(수익자)는 계약을 해제하고 원상회복의 당사자이다.

67. 다음 중 계약이 성립되었다고 인정하기 가장 어려운 것은?

- ① 특별한 사정으로 연착한 승낙에 대하여 청약자가 상대방에게 연착한 승낙의 통지를 하지 않은 경우
- ② 청약과 함께 보내온 상품을 사용 또는 소비하는 경우
- ③ 반송되지 않으면 구입하는 것으로 보겠다고 하면서 물건을 송부한 경우에 상대방이 반송하지 않고 보관하고 있는 경우
- ④ 동일한 내용의 두 청약이 상대방에게 각각 도달한 경우
- ⑤ 상시 거래관계에 있는 자의 물건납품에 대해 침묵한 경우

68. 다음의 동시이행 항변권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 동시이행의 항변권을 배제하는 당사자 사이의 특약은 유효하다.
- ② 동시이행 항변권의 원용이 없으면 법원은 그 인정여부를 심리할 필요가 없다.
- ③ 동시이행관계에 있는 채무 중 일방채무의 이행불능으로 인한 손해배상채무는 상대방의 채무와 동시이행관계에 있다.
- ④ 일방의 이행제공으로 수령지체에 빠진 상대방은 그 후 그 일방이 이행제공 없이 이행을 청구하는 경우에는 동시이행항변권을 주장할 수 없다.
- ⑤ 구분소유적 공유관계가 해소되는 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다.

69. 다음은 보통거래약관에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

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

70. 매매에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매매비용을 매수인이 전부 부담한다는 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.
- ② 당사자 사이에 행사기간을 정하지 않은 매매의 예약완결권은 그 예약이 성립한 때로부터 10년 내에 행사하여야 한다.
- ③ 매매목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우, 그 인도장소에서 대금을 지급하여야 한다.
- ④ 매매목적물이 인도되지 않고 대금도 완제되지 않은 경우, 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속한다.
- ⑤ 채권은 매매의 대상이 될 수 없다.

71. 「민법」상의 매도인의 담보책임에 관한 설명이다. 다음 중 이의 설명으로서 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매도인의 담보책임을 면제하거나 경감하는 내용의 특약은 무효이다.
- ② 매도인의 담보책임은 이른바 법정책임으로서 무과실책임이다.
- ③ 담보책임의 내용은 일정한 요건 아래에서 매수인에게 대금감액청구권, 계약해제권, 손해배상청구권 등을 부여하는 것을 내용으로 한다.
- ④ 매도인의 담보책임은 특정물의 매매와 종류물의 매매에 모두 인정된다.
- ⑤ 전부 타인의 권리를 매도한 매도인은 선의인 경우에 한하여 그 계약을 해제할 수 있다.

72. 환매에 관한 다음 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 환매는 매매와 동시에 하여야 하고, 그 환매권등기도 소유권이전등기와 동시에 하여야 한다.

- ② 환매기간을 정하지 않거나 부동산환매특약에서 5년 또는 동산환매특약에서 3년보다 긴 기간을 정한 경우 그 특약은 무효이다.
- ③ 당해 목적물을 제3자가 취득한 때에는 부기등기된 환매권의 행사는 제3자인 전득자에게 직접 하여야 한다.
- ④ 환매권은 일신전속권이 아니므로 매도인의 채권자는 이를 대위행사할 수 있다.
- ⑤ 공유지분권도 환매할 수 있다.

73. 다음 민법상 계약해제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약이 해제되면 기존의 계약관계는 소급적으로 소멸한다.
- ② 계약을 해제하더라도 해제되기 전에 그 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 새로운 이해관계를 가진 선의·악의의 불문한 제3자의 권리는 해제로 해하지 못한다.
- ③ 제3자에는 계약해제 전에 대항력을 취득한 주택임차인도 포함된다.
- ④ 해제권행사는 해제권자 전원으로부터 또는 상대방 전원에 대하여 동시에 하여야 한다.
- ⑤ 해제권 행사 후 원상회복등기 전에 계약해제사실을 모른 채(선의) 새로운 권리를 취득한 자도 보호되는 제3자에 포함된다.

74. 甲은 乙 소유의 부동산을 1억원에 매수하기로 하는 계약을 체결한 다음 날, 계약금을 지급하기로 乙과 약정하고 그에 따라 乙에게 즉시 계약금 1,000만원을 지급하였다. 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약금계약은 매매계약의 종된 계약이지만 반드시 매매계약과 동시에 체결하여야 할 필요는 없으므로 그 다음 날 체결한 계약금계약도 유효하다.
- ② 만약 ‘율이 위약한 경우에는 그 배액을 상환하고, 갑이 위약한 경우에는 계약금을 몰취한다.’라는 약정을 한 경우라면, 계약금은 해약금으로서의 성질과 손해배상액의 예정으로서의 성질을 아울러 가진다.
- ③ 율이 계약금으로 해제하고자 하면 반드시 그 배액을 현실로 제공하여야 한다.
- ④ 율이 제공하는 계약금의 배액을 갑이 수령을 거절한다고 하여도, 율은 이를 공탁하여야 하는 것은 아니다.
- ⑤ 갑이 대금을 지급하기 위하여 은행에 용자를 신청해 놓은 경우, 갑은 이미 이행의 착수에 들어갔으므로 율은 계약금으로 계약을 해제하지 못한다.

75. 임대차의 존속에 관한 다음의 설명 중 잘못된 것은?

- ① 임대차의 존속기간에는 최장기, 최단기의 제한이 없다.
- ② 당사자는 몇 번이고 제한없이 계약을 갱신할 수 있다.
- ③ 기간의 약정이 없는 임대차를 해지통고하는 경우에 해지기간단축의 약정은 임차인에게 불리하더라도 유효하다.

- ④ 목시의 갱신이 있는 경우, 새로운 임대차의 존속기간은 기간의 약정이 없는 것으로 된다.
- ⑤ 기간의 약정이 없는 동산의 임대차를 임대인이 임차인에게 해지통고한 경우, 임차인에게 통고가 도달한 날로부터 5일이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

76. 다음은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 집합건물의 공용부분에 대한 설명이다. 가장 타당한 설명은?

- ① 공용부분에 대한 각 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정된다.
- ② 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 합의에 의하여 분할할 수 있다.
- ③ 구분소유자 일부의 공용에 제공되는 것임이 명백한 때에는 그들 구분소유자의 공용에 속하고 전원의 공용에 속하지 않는다.
- ④ 공용부분의 변경과 관리에 관한 사항은 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 결의로써 정한다.
- ⑤ 구분소유자는 자기의 지분의 비율로 공유물 전부를 사용할 수 있다.

77. 다음은 「가등기담보 등에 관한 법률」에서 권리취득에 의한 가등기담보의 실행통지에 관한 설명이다. 옳지 않은 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 목적부동산의 채권자의 주관적인 평가액이 객관적인 평가액에 미치지 못하는 경우에는 실행통지로서의 효력이 없으므로 청산기간은 진행하지 않는다.
- ③ 청산금의 평가액과 이를 산출하기 위한 근거로서 통지 당시의 목적부동산의 평가액과 「민법」 제360조에 규정된 평가액을 명시하여 통지하여야 한다.
- 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. 다음은 「부동산 실권리자명의등기에 관한 법률」의 내용이다. 잘못 설명한 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 「부동산 실권리자명의등기에 관한 법률」의 적용을 받아 위반이 될 수 있다.
- ⑤ 「부동산 실권리자명의등기에 관한 법률」은 대체로 강행법규로서 효력규정이다.

79. 주택임차권의 대항력에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임차인이 대항력의 유지를 위해서는 주택의 점유와 주민등록은 계속 존속하여야 한다.
- ② 주민등록은 임차주택의 실제 표시(등기부상 주소)와 일치하여야 한다.
- ③ 주민등록은 임차인 본인뿐만 아니라 배우자, 자녀 등 가족의 주민등록을 포함한다.
- ④ 임차권에 대항력이 있는 경우 임대차관계는 동일성을 유지하면서 임차주택의 양수인에게 포괄적으로 이전된다.
- ⑤ 임차권에 대한 등기가 실행된 경우에는 그 익일로부터 대항력을 취득한다.

80. 다음 「상가건물임대차보호법」에 관한 내용으로 잘못된 것은?

- ① 임차인이 임차건물에 대하여 보증금반환청구소송의 확정 판결 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 기한 경매를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 제41조의 규정에 불구하고 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.
- ② 임차인은 임차건물을 양수인에게 인도하지 아니하면 보증금을 수령할 수 없다.
- ③ 임차인은 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 소요된 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.
- ④ 임차권은 임차건물에 대하여 「민사집행법」에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차건물의 경락에 의하여 소멸하므로, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권이라 하더라도 경락에 의해 소멸한다.
- ⑤ 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 「은행법」에 의한 금융기관에서 적용하는 대출금리 및 당해 지역의 경제여건 등을 고려하여 대통령령이 정하는 비율(2018년 8월 현재 1할2푼)과 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수(2018년 8월 현재 4.5배)를 곱한 비율 중 낮은 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다.

