

# 2018년도 공인중개사 자격시험 1차 제4회 실전모의고사

에듀서울교수진출제

문제책형 : A

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

## 부동산학개론

### 01. 부동산의 개념에 관한 기술이다. 타당치 않은 것은?

- ① 토지에 정착되어 있으나 매년 경작노력을 요하지 않는 나무와 다년생식물 등은 부동산의 정착물로 간주되지 않기 때문에 부동산중개의 대상이 되지 않는다.
- ② 소유권 보존등기 된 입목, 명인방법을 구비한 수목은 토지와 독립된 것으로 간주한다.
- ③ 민법상 부동산이라 함은 토지 및 그 정착물만을 말한다.
- ④ 표준산업분류상 투자자문업은 부동산서비스업에 해당된다.
- ⑤ 그 내용이나 기능적 측면에서 볼 때 토지에 대한 법률적 개념보다는 경제적 개념이 더 광의라고 할 수 있다.

### 02. 다음 부동산의 특성 및 속성에 대한 설명 중 틀린 설명은?

- ① 부동산의 특성 중 부증성은 토지의 물리적 공급을 차단하는 주요한 원인이다.
- ② 공공시설이라고 하더라도 혐오시설에의 접근성은 부동산 가치하락의 원인이 된다.
- ③ 부동성은 모든 토지로 하여금 위치가치를 갖게 하는 근거가 된다.
- ④ 고가성은 수요자와 공급자의 수를 제한하게 하고, 토지시장을 불완전경쟁시장으로 만드는 요인이 된다.
- ⑤ 부동산의 가치는 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값으로 정의되는데, 이러한 정의는 부동성과 관련이 깊다.

### 03. 부동산을 다양한 기술에 따라 분류하여 설명한 것으로 틀린 것은?

- ① 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 일정한 구역 내에 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘되지 아니하는 토지의 지목을 유지(溜地)라고 한다.
- ② 연립주택이란 주거로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택을 말한다.

- ③ 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 후보지라 한다.
- ④ 주택법령상 준주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다.
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 중요시설물보존지구로 지정한다.

### 04. 부동산의 수요에 관한 설명이다. 맞는 것은?

- A재의 수요의 소득탄력도가 (0)일 때, 소득이 10% 증가하였다면, A부동산의 수요는 (㉠)(이)한다.  
○ A재와 B재의 수요의 교차탄력도가 (+)라면 A재의 가격이 하락하면 B재의 가격은 (㉡)한다.

- ① ㉠ 증가, ㉡ 하락
- ② ㉠ 불변, ㉡ 하락
- ③ ㉠ 감소, ㉡ 상승
- ④ ㉠ 감소, ㉡ 하락
- ⑤ ㉠ 불변, ㉡ 상승

### 05. 다음은 수요의 가격탄력성에 대한 설명이다. 가장 옳은 것은?(단, 다른 요인은 일정하다고 가정한다)

- ① 수요의 가격탄력성이 1보다 크다는 것은 가격의 변화율이 수요량의 변화율보다 크다는 의미이다.
- ② 수요의 가격탄력성이 1보다 클 때 임대인이 임대료를 하락하면 임대수입은 감소한다.
- ③ 수요의 가격탄력도가 단위탄력적일 때, 가격의 변화는 총수입의 변화를 가져온다.
- ④ 공공임대주택의 공급은 민간임대주택의 수요의 가격탄력성을 더 작게 한다.
- ⑤ A부동산의 수요곡선이 B부동산의 수요곡선보다 기울기가 완만하다는 것은 B부동산이 A부동산에 비해 대체재가 더 작다고 볼 수 있다.

### 06. 다음 부동산시장의 균형에 관한 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 수요와 공급이 동일하게 증가하면 균형가격은 상승하고, 균형거래량도 증가한다.
- ② 수요의 증가가 공급의 감소보다 크면 균형가격은 하락하고 균형거래량도 증가한다.
- ③ 공급의 감소가 수요의 감소보다 크면 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다.

- ④ 어떤 상품에 대한 공급이 완전비탄력적일 경우 우하향하는 수요곡선을 가진 그 상품에 대한 수요가 감소하면 균형가격은 하락하며 균형거래량은 불변이다.
- ⑤ 부동산 혹은 농산물가격이 공산품의 가격에 비해 불안정한 이유는 수요에 비해 공급이 가격에 대해 탄력적이기 때문이다.

07. 아파트 공간에 대한 수요의 임대료탄력성은 1.5이고, 소득탄력성은 2.0이다. 아파트 임대료가 10% 상승하였음에도 아파트 수요량은 5% 증가하였다. 그렇다면 소득은 얼마나 변하였을까? (단, 임대료와 소득 이외에는 다른 변화가 없다고 가정한다.)

- ① 10% 증가                      ② 11.5% 증가
- ③ 12% 증가                      ④ 12.5% 증가
- ⑤ 13% 증가

08. 부동산경기순환의 각 단계별 지표의 특징을 설명하였다. 틀린 것은?

- ① 회복시장에서는 거래가 활기조짐을 보이고 공실률은 줄어들며 건축허가건수는 증가추세에 있으며, 시장 주도자는 공급자이다.
- ② 상향시장에서는 거래가 활기를 띠며 공실률은 거의 없고 건축허가건수는 급증하며, 시장 주도자는 수요자이다.
- ③ 후퇴시장에서는 거래가 쇠퇴조짐을 보이며 공실률은 증가하고 건축허가건수는 감소추세에 있으며, 과거 사례가격은 매매의 상한선이 된다.
- ④ 하향시장에서는 거래가 침체되며 공실률은 급증하고 건축허가건수는 거의 없으며, 과거 사례가격은 매매의 상한선이 된다.
- ⑤ 안정시장은 실수요자 중심의 시장으로, 중개물건의뢰의 접수와 관련하여 안정기의 경우 공인중개사는 매각의뢰와 매입의뢰의 수집이 다 같이 중요하다.

09. 주택시장에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 주택금융시장은 금융기관이 수취한 예금 등으로 주택담보대출을 제공하는 주택자금 대출시장, 신용보강이 일어나는 신용보증시장 및 기타의 간접투자시장 등으로 구분할 수 있다.
- ② 주택의 상향여과는 낙후된 주거지역이 재개발되어 상위 계층이 유입된 경우에 나타난다.
- ③ 만약 현재 우리나라에 총 1,500만 채의 주택이 존재하고 그중 100만 채가 공가로 남아 있다면, 현재 주택저량의 공급량은 1,400만 채이다.
- ④ 주택시장의 도시재생(gentrification)이란 낙후된 구도심 지역이 활성화되어 중산층 이상의 계층이 유입됨으로써 기존의 저소득층 원주민을 대체하는 현상을 가리킨다.
- ⑤ 저소득층 주거지역에서 주택의 보수를 통한 가치 상승분이 보수비용보다 크다면 상향여과가 발생할 수 있다.

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

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

11. 주어진 조건에서 대형할인점 B(거주지에서의 거리는 5km, 면적은 2,500m<sup>2</sup>)가 새로 들어설 경우의 허프(D. Huff)모형에 의한 대형할인점 A의 시장점유율의 변화는?(단, 공간마찰계수는 2이고, 소요시간과 거리의 비례는 동일하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

구분	대형할인점 A
거주지에서 거리	3km
대형할인점 면적	2,700m <sup>2</sup>

- ① 20%    ② 25%    ③ 30%    ④ 50%    ⑤ 75%

12. 부동산시장의 특성 및 기능에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 부동산시장은 상황이 변한다고 하더라도 수요와 공급을 조절하기가 쉽지 않으며 조절시간도 많이 걸리므로 단기적으로 가격이 왜곡될 가능성이 높다.
- ② 부동산시장의 특징 중 하나는 특정 지역에 다수의 판매자와 다수의 구매자가 존재한다는 것이다.
- ③ 부동산은 개별성 때문에 부동산상품별 표준화가 어렵다
- ④ 부동산은 부증성 등으로 인해 부동산거래에 정부가 제약을 두는 경우도 있다.
- ⑤ 부동산시장은 지속적인 부지경쟁을 통하여 주어진 지리적 공간의 토지이용형태를 결정하고, 이러한 과정에서 공간의 배분기능을 수행한다.

13. 다음은 상업입지이론에 대한 설명이다. 가장 틀린 것은?

- ① 크리스탈러는 중심지이론에서 중차중심지가 포용하는 저차중심지의 수는 저차중심지에서 고차중심지로 갈수록 그 분포도가 줄어든다고 하였다.
- ② 중력모형에 의하면, 소비자들이 상점을 이용할 확률은 상점의 유인력에 따르며, 이 유인력은 상점의 규모가 커질수록, 거리가 멀어질수록 커진다는 것이다.
- ③ 레일리의 소매인력법칙에 따르면, 2개 도시의 상거래 흡인력은 두 도시의 인구에 비례하고, 두 도시의 분기점으로부터 거리의 제곱에 반비례한다.

- ④ 잡화점·세탁소 등은 산재성 점포에 해당되고, 백화점·귀금속점·대형서점 등은 집심성 점포에 해당된다.
- ⑤ 허프는 어떤 지점에 입지하고 있는 소비자가 특정지역의 점포에 갈 확률은 소비자의 점포와의 거리, 경쟁하고 있는 점포의 수, 점포의 크기(면적)로 결정한다고 가정하였다.

14. 다음은 부동산투자의 수익률에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 요구수익률은 해당부동산에 투자하였을 경우에 포기하여야 하는 대체투자안의 수익률이라는 점에서 요구수익률은 자본의 기회비용의 의미를 갖는다.
- ② 무위험률은 장래 기대되는 수익이 확실한 경우의 수익률을 의미하는데, 정부가 보증하는 국채의 실질이자율 등이 여기에 해당된다.
- ③ 위험중립적인 투자자는 무위험률에 의존하여 투자를 결정한다.
- ④ 기대수익률이란 투자로부터 기대되는 예상수입과 예상지출을 토대로 계산되는 수익률을 말하며, 내부수익률이라고도 한다.
- ⑤ 특정 부동산에 대한 투자자의 기대수익률이 요구수익률보다 크다면 시장가치가 상승하여 기대수익률은 점차 상승하게 된다.

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

- ① 조합원 분양권 전매 제한
- ② 분양가전매시 양도소득세 강화
- ③ 재건축 초과이익 환수제 시행
- ④ 투기과열지구 및 투기지역 지정
- ⑤ 공공임대주택 공급

16. 정부의 부동산시장 개입에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 정부는 효율성 또는 형평성 등의 사회적 목표를 달성하기 위해 시장에 개입할 수 있다.
- ② 정부는 시장실패를 보완하고 자원배분의 효율성을 높이기 위해 개입할 수 있다.
- ③ 공영개발, 토지비축제도, 공공임대보유제도, 개발권양도제도 등은 정부의 직접적 개입방법에 해당한다.
- ④ 개발부담금, 기준금리의 조정 등은 정부의 간접적 개입방법에 해당한다.
- ⑤ 공원 등과 같은 공공재는 비경합성(공동소비)과 비배제성(무임승차자 문제)이라는 성질로 인해 과소생산의 문제가 발생 될 수 있기 때문에 개입할 수 있다.

17. 분양가규제에서 나타나는 현상으로 틀린 것은?(단, 규제 가격은 시장가격 이하로 규제하는 것을 가정한다)

- ① 민간주택공급을 감소시킨다.

- ② 시장가격과 분양가격간의 차이가 생겨 아파트투기가 확대된다.
- ③ 중고주택시장의 거래가 활발하여 그 결과 여과과정을 통한 저소득층의 주거안정가능성이 증대한다.
- ④ 주택생산업체간의 경쟁력을 약화시키며 주택산업의 생산성이 감소한다.
- ⑤ 도시의 중심보다도 외곽지역이 고밀도로 개발됨으로써 토지이용의 비효율을 초래한다.

18. 조세정책에 관한 내용 중 올바른 것은?

- ㉠ 헨리조지(Henry George)는 토지에서 발생하는 지대수입을 100% 징세할 경우, 토지세 수입만으로 재정을 충당할 수 있기 때문에 토지세 이외의 모든 조세는 철폐하자고 주장했다.
- ㉡ 공급이 완전비탄력적인 토지에 조세가 부과되면, 시장가격은 상승하고, 거래량은 불변이다.
- ㉢ 토지의 공급은 비탄력적이므로 토지보유세는 자원배분의 왜곡을 초래한다.
- ㉣ 양도소득세는 부동산소유자로 하여금 거래를 뒤로 미루게 하는 동결효과(lock in effect)를 갖고 있다.
- ㉤ 공급에 비해 수요가 비탄력적일수록 조세의 생산자 부담은 커진다.

- ① 1개      ② 2개      ③ 3개      ④ 4개      ⑤ 5개

19. 다음 자료를 이용하여 대상 부동산의 대부비율(loan-to-value ratio)을 구하시오.(가장 근접한 수치를 선택하시오)

- 매매가격 : 1억원 부채감당률 : 1.4
- 순영업소득 : 1,000만원
- 대출조건
- 저당상수(8%, 20년):0.102
- 연 1회 원리금 균등분할상환)

- ① 40%      ② 50%      ③ 60%      ④ 70%      ⑤ 80%

20. 자본환원계수에 대한 설명이다. 올바른 것은?

- ㉠ 연금의 현재계수는 이자율이 r이고 기간이 n일 때, 매년 1원씩 n년 동안 받게 될 연금을 일시불로 환원한 액수이다.
- ㉡ 감채기금계수는 n년 후의 1원을 기초로 주택연금을 구하는데 사용된다.
- ㉢ 연금의 내가계수와 연금의 현재계수는 역수이다.
- ㉣ 저당상수는 원리금균등분할상환시 융자금액에 대한 월불입액을 계산하는데 사용한다.
- ㉤ 연금의 현재가치계수는 미상환대출잔액을 계산하는데 사용한다.

- ① 1개      ② 2개      ③ 3개
- ④ 4개      ⑤ 5개

21. 포트폴리오의 위험분산효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 포트폴리오에 편입되는 투자안의 수를 늘리면 늘릴수록 비체계적인 위험이 감소되는 것을 포트폴리오효과라고 한다.
- ② 포트폴리오 구성자산들의 수익률분포가 완전한 음의 상관관계(-1)에 있을 경우, 자산구성비율을 조정하면 체계적 위험을 0까지 줄일 수 있다.
- ③ 자산들의 수익률간의 상관계수가 (+1)일 경우를 제외하면 정도의 차이는 있지만 포트폴리오 효과는 항상 일어난다.
- ④ 효율적 전선이란 평균·분산기준에 의해 동일한 위험에서 최고의 기대수익률을 나타내는 포트폴리오를 선택하여 연결한 선이다.
- ⑤ 최적의 포트폴리오는 효율적전선과 투자의 무차별곡선이 서로 접하는 점이 된다.

22. 수익성 부동산의 장래 현금흐름에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 유효총소득은 순영업소득에 영업경비를 가산하여 계산한다.
- ② 순영업소득에서 세전현금흐름을 공제하면 부채서비스액이 산출된다.
- ③ 순영업소득에 대체충당금과 대출금의 원금상환액을 더하고 감가상각비를 공제하면 과세대상소득이 산출된다.
- ④ 세전현금수지에서 세후현금수지를 공제하면 영업소득세가 산출된다.
- ⑤ 순매도액에서 미상환저당잔액과 자본이득세를 공제하면 세후지분복귀액이 산출된다.

23. 투자타당성 판단의 기준에 관한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 순현재가(NPV)란 매년 투자회수액 등의 현재가치 합계에서 총 초기투자비를 제외한 현재가치로서의 수익을 말한다.
- ② 순현재가법 및 수익성지수법을 이용한 투자타당성분석에서 선택되는 할인율은 투자주체에 따라 다르게 적용하고, 투자의 위험도를 반영하여 결정된다.
- ③ 기업이 여러 개의 투자 안에 대하여 투자의 우선순위를 정할 때에 효율성을 기준으로 한다면 수익성지수를 이용하여 순위를 결정하는 것이 바람직할 수도 있다.
- ④ 내부수익률은 수익성지수를 0으로 만드는 할인율을 의미한다.
- ⑤ 독립된 투자 안을 평가할 시 순현재가법과 수익성지수법 그리고 내부수익률법에 의한 투자의사는 항상 같은 결과를 가져다 준다.

24. 재무비율과 승수에 관한 설명이다. 올바른 것은?

- ① 종합자본환원율이 커진다는 것은 자본회수기간이 짧아진다는 것을 의미한다.

- ② 부채감당률이 1보다 작다는 것은 순영업소득이 매기간의 원리금상환액을 감당하기에 충분하다는 것을 의미한다.
- ③ 총자산회전율은 투자된 총자산에 대한 순영업소득의 비율이다.
- ④ 대부비율이 낮을수록 투자의 레버리지 효과는 커진다.
- ⑤ 채무불이행률은 세전현금수지가 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는가를 측정한다.

25. 한 빌딩의 현재 부동산 가치는 100억원이다. 투자자는 30억원을 지분으로 투자하고 나머지 70억원은 금융기관으로부터 5년 만기 원금일시상환, 연 10%로 부채를 조달하기로 했다. 그리고 이 부동산의 가치는 매년 5%씩 상승할 것으로 예상된다. 투자한 2년차의 대부비율은 얼마가 될까?

- ① 70%      ② 67%      ③ 63%      ④ 60%      ⑤ 58%

26. 다음은 고정금리대출시의 저당상환방법에 대한 설명이다. 가장 옳은 것은?(단, 다른 대출조건은 동일하고 대출상환방법만 다르다고 가정한다)

- ① 대출기간 중에 중도상환 할 경우 원금만기일시상환방법이 원금균등분할상환방법보다 대부비율이 더 낮다.
- ② 원리금균등분할상환방법에 있어서 매 기간마다의 원금상환액은 상환기간 내내 동일하다.
- ③ 원리금균등분할상환방법의 경우 원리금상환액은 대출금에 저당상수를 곱하여 산정하고, 상환기간동안 원리금상환액 중에서 기간 초에는 이자지불액이 많고 원금상환액은 적게 된다.
- ④ 원금균등분할상환방법에서는 상환기간의 2/3가 지나면 대출원금의 약 50%가 상환된다.
- ⑤ 1회 차 이자액은 원리금균등분할상환방법이 원금균등분할상환방법보다 높은 것이 보통이다.

27. 다음의 자료를 이용하여 첫 해의 원금상환액을 계산하라. (단, 대출은 대부비율을 기준으로 최대로 대출을 받는다고 가정하고, 다른 요인은 일정함)

㉠ 담보주택가격 : 6억원	㉡ 대부비율 : 60%
㉢ 대출이자율 : 5%/연	㉣ 저당상수 : 8%/연
㉤ 저당상환방법 : 원리금균등상환방법	

- ① 8,450,000원      ② 9,500,000      ③ 10,800,000원
- ④ 11,400,000원      ⑤ 15,400,000원

28. 저당담보증권(MBS)의 종류별 특징 등에 대한 내용이다. 올바른 것은?

- ① MPTS, MPTB, CMO의 공통점은 만기 전 변제 위험에 대한 책임을 모두 투자자가 진다는 것이다.
- ② MPTS, MBB의 공통점은 저당권소유를 발행기관이 가지고 있다는 점이다.

- ③ MBB, MPTB, CMO의 공통점은 알 수 있는 만기구조를 운용한다는 것이다.
- ④ CMO가 MPTS와 같은 점은 증권단계가 다수라는 점이다.
- ⑤ MBB와 MPTB의 공통점은 원리금수취권을 투자자에게 넘겨준다는 것이다.

### 29. 우리나라의 부동산투자회사법에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주식분산 : 위탁관리부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 발행주식 총수의 50%를 초과하여 주식을 소유하지 못한다.
- 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 10억 이상, 자산운용전문인력을 3인 이상 상근으로 두어야 한다.
- ⑤ 설립 : 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.

### 30. 다음은 각 도시별, 산업별 고용자 수를 나타낸 표이다. 섬유산업의 입지계수가 높은 도시 순으로 나열된 것은?(다만, 전국에 세 개의 도시와 세 개의 산업만이 존재한다고 가정함)

구분	섬유산업	전자산업	전체산업
A도시	250	150	400
B도시	250	250	500
C도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

- ① A > B > C                      ② A > C > B
- ③ B > C > A                      ④ C > A > B
- ⑤ C > B > A

### 31. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가로주택정비사업이란 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업이다.
- ② 주거환경관리사업이란 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업이다.
- ③ BTL(build transfer lease)이란 사업시행자가 시설의 준공과 함께 소유권을 국가 또는 지방자치단체로 이전하고, 해당 시설을 국가나 지방자치단체에 임대하여 수익을 내는 방식이다.

- ④ 재개발사업이란 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업이다.
- ⑤ 재건축사업이란 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업이다.

### 32. 부동산개발에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 비용위험이란 개발된 부동산이 분양이나 임대가지 않거나, 계획했던 가격 이하나 임대료 이하로 매각되거나 임대되는 경우를 말한다.
- ② 개발사업이 완성되기 전에 부동산을 매수한 자의 시장위험은 개발사업의 완성이 가까워질수록 커진다.
- ③ 토지신탁방식에서는 수탁자의 명의로 사업이 진행되며, 건설단계의 부족자금을 조달한다.
- ④ 사업위탁방식은 대규모 개발사업에 있어서 사업자금의 조달 혹은 상호 기술보완 등의 필요에 의해 법인 간에 컨소시엄을 구성하여 사업을 수행하는 방식이다.
- ⑤ 토지소유자의 자체사업일 경우 사업시행은 토지소유자가 하지만, 자금조달과 이익귀속의 주체는 건설회사이다.

### 33. 부동산관리 형태별 장점과 단점을 설명한 것이다. 가장 거리가 먼 것은?

- ① 위탁관리의 경우, 건물관리의 전문성으로 인해 효율적이고 합리적인 관리가 가능하다.
- ② 자가관리의 경우, 소유자의 의사능력과 지휘통제력이 발휘 될 수 있으며, 의사결정과 업무처리가 신속하다.
- ③ 혼합관리 방식은 직접(자치)관리와 간접(위탁)관리를 병용하여 관리하는 방식으로 관리업무의 전부를 위탁하는 방식이다.
- ④ 혼합관리의 단점은 운영이 곤란해지면 자가관리와 위탁관리의 결점이 노출될 수 있다는 점이다.
- ⑤ 신탁관리의 경우, 관리비 외에도 신탁보수의 추가부담이 있다.

### 34. 부동산마케팅에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 제품차별화(positioning)란 표적 고객의 마음속에 특정 상품이나 서비스가 자리 잡는 느낌을 말하며, 고객에게 자사의 상품과 서비스 이미지를 자리 잡게 디자인하는 활동을 말한다.
- ② 시장세분화 전략은 수요자 집단을 인구경제학적 특성에 따라서 세분하고, 그 세분된 시장을 대상으로 상품의 판매지향점을 분명히 하는 전략이다.
- ③ 분양대행사를 이용하는 것은 마케팅 믹스(marketing mix)의 4P전략 중 유통경로(Place)전략과 밀접한 연관이 있다.
- ④ 차별화(positioning)전략은 동일한 표적시장을 갖는 다양

한 공급 경쟁자들 사이에서 자신의 상품을 어디에 위치시킬 것인가를 정하는 전략이다.

- ⑤ 시장점유마케팅전략이란 소비자의 구매의사결정과정의 각 단계(Attention, Interest, Desire, Action)에서 소비자와의 심리적 접점을 마련하고, 전달되는 메시지의 톤과 강도를 조절하여 마케팅효과를 극대화하는 것이다.

### 35. 부동산의 가치이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가격은 특정 부동산에 대한 교환의 대가로서 매수인이 지불한 금액이다.  
 ② 가치는 효용에 중점을 두며, 장래 기대되는 편익은 금전적인 것뿐만 아니라 비금전적인 것을 포함 할 수 있다.  
 ③ 두 가지 이상의 권리가 동일 부동산에 있을 때에는 그 각각의 권리에 가치를 정할 수 없다.  
 ④ 가치란 주관적 판단이 반영된 것으로 각 개인에 따라 차이가 발생할 수 있다.  
 ⑤ 주어진 시점에서 대상부동산의 가치는 다양하다.

### 36. 다음은 거래사례비교법에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 사례부동산을 유사지역에서 선택할 때에는 지역요인 비교작업은 필요한 것이 일반적이다.  
 ② 사정보정이란 거래사정이 개입된 가액수준을 그러한 거래사정이 개입되지 않았을 경우의 가액수준으로 정상화하는 작업을 말한다.  
 ③ 감정평가업자는 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.  
 ④ 임대료를 평가할 때 거래사례비교법을 적용하여야 한다.  
 ⑤ 사례부동산이 정상적으로 거래된 사례이고, 거래시점과 기준시점이 동일하며, 인근지역에서 수집되었다면 개별요인만 비교하여 대상부동산의 가치를 평가할 수 있다.

### 37. 다음 <보기>의 자료를 이용해 수익가액을 바르게 계산한 것은?

- |  |
|--|
| ○ 연간 가능총소득(potential gross income) : 19,500천원<br>○ 연간 기타소득 : 1,000천원<br>○ 연간 공실에 따른 손실 : 500천원<br>○ 연간 영업경비(operating expenses) : 연간 유효총소득(effective gross income)의 40%<br>○ 환원이율 : 6% |
|--|

- ① 60,000천원  
 ② 100,000천원  
 ③ 120,000천원  
 ④ 200,000천원  
 ⑤ 250,000천원

### 38. 환원이율에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 환원이율은 순수익을 자본환원해서 수익가격을 구하는 경우에 적용되며, 이는 결국 부동산의 수익성을 나타낸다.  
 ② 수익이 일정할 때, 환원이율이 클수록 부동산의 가치는 상승한다.  
 ③ 물리적 투자결합법은 소득을 창출하는 부동산의 능력이 토지와 건물이 서로 다르며, 분리될 수 있다는 가정에 근거한다.  
 ④ 엘우드(Ellwood)법은 소득세가 부동산가치에 미치는 것을 고려하지 못한다.  
 ⑤ 환원이율이란 대상부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적인 순수익과 부동산 가격의 비율이다.

### 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 수익환원법에 의하되, 소경목립인 경우에는 원가법으로 구할 수 있다.  
 ③ 감정평가업자는 광업채단을 감정평가할 때에 수익환원법을 적용하여야 한다.  
 ④ 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 등을 고려해야 한다.  
 ⑤ 감정평가업자는 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

### 40. 다음은 부동산가격공시제도에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 비주거용 표준부동산가격의 공시사항에는 지번, 가격, 대지면적 및 형상, 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)등이 포함되어야 한다.  
 ② 비주거용 표준부동산가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 비주거용 개별부동산가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.  
 ③ 공동주택가격의 공시사항에는 지번, 명칭, 동·호수, 공동주택가격, 공동주택의 면적, 지세 등이 있다.  
 ④ 개별주택 및 공동주택의 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.  
 ⑤ 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는데 그 기준이 된다.

## 민법 및 민사특별법

### 41. 다음 중 의사표시가 아닌 것은?

- ① A가 B에게 자기 소유의 특정건물을 1억원에 팔겠다고 하였다.
- ② A가 부동산의 매수인인 B에게 지급 이행기가 지난 중도금 1억원의 지급을 촉구하였다.
- ③ A가 B에게 B소유의 특정토지를 2억원에 사겠다고 하였다.
- ④ A가 B재단법인에게 자기 소유의 특정부동산을 기증하겠다고 제의하였다.
- ⑤ 채권자인 A가 채무자인 B에게 채무전액을 면제해 주겠다고 하였다.

### 42. 다음 법률행위의 효력요건에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 원시적 불능이 있으면 법률행위 자체는 무효로 되지만 계약체결상의 과실책임이 문제될 수 있다.
- ② 법률행위의 원시적 일부불능은 원칙적으로 법률행위의 전부를 무효로 한다.
- ③ 법령 중의 선량한 풍속 기타 사회질서에 관계없는 규정에 위반한 법률행위는 유효이다.
- ④ 법률행위의 목적은 법률행위의 성립 당시에 반드시 확정되어 있어야만 한다.
- ⑤ 「민법」상의 권리능력, 행위능력에 관한 규정은 강행규정이므로 당사자 사이에 달리 정하는 것은 허용되지 않는다.

### 43. 민법 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

### 44. 다음 중 무효인 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- |   |
|---|
| ㉠ 「부동산등기특별조치법」의 등기원인의 허위금지조항에 위반하는 등기     |
| ㉡ 「부동산등기특별조치법」에 위반하는 중간생략등기               |
| ㉢ 「부동산신탁관리자 명의등기에 관한 법률」에 위반하는 명의신탁약정     |
| ㉣ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 허가규정에 위배되는 토지매매계약 |

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

### 45. 다음 법률행위 중 처분행위로 볼 수 없는 것은?

- ① 부동산의 교환
- ② 저당권의 설정
- ③ 채권의 양도
- ④ 전세권의 설정
- ⑤ 건물의 파괴

### 46. 권한을 넘은 표현대리(제126조)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

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

### 47. 다음은 법률행위의 무효와 취소에 관한 설명이다. 다음 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

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

### 48. 다음은 임의대리권의 범위에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임의대리권의 범위는 결국 수권행위의 해석의 문제로 귀착되는데, 수권행위의 해석은 일반적인 의사표시해석의 일반원칙에 따라 결정하여야 한다.
- ② 토지매각의 대리권을 수여하는 경우 중도금이나 잔금의 수령할 권한은 대리권에 포함된다.
- ③ 매매계약의 체결과 이행에 관한 포괄적인 대리권을 수여받은 대리인은 약정된 대금지급일을 연기해 줄 권한을 갖는다고 볼 수 없다.
- ④ 부동산처분에 필요한 서류를 준 행위는 그 부동산처분에 관한 대리권을 준 것으로 볼 수 있으나, 주택이전용 인감증명서만을 교부하여 부동산매매의 알선을 부탁한 경우에는 주택처분권을 부여한 것이 아니다.

- ⑤ 대여금의 영수권한만을 위임받은 대리인은 그 대여금채무의 일부를 면제할 권한이 없다고 할 것이다.

**49. 법률행위의 규범적 해석방법이라고 볼 수 있는 것을 모두 옳게 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ㉠ 애기에게 재산의 절반을 주겠다고 유언한 경우에는 그 애기가 누구인지 유언자의 진의를 밝혀야 한다.  
 ㉡ 원금과 이자의 합산액이 1,200만원인데도 채권자가 원금 1,000만원을 수령하면서 영수증에 총완결이라고 써주었다면 이자 상당액은 이를 탕감한 것으로 볼 수 있다.  
 ㉢ 당사자 간에 A토지를 매매하는 계약서를 작성했을지라도 실제로는 B토지를 매매에 의사의 합치를 보였다면 B토지에 관한 매매계약이 체결된 것으로 보아야 한다.  
 ㉣ 내심적 효과의사와 표시행위가 일치하지 않는 경우에 상대방의 신뢰보호를 위하여 표시행위로부터 추단되는 표시상의 효과의사를 밝히는 해석방법이다.

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

**50. 진의 아닌 의사표시(제107조)에 관한 설명으로 옳지 않은 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 악의이거나 과실이 있으면 무효하다.  
 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.

**51. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 소유권이전등기가 된 경우, 특별한 사정이 없는 한 이전 등기에 필요한 적법한 절차를 거친 것으로 추정된다.  
 ② 소유권이전등기가 된 경우, 등기명의인은 전 소유자에 대하여 적법한 등기원인에 기한 소유권을 취득한 것으로 추정된다.  
 ③ 소유권이전등기가 불법말소된 경우, 말소된 등기의 최종 명의인은 그 회복등기가 경료되기 전이라도 적법한 권리자로 추정된다.  
 ④ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있으면, 소유권이전등기를 청구할 어떠한 법률관계가 있다고 추정된다.  
 ⑤ 등기명의인이 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이로써 추정력이 깨어지는 것은 아니다.

**52. 물권의 변동에 관한 설명으로 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)**

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

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

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

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

- ① 수목은 토지의 정착물로서 독립성이 없어 토지의 구성부분으로 독립된 물건이 아니나, 그 집단으로서는 '명인방법'이나 '입목법상 등기' 등으로 독립된 물권의 객체로 인정될 수도 있다.  
 ② 수목의 집단은 모든 물권의 객체가 될 수 있다.  
 ③ 토지는 원칙적으로 분필을 하여야 물권변동이 일어날 수 있다.  
 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 본다.

**55. 법률행위의 부관으로서 조건에 관한 다음 설명 중 그 연질이 바르지 못한 것은?**

- ① 내 마음이 움직이면 채무를 면제해 주겠다. - 순수수의조건  
 ② 내일 비가 오면 우산을 사 주겠다. - 우성조건  
 ③ 결혼하면 퇴직한다는 조건으로 고용하겠다. - 불법조건  
 ④ 공인중개사 시험에 합격하면 사무실을 마련해 주겠다. - 정지조건  
 ⑤ 올해 말까지 빌려주겠다. - 해제조건



56. 선의취득(제249조 이하)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 도품이나 유실물도 선의취득의 대상이 된다.
- ② 선의취득은 원시취득이다.
- ③ 선의취득할 수 있는 것은 소유권, 유치권, 질권 등과 같은 동산물권에 한한다.
- ④ 진정한 권리자를 희생시켜 가면서까지 권리외관을 신뢰한 자를 보호하는 제도이다.
- ⑤ “손이 손을 지켜야 한다.”, “네 믿음을 둔 곳에서 믿음을 도로 찾아라.”라는 원칙에서 유래하는 것이다.

57. 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 소유자의 변동 없이 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 소유자가 시효완성 후에 부동산을 처분한 경우 악의의 제3자라도 권리를 취득하지만, 제3자가 그 부동산의 처분에 적극가담하였다면 그 처분은 무효이다.
- ④ 시효기간 중 소유권자의 변동이 있을지라도 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기의 청구는 점유개시 당시의 소유자를 상대로 하여야 한다.
- ⑤ 취득시효만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는 전 점유자의 시효완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 할 것을 청구할 수 없다.

58. 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 공유물의 분할을 청구할 수 있다.
- ⑤ 공유자가 그 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 때에는 그 지분은 국가에 귀속한다.

59. 혼동으로 인한 물권의 소멸에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 전세권과 그 전세권을 목적으로 하는 저당권이 동일인에게 귀속한 경우에도 그 저당권은 소멸하지 않는다.
- ② 지역권자가 승역지의 소유자의 위기에 의하여 소유권을 취득하면 지역권은 당연히 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 광업권과 점유권은 소유권과 별개의 독립한 권리로서 혼동으로 소멸하지 않는다.

60. 점유권에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 점유권은 사실적 지배로서 관념화될 수 없는 권리이다.
- ② 점유권은 상속할 수 없다.
- ③ 점유에 대한 권리(본권)의 추정은 동산은 물론 부동산에도 적용된다.
- ④ 점유권자는 목적물을 기망으로 인하여 침탈당한 경우에는 점유물반환청구권이 있다.
- ⑤ 점유권자는 정당하게 점유인도를 청구할 수 있는 자가 그 점유를 침탈한 때에는 점유물반환청구권이 있다.

61. 다음 지상권에 관한 설명 중 타당하지 않은 것은?

- ① 지상권의 설정목적에는 일정한 제한이 있다.
- ② 지상권은 토지사용을 본체로 하기 때문에 현재 공작물이나 수목이 없더라도 또는 그것이 멸실하더라도 지상권의 존속에는 아무런 영향이 없다.
- ③ 법정지상권은 법률규정에 의하여 발생하므로 취득이나 처분시에 등기를 요하지 않는 것은 당연하다.
- ④ 지상권자의 계약갱신청구로써 곧바로 지상권갱신의 효과가 발생하지 않는다.
- ⑤ 지료연체로 지상권소멸청구를 당한 지상권자는 계약갱신청구권 및 지상물매수청구권을 행사하지 못한다.

62. 저당권에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 저당권은 피담보채권과 분리하여 처분할 수 있다.
- ② 피담보채권이 무효이면 저당권도 무효이다.
- ③ 저당권은 당사자 사이의 약정에 의해서만 발생하는 약정저당권만 인정된다.
- ④ 저당권은 부종성, 수반성이 있는 용익물권의 일종이다.
- ⑤ 저당권설정자는 채무자만이 될 수 있다.

63. 다음은 유치권에 관한 설명이다. 그 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

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

64. 전세권에 대한 다음 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 농경지는 전세권의 목적으로 할 수 없다.
- ② 전세권자는 목적물의 현상유지하고 수선할 의무가 있다.
- ③ 약정된 존속기간이 만료된 경우 전세권자에게는 전세권의 갱신청구권이 없다.
- ④ 전세권자는 전세물을 자유롭게 임대할 수 있으며, 또 임대료 인하여 생긴 손해에 대하여 무거운 책임을 지는 것도 아니다.
- ⑤ 타인의 토지에 있는 건물에 전세권을 설정한 때에는 전세권의 효력은 건물의 소유를 목적으로 한 지상권에 미친다.

65. 다음 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 설정할 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. 근저당권의 피담보채권의 확정에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- 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.

67. 다음은 공동저당에 관한 내용이다. 그 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 제3자의 소유이어서는 안 된다.
- ④ 공동저당에 있어서 저당권자는 후순위저당권자의 보호를 위하여 언제나 일괄경매를 하여야 한다.
- ⑤ 공동저당의 경우 불가분성이 배제되는 경우가 있다.

68. 미국인 A는 한국인 K에게 홍콩에서 1만 달러 상당의 물품을 매도하기로 하는 계약을 체결하였다. 후에 밝혀진 바에 의하면 A는 미국달러로, K는 홍콩달러로 계약을 체결한 것으로 알고 있었다. 홍콩달러의 가치가 미국달러의 가치의 1/11에 불과한 경우, 다음 설명 중 가장 타당한 것은?

- ① 소위 무의식적 불합의(숨은 불합의)에 해당하는 것으로서 A와 K사이의 계약은 성립하지 아니하였다.
- ② 오폭시무해의 원칙(falsa demonstratio non nocet)에 해당하므로 자연적 해석의 원칙상 그 계약은 유효하다.
- ③ 중요부분에 관한 착오이므로 A는 그 계약을 취소할 수 있다.
- ④ 중요부분에 관한 착오이나 중대한 과실이 있기 때문에 A는 취소할 수 없다.
- ⑤ K가 진의 아닌 의사표시를 한 것이므로 A가 악의라면 그 계약은 무효이다.

69. 계약의 성립에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 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 발하지 않아도 계약은 체결되지 않는다.
- ③ 10만원에 팔겠다는 A의 청약에 대해 B가 8만원이면 사겠다고 하였는데 이에 대해 A가 응하지 않자 B가 처음으로 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. 계약자유 원칙의 내용이라고 보기 어려운 것은?

- ① 계약체결의 자유
- ② 계약해제의 자유
- ③ 상대방선택의 자유
- ④ 계약내용결정의 자유
- ⑤ 계약방식의 자유

**71. 매매의 일방예약에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 예약완결권의 제척기간이 지난 후에 상대방이 예약목적물인 부동산을 인도받았다면, 예약완결권은 제척기간의 경과로 소멸하지 아니한다.
- ② 본계약 성립 전에 일방이 예약내용을 변경하는 것은 특별한 사정이 없는 한 허용되지 않는다.
- ③ 부동산소유권이전을 내용으로 하는 본계약의 예약완결권은 가등기할 수 있다.
- ④ 매매의 일방예약은 언제나 채권계약이다.
- ⑤ 매매예약완결권의 제척기간이 도과하였는지의 여부는 법원의 직권조사사항이다.

**72. 해제에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 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. 다음 임대차에 관한 설명 중 옳은 것은?**

- ① 부동산임차인은 언제나 임대인에 대하여 등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.
- ② 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이것을 등기하지 않는 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 있다.
- ③ 임차권의 양도 또는 임차물의 전대에 관한 임대인의 동의는 의사표시이므로 자유롭게 철회할 수 있다.
- ④ 무단전대의 경우 임대인은 전차인에 대하여 불법점거를 이유로 즉시 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 무단전대의 경우 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있는 바, 이 규정은 강행규정이다.

**74. 다음 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. 동시이행의 항변권에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?**

- ① 상대방의 현실적인 이행이 없더라도 이행의 제공만 있으면 항변권을 행사할 수 없다.
- ② 항변권이 존재하면 이행기를 도과하여도 이행지체의 책임을 지지 아니한다.
- ③ 상대방을 수령지체에 빠지게 한 경우에는 이행의 제공을 계속하지 않더라도 상대방은 항변권을 행사하지 못한다.
- ④ 동시이행의 항변권이 붙은 채권을 자동채권으로 하는 상계는 금지된다.
- ⑤ 항변권은 이를 원용하여야 하고, 법원이 직권으로 고려하여야 하는 것은 아니다.

**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 임대인은 임차인이 연속하여 2기 이상의 차임을 지급하지 아니하더라도 그간 누적된 연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.
- ⑤ 건물임차인이 차임연체액이 임차보증금에 미달하는 경우, 임대인은 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지할 수 없다.

**77. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하에서는 ‘부동산실명법’이라고 한다)과 관련하여 부동산명의신탁에 관하여 가장 옳지 않은 설명은?**

- ① 부동산실명법은 명의신탁약정을 무효로 하고 있다.
- ② 명의신탁약정은 통정허위표시이므로 무효라는 것이 종래의 판례·학설의 일반적 태도이다.
- ③ 제3자가 명의수탁자로부터 부동산을 매수하면 부동산실명법상 그 제3자는 소유권을 유효하게 취득한다.
- ④ 위 ③의 경우 제3자에는 악의의 제3자도 포함된다.
- ⑤ 중중재산의 명의신탁약정과 부부 사이의 명의신탁약정은 탈법의도가 없으면 유효하다.

**78. 다음 중 「가등기담보 등에 관한 법률」이 적용되는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 1천만원을 차용하면서 2천만원 상당의 고려청자를 양도담보로 제공한 경우
- ② 1억원의 토지매매대금의 지급담보와 그 불이행의 경우의 제재를 위해 2억원 상당의 부동산에 가등기한 경우
- ③ 1억원을 차용하면서 시가 2억원 상당의 부동산에 대해 대물변제의 예약을 하고 가등기한 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 법률」에서 공용부분에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 각 공유자는 공용부분을 그 지분의 비율로 사용할 수 있다.
- ② 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적의 비율에 의한다.
- ③ 공용부분에 대한 지분은 전유부분의 처분에 따르며 독립하여 처분할 수 없다.
- ④ 공용부분의 변경·관리에 관한 사항은 집회결의로써 정한다.
- ⑤ 공용부분의 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다.

**80. 「주택임대차보호법」에 관한 내용으로서 잘못된 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 「주택임대차보호법」은 주택임차인을 보호하여 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.
- ② 「주택임대차보호법」은 「민법」상의 임대차에 대한 특별법이다.
- ③ 「주택임대차보호법」은 대체로 편면적 강행규정으로 해석되고 있다.
- ④ 주거용 건물에 해당하는지의 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지 용도에 따라서 정하여야 한다.
- ⑤ 「주택임대차보호법」은 법인의 경우에도 당연히 적용되므로 법인이 주택을 임차하면서 그 소속직원 명의로 주민등록을 하고 확정일자를 구비한 경우에는 법인도 주택임대차보호법상의 우선변제권을 주장할 수 있다.