

2018년도 공인중개사 자격시험 1차 제3회 실전모의고사

■ 에듀서울교수진출제

문제책형 : A

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

부동산학개론

01. 부동산의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산성으로 인해 부동산활동을 국지화시키고 입장활동을 배제한다.
- ② 토지는 물리적인 측면에서는 영속성을 가지나, 경제적 가치는 주변상황의 변화에 의하여 하락될 수 있다.
- ③ 영속성으로 인해 토지는 감가상각에서 배제되는 자산이다.
- ④ 개별성으로 인해 부동산활동이 구체적이고 개별적으로 전개되며, 부동산시장에서 정보의 중요성이 증대된다.
- ⑤ 용도의 다양성으로 인해 토지이용결정과정에서 용도가 경합할 경우, 최유효이용할 수 있는 방안을 도출하여 실행하게 한다.

02. 다음은 토지에 관하여 설명한 내용들이다. 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 택지는 토지에 건물 등의 정착물이 없고 공법이나 사법의 제한을 받는 토지를 말한다.
- ㄴ. 획지는 법률상의 단위개념으로 소유권이 미치는 범위를 말한다.
- ㄷ. 이행지는 용도적 지역의 분류 중 세분된 지역 내에서 용도에 따라 전환되는 토지를 말한다.
- ㄹ. 후보지는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다.
- ㅁ. 건부지는 관련법령이 정하는 바에 따라 재난시 피난 등 안전이나 일조 등 양호한 생활환경 확보를 위해, 건축하면서 남겨놓은 일정면적 부분의 토지를 말한다.

- ① ㄷ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄷ, ㄹ
- ④ ㄱ, ㄹ, ㅁ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

03. 다음 중 연립주택에 해당하는 것은?

- ① 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
- ② 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
- ③ 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용세대가 전체의 50퍼센트 이상인 주택

- ④ 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
- ⑤ 주택으로 쓰는 층수가 3개층 이하이고, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하인 주택

04. 아파트시장에서 수요는 증가 또는 감소하거나 변화가 없을 경우가 있다. 다음 중 수요증가요인에 해당되는 것은?(단, 다른 요인은 변화가 없고 아파트는 정상재이다)

- ㉠ 정부가 물건가치 대비 융자비율(LTV)을 상향조정 하였다.
- ㉡ 소득이 증가하였다.
- ㉢ 아파트와 대체관계에 있는 재화의 가격이 하락하였다.
- ㉣ 아파트의 분양가가 상승할 것이라는 전망이 지배적이다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

05. 수요와 공급의 가격탄력성은 단기에 비하여 장기에서 상대적으로 크다. 수요 또는 공급에 변동이 생겼을 때 다음 중 옳은 것은?

- ㉠ 가격의 변동은 장기에 비하여 단기에서 상대적으로 크다.
- ㉡ 수량의 변동은 장기에 비하여 단기에서 상대적으로 크다.
- ㉢ 가격의 변동은 단기에 비하여 장기에서 상대적으로 크다.
- ㉣ 수량의 변동은 단기에 비하여 장기에서 상대적으로 크다.
- ㉤ 알 수 없다.

- ① ㉠㉡ ② ㉠㉢ ③ ㉡
- ④ ㉢㉣ ⑤ 정답없음

06. 부동산의 수요와 공급, 균형에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 부동산의 수요는 유효수요의 개념이 아니라, 단순히 부동산을 구입하고자 하는 의사만을 의미한다.
- ② 건축비의 하락 등 생산요소 가격의 하락은 주택공급곡선을 왼쪽으로 이동시킨다.
- ③ 수요자의 소득이 변하여 수요곡선 자체가 이동하는 경우는 수요량의 변화에 해당한다.
- ④ 인구의 증가로 부동산 수요가 증가하는 경우 균형가격은 상승하고, 균형량은 감소한다.
- ⑤ 기술의 개발로 부동산 공급이 증가하는 경우 수요의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 하락폭은 커지고, 균형량의 증가폭은 작아진다.

07. 부동산경기변동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 계절적 변동은 예기치 못한 사태로 초래되는 비순환적 경기변동 현상을 말한다.
- ② 부동산경기변동이란 일반적으로 상승과 하강국면이 반복되는 현상을 말한다.
- ③ 건축착공량과 부동산거래량은 부동산경기를 측정할 수 있는 지표로 활용될 수 있다.
- ④ 하향시장 국면이 장기화되면 부동산 공실을 증가에 의한 임대료 감소 등의 이유로 부동산 소유자에게 부담이 될 수 있다.
- ⑤ 회복시장은 일반적으로 경기가 하향을 멈추고 상승을 시작하는 국면이다.

08. 어떤 지역의 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 3이고, 수요의 소득탄력성은 1.5이며, 빌라 가격에 대한 아파트 수요의 교차탄력성은 2이다. 아파트의 가격이 10% 상승하고, 소득이 8% 상승하고, 빌라의 가격이 10% 상승한 경우에 이 지역에서의 아파트의 수요량의 변화는? (단, 다른 요인은 일정하다고 가정한다)

- ① 2% 감소 ② 1% 감소
③ 1% 증가 ④ 2% 증가
⑤ 변화 없음

09. 주택시장분석을 위한 저량과 유량에 관한 기초개념에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 주택저량의 공급량이란 일정시점에 시장에 존재하는 주택의 물리적인 양을 말한다.
- ② 주택저량의 수요량이란 일정시점에 사람들이 보유하고자 하는 주택의 양을 말한다.
- ③ 주택유량의 공급량은 일정기간 동안에 시장에 공급되는 주택의 양을 말한다.
- ④ 주택유량의 수요량은 일정기간 동안에 사람들이 보유하고자 하는 주택의 양이다.
- ⑤ 지금 현재 100만 채의 주택 중 10만 채가 공가로 남아 있다면, 주택저량의 공급량은 90만 채가 된다.

10. 주택의 여과과정(filtering process)에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 주택여과현상이란 주택의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 살피는 주택시장경제이론이다. 주택순환현상 또는 그 과정이라고도 한다.
- ② 상향여과현상이란 상위계층의 가구가 이동하여 발생하는 공가를 하위계층의 가구의 사용으로 전환되는 것을 말한다.
- ③ 안정적인 주택시장에서는 주택여과효과가 긍정적으로 작동하면 주거의 질을 개선하는 효과가 발생할 뿐만이 아니라 주택의 내구성을 증대시켜 주택공급량의 증가에도 기여하게 된다.
- ④ 상향여과현상은 주로 저급주택이 재개발되어 상위계층의 사용으로 전환되었을 때 나타난다.

⑤ 공가(空家)의 발생은 주택여과과정의 중요한 구성요소 중 하나이다.

11. 다음은 효율적 시장에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 정보가 지체 없이 가치에 반영된 시장을 효율적 시장이라 한다.
- ② 약성 효율적 시장에서는 기술적 분석을 통해 초과이익을 얻기가 어렵다.
- ③ 과거의 자료를 토대로 시장가치의 변동을 분석하는 것을 기술적 분석이라고 한다.
- ④ 준강성 효율적 시장에서는 기본적 분석을 토대로 투자를 한다고 하더라도 정상이익을 올릴 수 없다.
- ⑤ 강성 효율적 시장에서는 누구든지 어떠한 정보로도 초과이익을 얻을 수 없다.

12. 다음은 튀넨의 지대이론을 기초하여 설명한 것이다. 틀린 것은?

- ① 생산성이 같은 토지라도 시장으로부터의 거리에 따라 지대가 달라진다.
- ② 토지와 기타 요소 간 대체가 가능하면 지불용의 지대곡선은 직선이 아니라 원점을 향해 볼록한 곡선이 되는 것이다.
- ③ 튀넨의 고립국이론은 위치지대의 발생원리를 설명하고 있다.
- ④ 입지추체의 지불능력이 클수록 중심지에 가까이 입지한다.
- ⑤ 토지와 자본 간에 대체관계가 성립할 경우 도시시대곡선은 우상향한다.

13. 거주자 20만명인 C도시 인근에 A할인점과 B할인점이 있다. 허프(D.L.Huff)의 상권분석모형을적용할 경우, A할인점의 이용객수는 C도시 인구의 몇 %인가? (단, 거리에 대한 소비자의 거리마찰계수값은 2이고, C도시 인구 중 50 %가 A할인점이나B할인점을 이용함)

	할인점A	할인점B
매장면적	8,000㎡	2,000㎡
거리	8km	2km

- ① 5.0 % ② 10.0 %
③ 15.0 % ④ 20.0 %
⑤ 25.0 %

14. 입지 및 도시공간구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 최소마찰비용이론은 경제부문의 집적화 이익이 시공간적으로 누적적 인과 과정을 통해 낙후된 지역까지 파급된다고 본다.
- ② 알론소(Alonso)의 입찰지대곡선은 도심으로부터 교외로 이동하면서 거리에 따라 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 산업들의 지대곡선을 연결한 선이다.

- ③ 해리스(Harris)와 울만(Ullman)의 다핵심이론은 서로 유사한 활동이 집적하려는 특성이 있다고 본다.
- ④ 버제스(Burgess)의 동심원이론은 침입, 경쟁, 천이과정을 수반하는 생태학적 논리에 기반하고 있다.
- ⑤ 호이트(Hoyt)의 선형이론은 도시공간의 성장 및 분화가 주요 교통노선을 따라 확대되면서 나타난다고 본다.

15. 부동산정책의 수단을 직접개입과 간접개입으로 구분할 때, 정부의 간접개입 수단에 해당하는 것은?

- ① 공영개발사업 ② 토지세제
- ③ 토지수용 ④ 토지은행제도
- ⑤ 공공임대주택 공급

16. 외부효과에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 외부효과는 한 사람의 행위가 제3자의 경제적 후생에 영향을 미치고, 그에 대해 지급된 보상을 제3자가 인지하지 못하는 현상을 말한다.
- ② 정(+)의 외부효과는 펄피(PIMFY) 현상을 초래할 수 있다.
- ③ 부(-)의 외부효과를 완화하기 위한 수단으로 배출권 거래제도 등이 있다.
- ④ 정(+)의 외부효과를 장려하기 위한 수단으로 보조금 지급 등이 있다.
- ⑤ 공장이 설립된 인근지역에는 당해 공장에서 배출되는 폐수 등으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생할 수 있다.

17. 임대료규제가 주택시장에 미치는 영향을 기술한 것이다. 정부의 규제임대료가 시장균형임대료보다 높을 경우에 발생하는 현상 중 옳게 기술된 것은?

- ① 임대부동산의 질적 수준이 저하된다.
- ② 장기적으로 임대주택에 대한 초과수요가 발생한다.
- ③ 균형임대료와 공급량 및 임대주택의 질에 아무런 영향을 미치지 않는다.
- ④ 기존의 임대주택이 다른 용도로 전환된다.
- ⑤ 단기적으로 임차자는 혜택을 보게 될 것이다.

18. 다음은 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택특별법」 상 임대주택에 관한 설명이다. 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 「민간임대주택에 관한 특별법」상 "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
- ② 「민간임대주택에 관한 특별법」상 "장기일반민간임대주택"이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
- ③ 「민간임대주택에 관한 특별법」상 "단기민간임대주택"이

란 임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

- ④ 「공공주택특별법」상 영구임대주택이란 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ⑤ 「공공주택특별법」상 국민임대주택이란 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 20년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.

19. 부동산투자시 위험과 수익과의 관계에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 위험회피형 투자자는 위험 증가에 따른 보상으로 높은 기대수익률을 요구한다.
- ㄴ. 위험과 수익과의 상쇄관계는 위험이 크면 클수록 요구하는 수익률이 작아지는 것을 의미한다.
- ㄷ. 위험의 크기에 관계없이 기대수익률에만 의존해서 행동하는 투자유형을 위험선호형이라 한다.
- ㄹ. 요구수익률은 무위험률과 위험할증률을 합산하여 계산해야 한다.
- ㅁ. 평균-분산모형에서, 기대수익률이 같다면 위험이 작은 투자안을 선택하고, 위험이 같다면 기대수익률이 높은 투자안을 선택하는 투자안의 선택기준을 지배원리(dominance principle)라고 한다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ, ㅁ
- ④ ㄴ, ㄷ, ㅁ ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅁ

20. 부동산 투자타당성 분석기법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 수익성지수는 투자개시시점에서의 순현가와 현금지출의 현재가치 비율이다.
- ② 내부수익률법은 화폐의 시간가치를 고려한다.
- ③ 동일한 투자안에 대해서 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다.
- ④ 내부수익률은 순현가가 '0'이 되는 할인율이다.
- ⑤ 순현가법에 적용되는 할인율은 요구수익률이다.

21. A부동산의 1년 동안 예상되는 현금흐름이다. 다음 중 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- A부동산 가격: 15억원
(자기자본: 10억원, 대출: 5억원)
- 운영업소득: 1억 5,000만원
- 영업소득세: 5,000만원
- 저당지불액: 8,000만원

- ① 부채비율: 20% ② 순소득승수: 15
- ③ 지분투자수익률: 30% ④ 부채감당률: 2
- ⑤ 총투자수익률: 10%

22. 다음은 부동산투자의 예상 현금흐름표이다. 이 투자안의 수익성지수(PI)는?(단, 현금유출은 기초, 현금유입은 기말로 가정하고, 0년차 현금흐름은 현금유출이며, 1년차부터 3년차까지의 현금흐름은 연 단위의 현금유입만 발생함. 할인율은 연 10 %이고, 주어진 조건에 한함)(단위: 만원)

사업기간	0년	1년	2년	3년
현금흐름	2,000	550	1,210	1,331

- ① 1.15 ② 1.25 ③ 1.35 ④ 1.40 ⑤ 1.45

23. 수익성 부동산의 장래 현금흐름에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 투자에 따른 현금흐름은 영업현금흐름과 매각현금흐름으로 나누어 예상할 수 있다.
 ② 영업경비에는 재산세가 포함되어야 한다.
 ③ 유효총소득에서 순영업소득을 공제하면 영업경비가 된다.
 ④ 순매도액에서 부채서비스액을 공제하면 세전지분복귀액(세전매각현금흐름)이 된다.
 ⑤ 유효총소득에다가 기타수입을 공제하고 공실 및 대손충당금을 가산하면 가능총소득이 된다.

24. 다음은 포트폴리오 이론에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 효율적 전선이 우상향하는 것은 투자자가 더 높은 수익률을 얻기 위해서 더 많은 위험을 감수해야 한다는 것을 의미한다.
 ② 효율적 전선상에서는 투자자는 주어진 위험에서 더 이상의 수익률을 얻을 수 없다.
 ③ 위험회피형 투자자 중에서 공격적인 투자자는 보수적인 투자자에 비해 위험이 높더라도 기대수익률이 높은 투자안을 선호한다.
 ④ 최적의 포트폴리오는 효율적 전선과 투자자 자신의 무차별곡선이 서로 만나는 접점이 된다.
 ⑤ 양(+)의 상관관계를 갖는 투자안 사이에는 분산투자효과가 없다.

25. A금융기관은 원금균등분할상환방식과 원리금균등분할상환방식의 대출을 제공 하고 있다. 두 방식에 의해 산정한 첫번째 월불입액의 차액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 주택가격 : 6억원
 ○ 담보인정비율(LTV) : 50%
 ○ 대출조건(매월말 상환) : 대출기간은 30년, 대출이자율은 연 6%(월 0.5%, 월 저당상수 = 0.006443)
 ○ 원금균등분할상환방식 : 3년 거치 후 원금균등분할상환하며, 거치기간 동안에는 이자만 지급함
 ○ 원리금균등분할상환방식 : 거치기간 없음

- ① 332,900원 ② 432,900원
 ③ 532,900원 ④ 632,900원
 ⑤ 732,900원

26. 다음 저당상환방법에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 저당대출자의 입장에서 볼 때, 원리금균등분할상환방법은 원금균등분할상환방법보다 원금회수위험이 높다.
 ② 원리금균등분할상환방법은 점증상환방법보다 초기에 자금회수가 빠르다.
 ③ 원금균등분할상환방법이 원리금균등분할상환방법보다 대출기관의 이자수입액의 규모는 크다.
 ④ 체증식용자금상환방법에서는 차입자의 소득증가가 상환액증가에 미치지 못할 경우 시간이 지날수록 채무불이행 위험이 발생할 수 있다.
 ⑤ 차입자가 대출액을 조기상환하는 경우 원금균등분할상환방법은 원리금균등분할상환방법보다 대출잔액이 적다.

27. 한국주택금융공사법에 의한 주택담보노후연금에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 상가주택 등이 연금의 대상주택이 된다.
 ② 연금 수령 중 담보 주택이 주택재개발, 주택재건축이 되더라도 계약을 유지할 수 있다.
 ③ 연금의 방식에는 주택소유자가 선택하는 일정기간 동안 노후생활자금을 매월 지급 받는 방식이 있다.
 ④ 가입자와 그 배우자는 종신거주, 종신지급이 보장되며, 가입자는 보증료를 납부해야 한다.
 ⑤ 연금의 방식에는 주택소유자가 생존해 있는 동안 노후생활자금을 매월 지급 받는 방식이 있다.

28. 다음은 저당담보증권에 대한 설명이다. 옳바르지 않은 것은?

- ① 이체증권(MPTS)은 발행기관은 원리금의 지급을 보증하고 투자자는 이자율위험과 만기전 변제위험을 부담하는 방식으로 위험을 분담하게 한다.
 ② 주택저당채권담보부채권(MBB)은 발행기관이 주택저당을 보유하고 그에 따른 이자율위험, 만기 전 변제위험, 채무불이행의 위험 등을 부담한다.
 ③ 저당직불채권(MPTB)은 투자자는 저당대출집합이 담보로 되어 있기 때문에 이자율위험과 만기 전 변제위험을 부담하지 않는다.
 ④ 담보저당채권(CMO)이란 저당채권의 총 발행액을 몇 개의 그룹으로 나눈 후, 각 그룹마다 상이한 이자율을 적용하고 원금이 지급되는 순서를 다르게 정하는 것이다.
 ⑤ 저당담보증권(MBS)은 금융기관 등이 주택자금을 대출하고 취득한 주택저당증권을 유동화전문회사 등에 양도하고 유동화전문 회사 등이 이들 자산을 기초로 증권을 발행하여 투자자에게 매각함으로써 주택자금을 조성하는 제도이다.

29. 우리나라의 부동산투자회사제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상이다.
- ② 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 하며, 현물출자에 의한 설립이 가능하다.
- ③ 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁하여야 한다.
- ④ 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다.
- ⑤ 부동산투자회사의 상근 임원은 다른 회사의 상근 임직원이 되거나 다른 사업을 하여서는 아니 된다.

30. 다음에서 설명하는 내용을 모두 충족하는 민간투자사업 방식은?

- 시설을 준공한 후, 소유권을 정부 또는 지방자치단체에 귀속시키고, 그 대가로 받은 시설의 관리운영권을 가지고 해당 시설을 직접 운영하여 수익을 획득하는 방식이다.
- 대표적인 사업으로 도로, 터널, 철도, 항만 등이 있으며, 시설 이용자로부터 이용료를 징수할 수 있어 자체적으로 수익을 낼 수 있는 사회기반시설의 사업방식으로 활용되고 있다.

- ① BOO(build-own-operate)방식
- ② BTO(build-transfer-operate)방식
- ③ BOT(build-own-transfer)방식
- ④ BLT(build-lease-transfer)방식
- ⑤ BTL(build-transfer-lease)방식

31. 부동산마케팅전략에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 시장점유마케팅전략에는 STP전략과 4P Mix전략이 있다.
- ② 시장점유마케팅전략은 AIDA원리로 대표되는 소비자중심의 마케팅전략이다.
- ③ 관계마케팅전략은 생산자와 소비자의 지속적인 관계를 통해서 상호 이익이 되는 장기적인 관점의 마케팅전략이다.
- ④ STP전략 중 시장세분화 전략은 부동산시장을 명확한 여러 개의 구매자 집단으로 나누는 것을 말한다.
- ⑤ 제품 포지셔닝이란 표적 고객의 마음속에 특정 상품이나 서비스가 자리 잡는 느낌을 말하며, 고객에게 자사의 상품과 서비스 이미지를 자리 잡게 디자인하는 활동을 말한다.

32. 다음은 민간의 부동산개발에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 지주공동사업 방식의 가장 큰 장점은 부동산개발사업에 대한 위험을 토지소유자와 개발업자 간에 분산할 수 있다는 것이다.
- ② 토지신탁방식에서는 부동산신탁사가 건설단계의 부족자금을 조달한다.

- ③ 사업수탁방식은 토지소유자가 토지의 소유권은 그대로 보유한 채 개발업자에게 사업시행을 의뢰하고, 개발업자는 개발부동산에 대한 지분을 갖는 형태이다.
- ④ 토지신탁방식의 경우, 토지소유권이 형식적으로 신탁회사에 이전되며, 신탁회사는 토지소유자와의 약정에 의해 수익증권을 발행하며, 수익증권의 수익자에게 수익을 배당한다.
- ⑤ 자체개발사업방식은 토지소유자가 사업계획을 하고 직접 자금조달을 하여 건설을 시행하는 방식이며, 통상적으로 가장 많은 형태이다.

33. 부동산관리에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산의 관리는 협의의 관리인 기술적 관리와 계약관리를 포함하는 법률적 관리, 인력관리를 포함하는 경제적 관리로 세분해서 파악한다.
- ② 자가관리는 통제 권한이 강하고 기밀유지가 가능하고, 위탁관리는 관리의 효율성을 높여 관리비용을 안정화할 수 있지만 관리업무가 타성화되기 쉽다.
- ③ 부동산에 대한 임대차 유형에는 주거용 부동산은 총임대차, 상업용 부동산은 비율임대차, 공업용 부동산은 순임대차로 분류할 수도 있다.
- ④ 유지활동에서 청소등은 일상적 유지활동, 문제 발생 전의 관리는 예방적 유지활동, 사후처리는 대응적 유지활동인데, 예방적 유지활동이 비용을 절감할 수 있고 임차인과의 신뢰감 형성이 높다.
- ⑤ 임대차 활동은 대상부동산에 적합한 임차인들을 선정하는 일이 매우 중요한데 주거용 부동산의 경우에는 유대성이, 매장용 부동산은 가능 매상고가, 사무용·공업용 부동산의 경우는 적합성이 임차자의 선정기준이 된다.

34. 다음은 감정평가의 분류를 설명한 것이다. 틀린 것은?

- ① 현황평가란 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적인 것은 제외하나, 일시적인 이용은 포함한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 행하는 평가를 말한다.
- ② 기한부 평가란 장래에 도래할 미래시점을 기준시점으로 해서 행하는 평가를 말한다.
- ③ 조건부 평가란 감정평가업자가 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여서 행하는 평가를 말한다.
- ④ 소급평가란 과거시점을 기준시점으로 해서 부동산을 평가하는 것을 말한다.
- ⑤ 감정평가업자가 조건부 평가를 행할 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다.

35. 다음의 자료는 수익형 부동산 A에 관한 내용이다. 수익환원법에 적용할 순수익은? (단, 모든 금액은 연 기준이며, 제시된 자료에 한함)

- 가능총수익: 9천만원
- 공실손실상당액: 3백만원
- 관리직원 인건비: 2천4백만원
- 자본적 지출액: 6백만원
- 수선유지비: 3백만원
- 재산세: 2백만원
- 광고선전비: 3백만원
- 사업소득세: 6백만원

- ① 42,000,000원
- ② 48,000,000원
- ③ 52,000,000원
- ④ 54,000,000원
- ⑤ 60,000,000원

36. 부동산감정평가에서 가치의 제 원칙 중 균형의 원칙과 적합의 원칙에 대한 설명이다. 가장 틀린 것은?

- ① 적합의 원칙은 지역분석과 관련이 깊고, 균형의 원칙은 개별분석과 관련이 깊다.
- ② 대상부동산의 최유효이용 여부를 판정하는 데 있어서 균형의 원칙은 내부적인 관계의 원칙이고, 적합의 원칙은 외부적인 관계의 원칙이다.
- ③ 균형의 원칙은 기능적 감가액의 산정과 관련이 깊고, 적합의 원칙은 경제적 감가액의 산정과 관련이 깊다.
- ④ 균형의 원칙은 생산요소 간의 결합관계를 다루는 데 비해, 적합의 원칙은 부동산과 외부환경과의 관계를 다룬다.
- ⑤ 적합의 원칙이란 부동산의 유용성이 최고도로 발휘되기 위해서는 부동산구성요소의 결합에 균형이 있어야 한다는 것을 말한다.

37. 다음의 자료를 이용하여 대상부동산의 비준가격을 구하시오. (단, 대상부동산은 기준시점에서의 정상가액으로 구한다)

- ㉠ 거래사례가격: 100만원/㎡
- ㉡ 사정보정: 사례부동산은 정상가액보다 약 20% 정도 저가로 거래되었다.
- ㉢ 시점수정: 거래시점부터 기준시점까지 가격상승률은 20%로 확인되었다.
- ㉣ 지역요인비교: 대상이 속해 있는 인근지역은 사례가 속해 있는 유사지역보다 지역적으로 20% 우세이다.
- ㉤ 개별요인비교: 사례부동산은 대상부동산보다 종합적으로 20% 우세이다.

- ① 1,250,000원/㎡
- ② 1,460,000원/㎡
- ③ 1,500,000원/㎡
- ④ 1,680,000원/㎡
- ⑤ 1,800,000원/㎡

38. 다음은 「감정평가에 관한 규칙」의 내용을 설명한 것이다. 틀린 것은?

- ① 감정평가업자는 적정한 실거래가가 있어, 이러한 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- 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 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하나, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ④ 유사지역은 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
- ⑤ 자동차를 감정평가할 때에 거래사례비교법을 원칙적으로 적용하여야 하나, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가격으로 감정평가할 수 있다.

39. 지역분석과 개별분석의 관계를 설명한 것 중 가장 틀린 것은?

- ① 지역분석은 적합의 원칙과 관련이 있고, 개별분석은 균형의 원칙과 관련이 있다.
- ② 지역분석은 인근지역의 표준적이용의 장래의 동향을 명백히 하고, 개별분석은 지역적 특성하에서의 당해 부동산의 최유효이용을 판정하는 것이다.
- ③ 지역분석은 인근지역을 전체적이고 거시적인 차원에서 분석하는데 비하여 개별분석은 대상부동산을 미시적이고 구체적으로 분석하는 것이다.
- ④ 지역분석을 통하여 기능적 감가를 확인하고, 개별분석을 통하여 경제적 감가를 확인한다.
- ⑤ 지역분석은 개별분석보다 선행되는 것이 일반적이다.

40. 부동산가격공시제도에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관은 일정한 절차를 거쳐 매년 공시기준일 현재 개별토지의 단위면적당 가격을 공시한다.
- ② 표준지는 대표성, 중용성, 안정성, 확정성이 있는 토지를 표준지로 선정하여야 한다.
- ③ 개별공시지가는 수용할 토지의 보상액 산정기준이 된다.
- ④ 시장·군수·구청장은 공동주택가격을 매년 4월 30일까지 결정·공시한다.
- ⑤ 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 볼 수 없다.

41. 법률행위와 의사표시에 관한 기술로써 옳은 것은?

- ① 법률행위란 법률요건을 이루는 개개의 사실을 말하며, 크게 용태와 사건으로 구분할 수 있다.
- ② 의사표시는 준법률행위라고도 말하며, 크게 표현행위와 사실행위로 구분할 수 있다.
- ③ 법률행위란 의사표시를 제외한 사법상의 법률요건으로서, 의사에 통지·관념의 통지 등이 해당된다.
- ④ 의사표시는 법률행위의 불가결의 요소이다.
- ⑤ 법률행위란 법률의 규정에 의한 행위, 즉 법률적 행위라고도 한다.

42. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 과실 없이 상대방의 소재를 알지 못하는 표의자는 공시송달에 의하여 의사표시의 효력을 발생시킬 수 있다.
- ② 표의자가 의사표시 발신 후 행위능력을 상실하더라도 그 의사표시의 효력에는 영향이 없다.
- ③ 표의자는 의사표시가 도달하기 전에는 그 의사표시를 철회할 수 있다.
- ④ 우편물이 등기우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 상당기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없다.
- ⑤ 내용증명 우편물이 반송되지 않았다면 특별한 사정이 없는 한 그 무렵에 송달되었다고 보아야 한다.

43. 허위표시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 허위표시는 가장행위 또는 은닉행위라고도 한다.
- ② 허위표시 당사자 간에는 언제나 무효이나, 선의의 제3자에게는 허위표시의 무효를 주장하지 못한다.
- ③ 의사와 표시의 불일치에 대해 양 당사자가 이를 아는 경우의 문제이므로, 표의자가 그 불일치를 알지 못하는 착오와는 구별된다.
- ④ 가족법상 행위에 대한 허위표시는 절대적으로 무효이다.
- ⑤ 허위표시는 무효이지만 채권자취소권의 대상이 된다.

44. 다음 중 복대리와 관련한 기술로써 옳지 않은 것은?

- ① A가 B의 임의대리인인 경우, A는 B의 승낙을 얻으면 복대리인을 선임할 수 있다. 이 경우, B의 지명에 의하여 복대리인을 선임한 때에는 A는 그 부적임 혹은 불성실을 알고 B에게 통지하지 않거나 해임을 해대한 때가 아니면 책임이 없다.
- ② A가 B의 임의대리인인 경우, A는 질병으로 인하여 대리행위를 할 수 없는 때에는 복대리인을 선임할 수 있다. 이 경우, A는 본인에 대하여 모든 책임을 부담한다.

- ③ A가 B의 법정대리인인 경우에는 언제든지 복대리인을 선임할 수 있으나, A는 원칙적으로 모든 책임을 부담한다.
- ④ 복대리인은 대리행위에 의하여 상대방으로부터 수령한 물건을 본인에게 인도하지 아니하고 대리인에게 인도하더라도 본인에 대한 인도의무는 소멸한다.
- ⑤ 대리인의 대리권이 소멸한 후에 선임한 복대리인과 상대방 사이의 법률행위에도 민법 제129조의 표현대리가 성립할 수 있다.

45. 다음은 유동적 무효에 관한 판례의 태도로서 옳은 것은?

- ① 유동적 무효상태의 계약은 관할관청에 의한 불허가처분이 있을 때에만 확정적 무효가 된다.
- ② 토지의 이용목적이 거래계약의 내용으로 되어 있음에도 그 계약내용과 다른 이용목적이 기재된 토지거래허가신청서가 제출되어 불허가처분된 경우에도 당해거래계약은 확정적 무효가 된다.
- ③ 토지거래허가구역 내의 토지를 토지거래허가 없이 순차로 매매한 후, 최종양수인이 중간생략등기의 합의하에 자신과 최초양도인을 매매당사자로 하는 토지거래허가를 받아 경료한 소유권이전등기의 효력은 인정된다.
- ④ 유동적 무효상태에 있는 토지거래허가의 일방 당사자만이 임의로 토지거래허가신청에 대한 불허가처분을 유도할 의도로 허가신청서에 기재하도록 되어 있는 계약내용과 토지의 이용계획 등에 관하여 사실과 다르게 기재하였더라도 이로 인해 실제로 토지거래허가신청에 대한 불허가처분이 있었다면 곧바로 위 토지거래계약은 확정적인 무효상태에 이르게 된다.
- ⑤ 토지거래허가를 받지 않아 유동적 무효상태에 있는 거래계약에 관하여도 사기 또는 강박에 의한 계약취소를 주장할 수 있다.

46. 진의 아닌 의사표시에 관한 다음 판례의 입장과 일치하지 않는 것은?

- ① 공무원 갑은 그 비위사실이 발각되자 사직의 의사가 없음에도 불구하고 상급관청의 회유에 따라 사직의 의사표시를 한 경우 국가가 갑의 의사불일치를 알았을 경우에는 민법상 비진의표시에 근거하여 갑은 사직의 의사표시의 무효를 주장할 수 있다.
- ② 국가로부터 재산헌납의 강요를 받고 갑은 부동산을 국가에 증여한다는 의사표시를 하고 그 등기에 필요한 서류를 교부한 경우에 갑은 진정으로 부동산을 국가에 증여할 의사가 없었으나 강제에서나마 증여를 하기로 하고 그에 따른 증여의 의사표시를 한 이상 이는 민법 제107조 진의 아닌 의사표시에 해당되지 않는다.
- ③ 사립학교 법인이 사립학교법상 제한규정 때문에 교직원 갑의 명의를 빌려 A은행으로부터 금원을 차용한 경우에 A은행이 그 사실을 알았더라도 교직원 갑의 의사는 주채무자로서 채무를 부담하겠다는 의사표시로서 비진의표시라고 볼 수 없다.

- ④ 법률상 또는 사실상 장애로 자기명의로 대출받을 수 없는 자를 위하여 대출금채무자로서의 명의를 빌려준 자에게 그와 같은 채무부담의 의사가 없는 것이라고는 할 수 없다.
- ⑤ 근로자 갑이 회사의 경영방침에 따라 사직원을 제출하고 회사가 이를 받아들여 퇴직처리를 하였다가 즉시 재입사하는 형식을 취함으로써 갑이 그 퇴직 전후에 걸쳐 실질적인 근로관계의 단절이 없이 계속 근무한 경우 제107조 제1항 단서가 적용된다.

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

- ① 법정대리인이 선임한 복대리인은 임의대리인이다.
- ② 부동산 매도인과 매수인 쌍방을 대리한 등기신청행위는 허용된다.
- ③ 부동산 입찰절차에서 동일물건에 관하여 이해관계가 다른 2인 이상의 대리인이 된 경우에는 그 대리인이 한 입찰은 무효이다.
- ④ 매매위임장을 제시하고 자기의 이름으로 매매계약을 체결하는 자는 특별한 사정이 없는 한 본인을 대리하여 매매행위를 하는 것으로 보아야 한다.
- ⑤ 매매계약의 체결과 이행에 관하여 포괄적으로 대리권을 수여받은 대리인은 중도금이나 잔금을 수령할 권한은 있지만, 특별한 사정이 없는 한 상대방에 대하여 약정된 매매대금지급기일을 연기하여 줄 권한은 없다.

48. 법률행의 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 조건성취가 미정한 권리는 처분할 수 없다.
- ② 시기(始期) 있는 법률행위는 기한이 도래한 때부터 그 효력을 잃는다.
- ③ 불능조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효이다.
- ④ 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 경우, 그 조건만이 무효이고 법률행위는 유효이다.
- ⑤ 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기간으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 기한이 도래한 것으로 본다.

49. 무권대리에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 부부 간의 일상가사대리권은 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권이 될 수 없다.
- ② 본인을 단독으로 상속한 무권대리인은 본인의 지위에서 무권대리행위의 추인을 거절할 수 없다.
- ③ 법정대리의 경우에는 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 없다.
- ④ 일부 추인된 무권대리행위는 상대방의 동의가 없더라도 유효하게 된다.

- ⑤ 대리인이 기본대리권의 내용이 되는 행위와 다른 종류의 행위를 한 경우에는 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 없다.

50. 다음 중 법정추인사유에 해당하지 않는 것은?

- ① 취소권자가 취소할 수 있는 법률행위로부터 생긴 채무를 일부 이행한 경우
- ② 취소권자가 상대방으로부터 이행의 청구를 받은 경우
- ③ 취소권자가 채무자로서 담보의 제공을 한 경우
- ④ 취소권자가 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 일부를 양도한 경우
- ⑤ 취소권자가 채권자로서 강제집행을 한 경우

51. 물건에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 물건은 누구에 대해서도 주장할 수 있는 점에서 절대성을 가지는 권리이다.
- ② 물건은 현존하지 않는 물건(즉, 장래의 물건)에 대해서도 성립할 수 있다.
- ③ 물건법의 법원인 법률은 형식적 의미에서의 법률을 의미하고, 따라서 명령은 물건법의 법원이 되지 않는다.
- ④ 물건법정주의의 내용으로 종류강제와 내용강제가 있다.
- ⑤ 물건은 일반적으로 채권에 우선한다.

52. 소유권에 기한 물건적 청구권에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 갑의 소유물을 을이 자신의 것으로 잘못 알고 점유하는 경우에는, 갑은 을의 과실유무를 불문하고 을에 대하여 반환청구권을 행사할 수 있다.
- ② 을이 서류를 위조하여 갑의 부동산을 병에게 양도한 경우에, 갑은 병에 대하여 물건적 청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 침해당한 물건자는 물건적 청구권의 상대방에 대해서 언제나 불법행위를 이유로 한 손해배상청구권을 행사할 수 있다.
- ④ 소유권의 방해가 위법하지 않은 때에도 소유자는 방해제거를 청구할 수 있다.
- ⑤ 자신의 행위로 인하지 않고 타인의 소유권을 방해하는 자이더라도 방해제거청구권의 상대방이 될 수 있다.

53. 부동산물권변동에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 재단법인을 설립함에 있어서 출연재산은 그 법인이 설립된 때로부터 법인에 귀속한 것으로 본다는 민법 제48조 제1항에 의하여 출연재산에 부동산인 경우 출연자와 법인 사이에는 물론 제3자에 대한 관계에 있어서도 등기를 필요로 하지 아니한다.
- ② 부동산 유치권의 취득에는 등기를 필요로 하지 아니한다.
- ③ 소유권이전등기청구소송은 제기하여 승소판결을 얻은 자도 소유권을 취득하기 위하여는 등기하여야 한다.

- ④ 회사합병으로 인하여 존속회사 또는 신설회사가 소멸회사가 갖는 부동산물권을 취득하기 위하여는 존속회사의 변경등기 또는 신설회사의 설립등기를 하는 외에 따로 부동산소유권이전등기를 할 필요는 없다.
- ⑤ 토지수용에 의한 부동산물권변동은 등기를 필요로 하지 아니한다.

54. 동시이행의 항변권과 유치권의 차이에 관하여 틀린 것은?

- ① 유치권에 의하여 담보되는 채권은 유치물에 관해서 생기면 족하나, 동시이행의 항변권이 허용되는 채권은 쌍무계약에 기한 반대채권에 한한다.
- ② 유치권이나 동시이행의 항변권에 있어서는 두 개의 채무가 대가관계에 있다는 점에서 동일하다.
- ③ 유치권에 있어서는 유치할 수 있는 물건은 타인의 물건에 한정되고 있으나, 동시이행의 항변권에서 거절할 수 있는 급부는 자기의 채무의 급부이므로 물건에 관한 경우 그 물건은 자기소유의 물건인 경우가 보통이다.
- ④ 유치권은 타인의 물건·유가증권을 유치하는 데 그치나, 동시이행의 항변권은 지급채무의 내용 여하를 불문하고 그 이행을 거절할 수 있다.
- ⑤ 이론적인 관점에서만 본다면 유치권은 상대방이 유치물 인도의 소를 제기하면 원고패소의 판결을 하여야 하나, 동시이행의 항변권의 경우에는 상대방이 자기채무를 이행하지 않고 이행의 소를 제기하였을 때에는 일부 패소의 판결이 내려진다.

55. 전세권의 소멸에 관한 다음 기술 중 틀린 것은?

- ① 설정행위로서 전세권의 양도 등을 금지하였는데도 전세권자가 양도를 한 경우, 전세권설정자는 전세권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ② 전세권의 존속기간을 약정하지 않은 경우에는 각 당사자는 언제든지 상대방에 대하여 전세권의 소멸을 통고할 수 있고, 상대방이 통고를 받으면 곧 소멸한다.
- ③ 전세권이 소멸하면 전세권자는 목적부동산을 인도하고 전세권 등기의 말소에 필요한 서류를 교부하여야 하며, 전세권설정자는 전세금을 반환하여야 하며 이 양자는 동시이행의 관계에 있다.
- ④ 전세권이 먼저 설정되고 그 후에 저당권이 설정된 경우에 있어서, 저당권자가 경매를 신청하였다면 저당권에 앞서는 전세권이라도 경매개시결정의 등기 후 6개월 이내에 그 기간이 만료되는 전세권은 소멸한다.
- ⑤ 전세권의 목적물에 부속시킨 물건에 대해서 전세권설정자가 그 매수를 청구한 때에는 전세권자는 정당한 이유 없이 이를 거절하지 못하지만, 전세권자는 전세권설정자의 동의를 얻어 부속시키거나 그 부속물건을 전세권설정자로부터 매수한 때에 한해 그 매수를 전세권설정자에 대해 청구할 수 있다.

56. “어느 토지와 그 지상의 건물을 A, B, C 3인이 공유하고 있는데, A가 다른 공유자와 협의 없이 단독으로 그 토지와 그 지상이 건물을 사용하고 있다. 위 3인의 지분의 비율은 균등하다.” 이 경우 전개될 수 있는 법률관계 중 타당하지 않은 것은?

- ① A는 독점적으로 공유물을 사용할 수는 없고, 그 지분의 비율 범위 내에서만 사용권을 가진다.
- ② 위 사안은 공유물의 관리에 관한 것으로서 그 사용의 구체적 내용에 관해서는 공유자의 지분의 과분수로써 결정하여야 한다.
- ③ B는 자기의 지분인 3분의 1범위 내에서 A가 얻은 수익에 대해 부당이득반환청구를 할 수 있다.
- ④ C는 자기도 3분의 1의 지분범위 내에서는 사용할 수 있으므로 A에게 공동으로 사용할 것을 요구할 수 있다.
- ⑤ B는 단독으로 A에게 그 공유물의 명도를 청구할 수 없다는 것이 판례의 견해이다.

57. 다음 중 동시이행의 항변권이 인정되지 않는 것은?

- ① 계약이 무효 또는 취소된 경우의 당사자 상호 간의 반환의무
- ② 기존채무의 지급확보를 위해 어음이 교부된 경우에 있어, 어음의 반환과 기존채무의 이행
- ③ 임대차기간이 만료된 경우에 있어, 임차목적물의 명도와 임차보증금의 반환
- ④ 가등기담보에 있어 청산금지급채무와 목적부동산에 대한 본등기 및 인도의무 사이
- ⑤ 피담보채권의 변제와 저당권 말소

58. 점유에 관한 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 점유보조자는 자력구제권을 행사할 수 없다.
- ② 유치권자가 점유를 침탈당한 경우, 유치권에 기한 반환청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 분묘기지권이 인정되는 경우, 분묘의 소유자에게 분묘기지에 대한 자주점유가 인정된다.
- ④ 자기소유 부동산을 타인에게 매도하고 대금전액을 지급받아 인도의무를 지고 있는 자의 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유로 전환된다.
- ⑤ 乙이 남편 甲과 시부모와 함께 아무런 권원 없이 주택을 계속 점유하면서 소유자 丙의 명도요구를 거부하는 경우 丙은 乙을 상대로 명도청구를 할 수 없다.

59. 제3자를 위한 계약에서 수익자인 제3자에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 채무자에 대하여 수익의 의사를 표시해야 한다.
- ② 채무자는 상당한 기간을 정하여 수익여부의 확인을 최고할 수 있다.
- ③ 채무자는 기본계약상의 항변사유로 대항할 수 있다.

- ④ 민법 제110조 제2항의 사기, 강박의 요건상 제3자에 해당하지 않는다.
- ⑤ 민법 제110조 제3항의 제3자 보호규정의 제3자에 해당하지 않는다.

60. 동산의 선의취득에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 무권대리인이 처분한 경우는 선의취득은 적용되지 않는다고 하는 것이 지배적인 견해이다.
- ② 무효인 매매에 기하여 동산을 점유한 자로부터 동산을 매수한 자는 선의취득에 의하여 그 소유권을 취득할 수 없다.
- ③ 타인소유의 동산을 무주의 동산으로 오신하고 점유를 개시한 자는 그 동산의 소유권을 취득한다.
- ④ 점유개정에 의한 선의취득이 가능하다는 견해가 통설. 판례이다.
- ⑤ 선박도 선의취득의 목적으로 된다.

61. 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 변제기에 도달한 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 경우, 원칙적으로 매매계약 당시의 자력을 담보한 것으로 추정한다.
- ② 저당권이 설정된 부동산의 매수인이 그 소유권을 보존하기 위해 출제한 경우, 매수인은 매도인에게 그 상환을 청구할 수 있다.
- ③ 매매의 목적이 된 부동산에 대항력을 갖춘 임대차가 있는 경우, 선의의 매수인은 그로 인해 계약의 목적을 달성할 수 없음을 이유로 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 매매의 목적인 권리의 일부가 타인에게 속하고 잔존한 부분만이면 매수하지 아니하였을 경우, 악의의 매수인은 그 사실을 안 날로부터 1년 내에 해제권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 매매계약 당시에 그 목적물의 일부가 멸실된 경우, 선의의 매수인은 대금의 감액을 청구할 수 있다.

62. 물권의 소멸에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 소유권과 저당권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ② 물권의 포기는 물권의 소멸을 목적으로 하는 단독행위이다.
- ③ 전세권이 저당권의 목적인 경우, 저당권자의 동의 없이 전세권을 포기할 수 없다.
- ④ 존속기간이 있는 지상권은 특별한 사정이 없으면 그 기간의 만료로 말소등기 없이 소멸한다.
- ⑤ 甲의 토지에 乙이 지상권을 취득한 후, 그 토지에 저당권을 취득한 丙이 그 토지의 소유권을 취득하더라도 丙의 저당권을 소멸하지 않는다.

63. 부동산 점유취득시효에 관한 판례의 내용으로서 틀린 것은?

- ① 취득시효 완성자로부터 점유를 승계한 양수인은 취득시

효 완성을 이유로 소유자에 대해 직접 소유권이전등기를 청구할 권원은 없다.

- ② 취득시효 완성을 원인으로 점유자가 소유자에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권으로서의 성질을 가진다.
- ③ 취득시효 완성 후 소유자가 목적물을 제3자에게 처분한 때에는 소유자가 취득시효 완성의 사실을 알았는지 여부를 묻지 않고 점유자는 소유자에 대해 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 타인의 토지에 설치된 경계선을 임의로 철거하고 그 지상에 건물을 건축한 경우 위 토지에 대한 점유취득시효는 인정되지 않는다.
- ⑤ 취득시효 완성 후 점유자가 그 소유자에게 목적물의 매수를 제의하더라도 취득시효의 이익을 포기한 것으로 인정되지는 않는다.

64. 청약과 승낙과 관한 설명으로 잘못된 것은?

- ① 청약과 승낙은 불특정, 다수인에 대하여도 할 수 있다.
- ② 승낙기간을 정한 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.
- ③ 연착된 승낙은 이를 청약자가 새로운 청약으로 볼 수 있다.
- ④ 청약에 변경을 가한 승낙은 청약을 거절하고 새로운 청약을 한 것으로 본다.
- ⑤ 계약이 성립하려면 승낙은 단순 동의이어야 한다.

65. 甲소유의 토지를 목적으로 乙이 저당권을 가지고 있고, 甲이 사망하고 상속인 丙이 그 토지 위에 건물을 신축하였다. 乙의 저당권실행방법으로서 가장 옳은 것은?

- ① 토지와 건물을 동시에 경매에 붙이고, 토지대금으로부터만 우선변제를 받는다.
- ② 토지와 건물을 동시에 경매에 붙이고, 토지와 건물의 대금으로부터 우선변제를 받는다.
- ③ 건물만을 경매에 붙일 수 있다.
- ④ 토지를 경매에 붙이고 그 대금으로부터 우선변제를 받은 후, 부족할 때에는 다시 건물을 경매에 붙여 그 대금으로부터 우선변제를 받는다.
- ⑤ 토지만을 경매에 붙여야 한다.

66. 침부에 관한 설명으로 판례의 입장과 다른 것은?

- ① 타인의 동산에 가공한 때에는 그 물건의 소유권은 원재료의 소유자에게 속하는 것이 원칙이다.
- ② 건물 임차인이 그 권원에 의하여 그 건물의 내부벽 및 내부천장에 부착시킨 장식 석재와 합판은 임차인 소유에 귀속한다.
- ③ 선박에 부착된 나침반과 쌍안경은 이를 선박으로부터 분리함에 있어 선박의 훼손이나 과도한 비용을 요하지 아니한다면 선박에 부합하지 않는다.

- ④ 주유소 지하에 매설된 유류저장탱크를 토지로부터 분리하는데 과다한 비용이 들고 이를 분리하면 그 경제적 가치가 현저히 감소하는 경우에 그 유류저장탱크는 토지에 부합된 것으로 본다.
- ⑤ 부동산에 부합하는 물건은 동산에 한하지 않고 부동산도 포함될 수 있다.

67. 지상권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지상권자는 반대특약이 없는 한 유익비의 상환을 청구할 수 있다고 해석함이 일반적이다.
- ② 상당기간 내구력을 가지며 용이하게 해체할 수 없는 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권의 존속기간은 약정이 없으면 30년이다.
- ③ 지상권의 존속기간을 영구로 약정하는 것도 허용된다.
- ④ 지상권의 양도를 금지하는 특약이 있더라도 지상권의 양도는 절대적으로 보장된다.
- ⑤ 종류를 정하지 않은 수목의 소유를 목적으로 한 지상권의 존속기간은 15년이다.

68. 乙은 甲소유의 X상가건물을 보증금 1억 원에 임차하여 인도받은 후 부가가치세법 등에 의한 사업자등록을 구비하고 확정일자도 받았다. 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 임대차가 종료되기 전이라도 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- ② 사업자등록은 대항력 또는 우선변제권의 취득요건일 뿐이고 존속요건은 아니다.
- ③ 乙이 X건물의 일부를 경과실로 파손한 경우, 甲은 乙의 계약갱신요구를 거절할 수 없다.
- ④ 乙은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과한 경우에도 계약갱신을 요구할 권리가 있다.
- ⑤ 乙이 X건물의 환가대금에서 후순위권리자보다 보증금을 우선변제받기 위해서는 사업자등록이 경매개시결정시까지 존속하면 된다.

69. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 대한 설명으로 잘못된 것은?

- ① 공용부분은 전유부분외의 건물부분과 규약으로 공용부분으로 된 부속의 건물을 의미하며, 대지는 포함되지 않는다.
- ② 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.
- ③ 건물이 소재하는 토지가 건물이 일부멸실 또는 토지가 분할됨에 따라 건물이 소재하는 토지가 아닌 토지로 된 때에도 당연히 건물의 대지로 된다.
- ④ 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 하자로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 하자는 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.

- ⑤ 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으나 규약으로써 달리 정할 수 있다.

70. 매매의 예약에 관한 다음 기술 중 맞지 않는 것은?

- ① 매매예약의 종류를 어느 것으로 할 것인지는 예약당사자의 합의로 정할 것이지만, 그러한 약정이 없는 경우에는 일방예약으로 추정된다.
- ② 부동산의 매매예약에 따른 권리는 가등기를 통해 보전할 수 있다.
- ③ 매매의 일방예약은 예약상의 권리자가 매매를 완결할 의사 표시하는 것만으로 매매가 성립하는 점에서, 예약상의 의무자가 승낙을 하여야 할 채무를 지게 되는 편무예약과 구별된다.
- ④ 예약완결권의 행사기간을 정하지 않은 때에는, 예약자는 상당한 기간을 정하여 그 행사여부를 최고할 수 있고, 예약자가 상당한 기간 내에 확답을 받지 못한 때에는 예약은 그 효력을 잃는다.
- ⑤ 예약완결권은 형성권이며 또 매매당사자의 지위에 수반하는 것이기 때문에 이를 타인에게 양도할 수는 없다.

71. 갑과 을은 공유토지를 소유하고 있었으나 이를 방치하고 있던 중 그 토지의 일부에 A, B가 무단으로 공장용 건물을 축조하고 점유사용하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 갑은 단독으로 건물철거의 소를 제기할 수 있다.
- ② 갑은 소를 제기할 때 A, B를 공동피고로 하거나 A, B를 각별히 피고로 한 양자 모두의 승소판결로써만 철거할 수 있다는 것이 판례의 태도이다.
- ③ 공유자 중 을은 침탈자 A, B에게 그 토지의 전부를 자기에게 반환하라고 청구할 수 있다.
- ④ 공유관계에 기한 방해제거 및 반환청구를 하는 경우, 갑, 을은 각자 단독으로 행사가 가능하다.
- ⑤ A에게 방해제거를 청구한 경우 A의 처분행위의 효력은 A의 지분권에만 유효하다.

72. 점유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 선의의 점유자가 얻은 건물 사용이익은 과실(果實)에 준하여 취급한다.
- ② 건물 소유의 목적으로 타인의 토지를 입차한 자의 토지점유는 타주점유이다.
- ③ 점유물이 멸실·훼손된 경우, 선의의 타주점유자는 현존이익의 한도 내에서 배상책임을 진다.
- ④ 선의의 점유자라도 본권에 관한 소에 패소하면 소재기시부터 악의의 점유자로 본다.
- ⑤ 공사대금 지급을 위해 부동산 양도담보설정의 취지로 분양계약을 체결한 경우, 수분양자는 목적 부동산을 간접점유한다.

73. 혼동에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 채무자 甲소유의 토지 위에 乙이 1번 저당권, 丙이 2번 저당권을 가지고 있는 경우에 丙이 토지소유권을 甲으로부터 상속 받으면 丙의 저당권은 소멸한다.
- ② 채무자 甲소유의 토지 위에 乙이 1번 저당권, 丙이 2번 저당권을 가지고 있는 경우에 乙이 甲소유의 토지를 양도 받으면 乙의 저당권은 소멸한다.
- ③ 甲이 가지는 지상권 위에 乙이 저당권을 가지고 있는 경우에 乙이 그 지상권을 취득하면 乙의 저당권은 소멸한다.
- ④ 甲이 가지는 지상권 위에 乙이 저당권을 가지고 있고, 丙은 지상권 위에 후순위 저당권을 가지고 있는 경우에 乙이 지상권을 양도 받더라도 乙의 저당권은 소멸하지 않는다.
- ⑤ 甲소유의 토지 위에 乙이 지상권을 가지고 있고 그 지상권 위에 丙이 저당권을 가지고 있는 경우에 乙이 토지소유권을 취득하더라도 乙의 지상권은 소멸하지 않는다.

74. 등기의 효력에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 등기의 효력 중 가장 중요한 것은 물권행위와 부합하는 등기가 있으면 부동산물권변동의 효력이 생긴다는 권리변동적 효력이다.
- ② 동일한 부동산에 관하여 설정된 수개의 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기의 전후에 의하여 정하여진다.
- ③ 등기가 되어 있으면 그에 대응하는 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 추정된다.
- ④ 판례는 임야소유권이전등기에 관한 특별조치법에 의하여 경료된 소유권보존등기의 추정력을 강하게 인정하여, 동법에 의한 등기는 실체적 진실관계에 부합하는 등기로 추정하고 있다.
- ⑤ 판례는 근저당권의 설정등기가 되어 있다는 사실만으로는 이에 상응하는 피담보채권의 존재가 추정되는 것은 아니라고 한다.

75. 「가등기담보 등에 관한 법률」에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 가등기담보권이 설정된 경우, 설정자는 담보권자에 대하여 그 목적물의 소유권을 자유롭게 행사할 수 있다.
- ② 귀속청산의 경우, 채권자는 담보권실행의 통지절차에 따라 통지한 청산금의 금액에 대해서는 다를 수 없다.
- ③ 청산금 미지급으로 본등기가 무효로 되었다면, 그 후 청산절차를 마치더라도 유효한 등기가 될 수 없다.
- ④ 실행통지의 상대방이 채무자 등 여러 명인 경우, 그 모두에 대하여 실행통지를 하여야 통지로서의 효력이 발생한다.
- ⑤ 채권자가 채무자가 가등기담보권설정계약을 체결하면서 가등기 이후에 발생할 채권도 후순위권리자에 대하여 우선변제권을 가지는 가등기담보권의 피담보채권에 포함시키기로 약정할 수 있다.

76. 임차권등기명령제도에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인만 신청할 수 있다.
- ② 임차권등기명령은 임차주택 소재지를 관할하는 지방법원, 지방법원지원 또는 시, 군 법원에 신청할 수 있다.
- ③ 임차권등기명령의 집행에 의하여 임차권 등기가 경료되면 임차인은 대항력 및 우선변제권을 취득한다.
- ④ 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권 등기가 경료된 주택을 그 이후에 임차한 임차인은 보증금 우선변제를 받을 수 없다.
- ⑤ 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 소요된 비용은 임대인에게 청구할 수 있다.

77. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 상 구분소유자 간의 법률관계에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 전유부분은 구조상의 독립성과 기능상의 독립성이 있어야 한다.
- ② 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여는 행사할 수 없다.
- ③ 공용부분의 관리가 다른 구분소유자의 관리에 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.

78. 다음은 현행 주택임대차보호법이 규정하는 내용이다. 틀린 것은?

- ① 임차인이 사망한 경우에 사망 당시 상속권자가 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 때에는 그 주택에서 가정 공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족은 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다.
- ② 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계는 존속하는 것으로 본다.
- ③ 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생기고, 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ④ 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차권등기명령을 신청할 수 있고, 위 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 소요된 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.
- ⑤ 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 간주되는데, 이는 강행규정이므로 임차인도 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 없다.

79. 다음 중 주택임대차에 대한 판례의 태도로서 옳지 않은 것은?

- ① 임대차부동산의 소유권이 이전되고 주택임대차보호법 제 3조 제1항. 제2항에 의하여 그 양수인이 임차인의 지위를 승계한 경우에는 임대차보증금반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 임대인의 지위를 승계한 승계인에게 이전되는 것이므로, 양도인의 보증금반환채무는 소멸한다.
- ② 임차인이 임대인의 승낙을 얻어 전대하고 그 전차인이 주택을 인도받아 주민등록을 마친 때에는 그 당일부터 임차인이 대항력을 취득한다.
- ③ 임대차의 목적물인 주택이 경매되는 경우에 대항력을 갖춘 임차인이 임대차기간이 종료되지 아니하였음에도 경매법원에 배당요구를 하여 경매법원이 임대인에게 배당요구사실을 통지하며 그 통지가 도달된 즉시 임대차는 해지로 종료된다.
- ④ 임차주택의 실제표시와 불일치한 표시로 행해진 임차인의 주민등록은 그 임대차의 공시방법으로 유효한 것으로 볼 수 없어 임차권자가 대항력을 가지지 못하므로 그 주택의 경매대금에서 임대차보증금을 우선변제 받을 권리가 없다.
- ⑤ 후순위저당권의 실행으로 목적부동산이 매각(경락)되어 그 선순위저당권이 함께 소멸한 경우, 후순위저당권자에게는 대항할 수 있는 임차권이라도 소멸된 선순위 저당권보다 뒤에 대항력을 갖춘 임차권자는 경락인에 대하여 그 임차권의 효력을 주장할 수 없다.

80. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 내용 중 판례상 타당성이 없는 것은?

- ① 아파트의 지하실은 구조상 · 이용상 독립성이 있다면 구분소유의 목적이 될 수 있다.
- ② 집합건물의 건축자로부터 전유부분과 대지지분을 함께 매수하여 그 대금을 모두 지급하면서 전유부분에 대한 소유권이전등기를 경료받지 못한 자라도 대지를 점유·사용할 권리가 있고 이 권리는 대지사용권에 해당한다.
- ③ 관리단은 구분소유자 전원으로서 당연히 구성되며 다만 그 기능상 법인체는 아니므로 권리능력 없는 사단으로 보는 것이 타당하다.
- ④ 아파트의 전 입주자가 체납한 관리비가 아파트 관리규약의 정함에 따라 그 특별승계인에게 승계되는지 여부에 대하여 판례는 공용부분에 관한 관리비에 한하여 승계된다고 한다.
- ⑤ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 하자담보추급권은 분양자가 집합건물을 양도 당시 양도인이 이를 행사하기 위하여 유보하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 현재의 집합건물의 구분소유자에게 귀속한다.