

2018년도 공인중개사 자격시험 1차 제1회 실전모의고사

■ 에듀서울교수진출제

문제책형 : A

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

부동산학개론

01. 한국표준산업분류에 따른 부동산서비스업에 해당하지 않는 것은?

- ① 부동산 관리업
- ② 부동산 투자자문업
- ③ 부동산 중개, 자문 및 감정평가업
- ④ 비주거용 부동산 관리업
- ⑤ 주거용 건물 임대업

02. 부동산활동상의 토지의 분류에 관한 내용 중 옳은 것은?

- ① 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 이용 목적으로 조성된 토지를 택지라 한다.
- ② 용도지역 내에서 지역 간 용도변경이 진행되고 있는 토지를 후보지라 한다.
- ③ 획지는 하나의 지면을 가진 토지로서 등기의 한 단위를 의미한다.
- ④ 한계지는 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 것으로 가격수준이 비슷한 일단(一團)의 토지를 말한다.
- ⑤ 선하지는 일정한 용도로 제공되고 있는 바닥 토지를 말하며 하천, 도로 등의 바닥토지에 사용되는 포괄적 용어이다.

03. 부동산의 특징 중 개별성에 관한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 일물일가의 원칙이 적용된다.
- ② 부동산의 현상과 활동이 구체적이고 개별화하는 이론적 근거가 된다.
- ③ 부동산의 가격형성, 감가상각, 수익 등을 개별화, 구체화하는 요인이다.
- ④ 개별적인 부동산의 비교 작업이 곤란하다.
- ⑤ 부동산성과 관련하여 연속되는 특징이 있다.

04. 다음 수요와 공급의 탄력성에 대한 설명 중 옳바른 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 부동산 수요의 탄력성이란 수요량의 변화율에 대한 가격 변화율을 의미한다.

- ② 탄력성이 크다는 것은 양(量)의 변화보다 가격의 변화가 크다는 것을 의미한다.
- ③ 수요가 비탄력적일 때 임대료를 올리면 임대인의 총수입은 감소한다.
- ④ 부동산 시장에서 단기적으로 수요와 공급은 비탄력적이다.
- ⑤ 수요자의 소득이 증가함에 따라 수요의 가격탄력성은 커진다.

05. 아파트시장의 아파트수요량의 변화로 맞는 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정)

- 아파트 수요의 가격탄력성 : 0.5
- 아파트 소득탄력성 : 1.5
- 아파트의 가격 변화 : 4% 상승
- 수요자의 소득 변화 : 2% 증가

- ① 1% ② 2% ③ 3%
- ④ 4.5% ⑤ 5%

06. 부동산의 장기균형에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 부동산 수요의 증가는 장기적으로 공급의 증가로 이어져 장기적인 면에서 균형임대료(가격)는 단기균형임대료(가격)와 같아 질수 있다.
- ② 일반적으로 공급이 증가함에 따라 생산요소가격도 상승한다.
- ③ 부동산 장기공급곡선은 우상향한다.
- ④ 부동산 장기공급곡선이 수평이라는 것은 공급량이 증가함에도 생산비가 불변이라는 것을 의미한다.
- ⑤ 생산요소가격이 상승하면 장기적으로 공급량이 증가함에 따라 균형가격도 상승한다.

07. 부동산경기변동에 관한 설명으로 옳바른 것은?

- ① 부동산경기변동도 일반경기변동처럼 순환적 변동이 나타나며, 순환국면이 뚜렷하고 명백하다.
- ② 부동산경기는 일반적으로 상업용·공업용의 건축경기를 말한다.
- ③ 부동산경기에서는 순환변동 이외의 변동은 존재하지 않는다.

- ④ 주거용부동산경기와 상업용·공업용부동산의 경기는 일반적으로 동일한 움직임이 나타난다.
- ⑤ 부동산경기변동은 공급지표로 건축량을, 수요지표로 거래량 등을 경기를 측정한다.

08. 부동산 분석을 위한 자본환원계수에 관한 사항 중 틀린 것은?

- ① 감채기금계수를 이용하여 n년 후에 1원을 만들기 위해서 매년 불입해야 할 액수를 구할 수 있다.
- ② 일시불의 미래가치란 현재의 일정금액을 미래의 일정시점에서 계산하는 가치를 말한다.
- ③ 연금의 현재계수란 할인율이 r%일 때, n년 후의 1원의 현재가치를 말한다.
- ④ 연금의 미래가치란 매기 말에 일정금액을 지급할 때 연금 최종 말기에서의 미래가치 총액을 말한다.
- ⑤ 저장상수란 연금의 현재가치를 기준으로 매기 당 수령액 또는 지불액을 결정하고자 할 경우에 사용되는 율을 말한다.

09. 대상 부동산의 대부비율(loan-to-value ratio)을 구하시오.(가장 근접한 수치를 선택하시오)

- 매매가격 : 1억원
- 부채감당률 : 1.2
- 순영업소득 : 600만원
- 저장상수 : 0.1 (연 1회 원리금 균등분할상환)

- ① 40% ② 50% ③ 60%
- ④ 70% ⑤ 80%

10. 다음 중 포트폴리오의 기대수익과 위험에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 포트폴리오를 구성하는 개별자산간의 상관관계가 높을수록 위험은 감소한다.
- ② 위험의 척도인 표준편차는 개별자산의 표준편차를 가중평균한 것과 같다.
- ③ 포트폴리오의 기대수익은 개별자산의 기대수익을 가중평균한 것과 같다.
- ④ 상관관계가 낮은 개별자산간의 결합은 포트폴리오의 위험을 증가시킨다.
- ⑤ 상관계수가 0일 때, 포트폴리오의 위험이 가장 작아진다.

11. 다음에서 설명하고 있는 것으로 옳바른 것은?

- 투자로 인하여 발생할 미래의 현금흐름을 적절한 할인율로 할인한 후의 현재에 당초의 투자지출액을 나눈 것
- 1원의 투자비용당 현금유입(또는 순현재가)으로 측정한 상대금액으로 투자안의 경제성을 평가한다.

- ① 순현재가(net present value)
- ② 내부수익률(internal rate of return)
- ③ 수익성지수(profitability index)
- ④ 회계적 수익률(accounting rate of return)
- ⑤ 총자산회전율(total asset turnover ratio)

12. 주택보유자가 주택을 담보로 제공하고 1,000만원을 차입한 후에 3년 동안 매년 말에 원리금을 균등분할 상환한다고 가정한다. 금융기관은 대출잔액에 대하여 연 6% 이자를 수취할 예정이다. 이 때, 주택보유자가 매년 지급해야 하는 연불입액은 얼마인가?(단, 이자율6%, 3년 인 경우의 연금의 현재가치 계수는 2.6730임)

- ① 370.11백만원 ② 372.11백만원
- ③ 374.11백만원 ④ 375.11백만원
- ⑤ 376.11백만원

13. 부동산투자의 위험과 수익에 관한 설명 중 옳바른 것은?(단, 투자자는 위험회피적이라고 가정)

- ① 부동산투자자는 부동산투자의 위험이 증가할 때, 요구수익률을 낮춘다.
- ② 부동산투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 감소한다.
- ③ 무위험률의 상승은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이 된다.
- ④ 부동산투자의 수익은 통계학적으로 분산이나 표준편차로 측정된다.
- ⑤ 산출된 기대수익률의 상향조정으로 위험을 관리할 수 있다.

14. 부동산금융과 관련된 설명 중 맞는 것은?

- ① MBB(Mortgage Backed Bond)의 투자자는 최초의 주택저당채권 집합물(mortgage pool)에 대한 소유권을 갖는다.
- ② 한국주택금융공사는 보유하고 있는 주택저당채권집합물을 기초로 주택저당증권을 발행하고 있다.
- ③ MPTS(Mortgage Pass-Through Security)란 발행기관이 자산을 보유하면서 부채로 계상되는 채권을 발행하는 것이므로 채권발행액만큼 자산이 증가하게 된다.
- ④ 부동산지분을 증권화한 부동산상품 중에서 대표적인 것이 주택저당증권(MBS)이다.
- ⑤ CMO(Collateralized Mortgage Obligation)의 투자자는 주택저당채권 집합물의 소유권을 갖는다.

15. 부동산금융에 관련된 내용이다. 맞는 것은?

- ① 신탁증서금융, 저당담보증권(MBS), 자산유동화증권(ABS) 등은 지분금융이다.
- ② 기업대출과 프로젝트 파이낸싱(PF)은 대상 부동산을 담보로 자금을 조달하는 방식이다.

- ③ 부동산 프로젝트 금융의 자금 관리는 차입자가 한다.
- ④ 차입자의 조기상환은 시장이자율보다 약정이자율이 높을 때 이루어진다.
- ⑤ 기준금리가 상승하는 시기에는 변동이자율로 대출받는 것이 차입자에게 유리하다.

16. 주택저당대출방식 중 고정금리대출방식인 원금균등분할상환과 원리금균등분할상환에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 대출조건은 동일하다고 가정함)

- ① 원금균등상환방식과 원리금균등상환방식의 1회 차 월 불입액은 다르다.
- ② 원금균등상환방식의 경우, 매 기에 상환하는 원리금이 점차 감소한다.
- ③ 대출자측에서 볼 때, 원금균등상환방식이 원리금균등상환방식보다 원금회수위험이 작다.
- ④ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 초기 원리금에서 이자가 차지하는 비중이 작다.
- ⑤ 대출초기의 원금상환은 원금균등상환방식이 원리금균등상환방식보다 크다.

17. 서울에 거주하는 A가 다음과 같이 시중은행에서 주택을 담보로 대출을 받고자 할 때 A가 받을 수 있는 최대 대출 가능금액은?

- 대출승인 기준 : 담보인정비율(LTV) 70%
- 소득대비 부채비율(DTI) 60%
- (두 가지의 대출승인 기준을 모두 충족시켜야 함)
- 주택의 담보평가가격 : 500,000,000원
- A의 연간 소득 : 50,000,000원
- 사업자금대출 : 연간 2,000,000원 부채상환
- 연간 저당상수 : 0.1

- ① 100,000,000원 ② 280,000,000원
- ③ 200,000,000원 ④ 240,000,000원
- ⑤ 300,000,000원

18. 우리나라의 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ② 기업구조조정 부동산투자회사의 설립자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ③ 자기관리 부동산투자회사는 실체형 회사의 형태로 운영된다.
- ④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없다.
- ⑤ 부동산투자회사는 금융기관으로부터 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 없다.

19. 임대료규제에 관한 설명으로 타당한 것은?

- ① 규제임대료가 시장임대료보다 낮게 설정되면 저소득층 임차인들의 주거환경이 개선될 수 있다.
- ② 규제임대료가 시장임대료보다 낮게 설정되면, 장기적으로 임대인의 소득 일부가 임차인에게 이전되는 소득재분배효과가 나타난다.
- ③ 규제임대료가 시장임대료보다 높게 설정될 때, 공급이 탄력적일수록 초과수요가 발생한다.
- ④ 규제임대료가 시장임대료보다 높게 설정될 때, 수요가 탄력적일수록 초과수요가 발생한다.
- ⑤ 규제임대료가 시장임대료보다 낮게 설정되면, 임차자들의 주거이동이 위축된다.

20. 부동산 관련 제도에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 개발권양도제(TDR)란 공공이 비용을 부담하여 규제에 따른 손실의 보전이 이루어진다는 점에 의의가 있다.
- ② 지역지구제는 토지이용을 제한하여 지역에 따라 지가의 상승 또는 하락을 야기할 수도 있다.
- ③ 도시재개발, 공공토지비축, 공영개발, 공공임대보유 등은 정부의 직접개입방법이다.
- ④ 토지비축제도의 가장 큰 단점은 토지매입을 위한 재원조달과 비축토지의 관리가 용이하지 않다는데 있다.
- ⑤ 정부의 간접개입방법으로 조세 및 부담금제도, 토지개발 및 이용에 대한 각종 금융지원 또는 보조금 등이 있다.

21. 시장실패의 원인에 관한 설명 중 올바른 것은?

- ① 공공재의 공급이 이루어진 후 생산비를 부담하지 않은 사람은 소비에서 배제할 수 있다.
- ② 정(+)과 부(-)의 외부효과는 수요곡선과 공급곡선을 우측으로 이동 시키며, 시장가격을 상승시킨다.
- ③ 정보의 비대칭성은 시장실패의 원인에 해당하지 않는다.
- ④ 정(+)의 외부효과는 과소생산과 과대소비를, 부(-)의 외부효과는 과대생산과 과소소비를 유발한다.
- ⑤ 부(-)의 외부효과가 발생할 경우, 지역주민 자체적으로 해결할 수도 있다.

22. 임대주택제도 및 정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 정부가 임대주택공급을 증가시켰을 때 임차수요의 임대료탄력성이 클수록 임대료의 하락효과가 커질 수 있다.
- ② “장기일반민간임대주택”이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 8년 이상 계속하여 임대하는 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택(“공공건설임대주택”은 제외한다)을 말한다.
- ③ “행복주택”의 임대료가 시장임대료보다 낮은 경우 신혼부부 등은 임대료 차액만큼 주거비 보조효과를 볼 수 있다.
- ④ “장기전세주택”이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하

⑤ 시장의 균형임대료보다 낮은 임대료 규제는 임대부동산의 공급 축소와 질적 저하를 가져올 수 있다.

- ① 조세의 부과는 주택시장의 거래량을 감소시킨다.
- ② 공급이 완전비탄력적이라면 조세는 전부 공급자가 부담한다.
- ③ 주택공급이 비탄력적이고 수요가 탄력적이라면, 공급자가 더 많이 부담한다.
- ④ 주택공급이 비탄력적이고 수요가 탄력적이라면, 수요자가 더 적게 부담한다.
- ⑤ 공급이 탄력적이고 수요가 완전비탄력적이면 공급자가 조세를 전부 부담한다.

- 소비자가 특정 점포를 이용할 확률은 경쟁점포의 수, 점포와의 거리, 점포의 면적에 의해 결정된다.
- 상권분석에서 결정론적 접근보다 확률론적인 접근이 필요하다고 하였다.

- ① 레일리(W. J. Reilly)의 소매인력법칙
- ② 허드(Richard M. Hurd)의 최소마찰비용이론
- ③ 허프(D. I. Huff)의 상권분석모형
- ④ 넬슨(R. L. Nelson)은 소매점포입지 원칙
- ⑤ 뢰쉬(A. Lösch)의 최대수요이론

- ① 버제스는 도시의 중심업무지구가 주변을 향해서 동심원상으로 확대됨에 따라서 5개 지구로 분화된다고 한다.
- ② 선형이론은 호이트가 주장한 것으로 도시토지이용 패턴이 도로 등의 발달 축을 따라 결정된다는 이론이다.
- ③ 메이어가 제시한 거미집 구조모델에 따르면 도시공간구조는 교통수단이 변화함에 따라 도시내부구조도 다양하게 변화된다.
- ④ 도시성장구조이론은 지가·지대이론과는 무관하다.
- ⑤ 다핵심이론의 사고방식은 도시중심과 부심이 발달하여 복합적인 구조를 형성한다는 것이다.

- ① 부동산 입지연구는 입지주체가 이용 혹은 효용의 극대화를 위해 장소를 선택하는 법칙의 탐구에 주안점을 둔다.
- ② 서양의 입지연구에 있어서는 주거입지론보다 산업입지론이 더욱 앞서서 완성한 연구가 행해졌다고 볼 수 있다.

- ③ 튀넨(J. V. Thünen)의 입지연구에서는 수송비보다 상품 판매 활동의 중요성을 더욱 강조하여 양질의 판매원들이 밀집한 곳이 최적의 산업입지점이 된다고 보았다.
- ④ 입지의 특성상 도매상은 집심성 점포에 속하며, 농기구 점은 국부적 집중성 점포에 속한다.
- ⑤ 일반적으로 상품이나 서비스의 구입 빈도가 낮을수록 상권의 규모는 크다.

구분	할인점A	할인점B	할인점C
거주지에서 거리	5km	3km	10km
대형할인점 면적	2,500㎡	900㎡	2,000㎡

- ① 50%, 50,000명 ② 50%, 40,000명
③ 25%, 20,000명 ④ 10%, 40,000명
⑤ 25%, 50,000명

- ① 절대지대설에서는 토지비옥도가 지대를 결정하게 되며, 수확체감의 법칙을 전제한다.
- ② 위치지대설에 따르면 토지소유자는 최열등지에 대해서도 지대를 요구할 수 있다.
- ③ 차액지대설에 따르면 토지의 비옥도가 동일하더라도 위치에 따라 지대의 차이가 날 수 있다.
- ④ 입찰지대설에서는 가장 높은 지대를 지불할 의사가 있는 용도에 따라 토지이용이 이루어진다.
- ⑤ 준지대설에 따르면 생산물의 가격과 생산비가 일치하는 한계지에서는 지대가 발생하지 않는다.

- ① 부동산 이용 및 이윤의 극대화를 이루는 과정에서 부동산의 양과 질은 조정된다.
- ② 부동산 시장은 불완전하지만 초과이윤의 존재는 경쟁을 야기하여 부동산 자원이 효율적으로 배분되기도 한다.
- ③ 시장의 기능에 의해 소득재분배가 이루어진다.
- ④ 부동산 시장에서 부동산가격이 결정된다.
- ⑤ 계속적인 입지경쟁에 의해 토지이용 형태가 결정된다.

① 효율적 시장이란 정보가 부동산 가격에 반영되어 있는 시장이다.

- ② 완전경쟁시장에서 정보로 인한 초과이익은 존재하지 않는다.
- ③ 독점시장도 독점을 얻기 위해 지불해야 하는 기회비용이 모든 투자자에게 동일하다면 할당효율적일 수 있다.
- ④ 할당 효율적 시장은 결국 완전경쟁시장을 의미한다.
- ⑤ 할당 효율적 시장이란 기회비용보다싼 값으로 정보를 획득할 수 없는 시장이다.

31. 다음은 부동산 개발사업의 타당성 분석 중 시장분석에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 지역분석에서는 지역의 경제활동, 경제기반, 인구 및 소득, 교통망에 대한 분석을 실시한다.
- ② 근린분석에서는 근린지역의 경제활동, 교통흐름, 인구특성, 개발사업의 현재 및 미래의 경쟁력 등의 분석을 행한다.
- ③ 부지분석에서는 지역지구제 및 건축규제, 접근성, 편의시설, 지형부지의 크기와 모양 등의 분석을 실행한다.
- ④ 수요분석에서는 대상 부동산의 경쟁력, 인구분석, 추세분석 등이 행해진다.
- ⑤ 공급분석은 시장분석의 마지막 단계로 공실률 및 임대료 수준, 도시시설 공급, 도시개발건설계획 건설비용 및 금융상태 등을 분석하여 최종적으로 투자결정을 내린다.

32. 다음에 해당하는 내용으로 올바른 것은?

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 사업

- ① 주거환경개선사업
- ② 도시환경정비사업
- ③ 재개발사업
- ④ 가로주택정비사업
- ⑤ 재건축사업

33. 부동산관리의 법률적 측면에 해당되지 않는 것은?

- ① 기타 시설이용에 관한 계약행위
- ② 부동산 권리분석 및 계약관리
- ③ 도시계획상의 지역지구제 변경에 따른 법률적 이용가치의 개선
- ④ 부동산에 관한 소유권관계
- ⑤ 인력관리

34. 다음 설명에 해당되는 마케팅 전략은?

- 공급자의 전략차원으로서 표적시장을 선점하거나 틈새시장을 점유하는 것
- STP전략과 4P MIX 전략의 활용

- ① 관계마케팅전략 ② 고객마케팅전략
- ③ 시장점유마케팅전략 ④ 기업이미지전략
- ⑤ 고객점유전략

35. 개별분석에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 대상 부동산에 대한 구체적가격을 판정하는 작업이다.
- ② 개별분석은 지역분석보다 먼저 이루어지는 것이 보통이다.
- ③ 부동산의 각 구성요소에 대한 개별적 수익배분에 관한 것을 분석하는 작업이다.
- ④ 대상 부동산의 표준적 이용 상태는 개별분석에 의해서만 결정된다.
- ⑤ 개별분석은 대상 부동산의 개별적 요인만을 분석함을 목적으로 한다.

36. 다음 중 부동산을 평가할 때, 평가자가 전제로 삼아야 할 사항으로 가장 올바른 것은?

- ① 최유효이용 상태를 고려하여 평가해야 한다.
- ② 공법상 제한이 있는 경우는 평가해서는 안된다.
- ③ 50년 후에 나타날 발전상황을 전제로 평가해야 한다.
- ④ 과거의 상태를 고려해서는 안된다.
- ⑤ 최유효이용 상태로 전환하는 데 소요되는 비용은 고려할 필요가 없다.

37. 부동산가격의 특징에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 부동산은 내구성으로 인하여 소유이익과 사용이익을 분리할 수 있어 임대차의 대상이 되며 일반 경제재보다 임대차 시장이 잘 형성되어 있다.
- ② 부동산의 가격은 개별적인 권리·이익의 가격으로 분할될 수 없다.
- ③ 부동산가격은 장기적인 배려 하에 형성된다.
- ④ 부동산은 이질성으로 인해 개별적인 가격이 형성된다.
- ⑤ 부동산가격은 지역성에 의해 영향을 받는다.

38. 감정평가 방식에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 감정평가방식의 선정에 있어서는 대상 물건의 성격 또는 평가조건에 따라 적절한 방법을 선택, 적용하여야 한다.
- ② 비교방식은 시장성, 수익방식은 수익성에 그 성립근거를 두고 있다.
- ③ 가격의 3면성이란 어떤 물건의 경제가치를 판단하는 기준으로서 비용성, 시장성, 수익성의 세 가지 측면이 있음을 말한다.
- ④ 비교방식에 의하여 산정된 가격은 적산가격, 임대료를 적산임료라 한다.
- ⑤ 기초가격이란 적산임료를 구하는 데 있어서 산정의 기초가 되는 가격을 말한다.

39. 감정평가규칙에 의한 물건별 평가방법 중 주 방식과의 연결이 맞는 것은?

- ① 과수원 - 임대사례비교법
- ② 자동차 - 임대사례비교법
- ③ 영업권 - 수익환원법
- ④ 임료 - 거래사례비교법
- ⑤ 토지평가 - 원가법

40. 다음 임대부동산에 대한 자료에서 순수익을 환원하여 수익가격을 구하시오.(단, 환원이율은 10%이며 임대주택의 가격변화 등 다른 요인은 일정하다고 가정한다)

유효총소득	2,000만원
비용명세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유지관리비 300만원 ○ 화재보험료 60만원 ○ 수도료 40만원 ○ 재산세 100만원 ○ 원리금상환액 300만원 ○ 영업소득세 200만원

- ① 10,000만원 ② 15,000만원
- ③ 18,000만원 ④ 20,000만원
- ⑤ 33,500만원

민법 및 민사특별법

41. 다음 중 채권행위가 아닌 것은?

- ① 교환 ② 임대차
- ③ 저당권설정 ④ 환매
- ⑤ 전대차

42. 반사회질서의 법률행위로서 무효라고 볼 수 없는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 범죄행위로 조성된 '비자금'을 소극적으로 은닉하기 위하여 임치하는 행위
- ㄴ. 피상속인이 제3자에게 토지를 매각한 사실을 알고 있는 자가 그 사정을 모르는 상속인을 적극적으로 기망하여 그 토지를 자신이 매수한 행위
- ㄷ. 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권을 설정하는 행위
- ㄹ. 양도소득세를 회피할 목적으로 실제 거래대금보다 낮은 금액으로 계약서를 작성하여 매매계약을 체결한 행위

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

43. 민법 제104조의 불공정한 법률행위에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 요건의 입증책임은 유효를 주장하는 당사자가 부담한다.
- ② 당사자는 이를 추인하여 유효한 것으로 할 수 있다.
- ③ 채권포기와 같은 단독행위에서는 그 적용이 없다.
- ④ 불공정한 법률행위는 상대적 무효이므로, 선의의 제3자는 보호받을 수 있다.
- ⑤ 매도인의 대리인이 매도한 경우에 공박은 본인을 표준으로 결정한다.

44. 대리인에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 복대리인은 그 권한 내에서 대리인의 이름으로 법률행위를 한다.
- ② 수권행위로 권한을 정하지 않은 경우, 대리인은 대리 목적인 물건이나 권리의 성질이 변하지 않는 범위에서 그 이용, 개량행위를 할 수 있다.
- ③ 대리인은 의사능력자이어야 하지만, 행위능력자일 것을 요하지는 않는다.

- ④ 선임된 대리인에 대하여 후에 성년후견이 개시되면 대리권은 당연히 소멸한다.
- ⑤ 대리인이 수인인 때에 원칙적으로 각자 본인을 대리한다.

45. 취소할 수 있는 법률행위의 추인에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 취소할 수 있는 행위에 대하여 유효한 추인이 있으면 그 때부터 유효행위로 확정된다.
- ② 피한정후견인은 행위능력자가 되기 전에는 결코 추인할 수 없다.
- ③ 추인의 명시적 의사표시가 없더라도 일정한 경우에는 법률상 당연히 추인한 것으로 의제될 수 있다.
- ④ 착오에 의한 의사표시를 한 자는 착오상태를 벗어난 후에 한하여 유효한 추인을 할 수 있다.
- ⑤ 추인자가 수개의 취소원인 중 하나만을 알고 추인한 경우에는 그 취소사유에 관한 취소권만 소멸하고, 나머지 알지 못한 취소원인에 기한 취소권은 소멸하지 않는다.

46. 甲의 대리인 乙이 丙과 매매계약을 체결하였다. 이에 관한 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 을이 갑을 위한 것임을 표시하지 않은 경우, 을은 중대한 과실로 인한 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 있다.
- ② 을이 갑을 위한 것임을 표시하지 않은 경우, 병은 을 또는 갑에게 계약의 이행을 청구할 수 있다.
- ③ 위 매매계약이 불공정한 법률행위인가를 판단함에는 경솔, 무경험의 문제는 을을 기준으로 판단하여야 한다.
- ④ 매매계약체결시 병이 을에 대해 강박을 행하였다 하더라도, 갑은 그 사실을 과실 없이 알지 못했던 경우에만 그 계약을 취소할 수 있다.
- ⑤ 매매계약체결시에 을이 병을 기망했다 하더라도, 갑이 그 사실을 몰랐던 경우에는 병은 그 계약을 취소할 수 없다.

47. 丙의 기망에 의해 甲은 자기 소유 건물을 乙에게 매도하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 갑은 을과의 매매계약을 언제나 취소할 수 있다.
- ② 갑이 병에게 불법행위로 인한 손해배상을 청구하기 위해서는 을과의 매매계약을 취소하여야 한다.
- ③ 갑이 을과의 매매를 취소한 후에 을명의로 등기를 믿고 소유권을 취득한 제3자 정은 보호받지 못한다.
- ④ 갑이 취소한 경우 갑은 소유권에 기해 을명의로의 소유권 등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ⑤ 병이 을과의 대리인인 경우 갑은 병의 기망사실을 을이 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 취소할 수 있다.

48. 甲과 乙은 甲의 소유의 토지와 건물을 1억원에 매도하는 계약을 체결하였으나 다툼이 생겨 위 토지와 인접한 甲의 A토지 부분은 위 매매계약에서 제외한다는 특약을 하였다. 다음 설명 중 타당한 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① A토지에 대한 매매계약이 존재하느냐의 여부와는 관계없이 을은 그 특약만을 갑의 기망에 의한 법률행위로서 취소할 수 있다.
- ② 위 A토지부분은 매매계약에서 제외되었으므로 을은 갑의 사기를 이유로 그 특약만을 기망에 의한 법률행위로서 취소할 수는 없다.
- ③ 위 A토지부분만의 일부취소도 가능하며, 그 일부를 취소하면 법률행위 전부에 관하여 효력이 생긴다.
- ④ A토지를 포함한 토지 전체에 대하여 을명의로 소유권이 전등기가 이루어지면 A부분을 포함한 부동산 전체에 대한 매매계약은 유효로 확정되며, 을은 전부에 대하여 권리를 취득한다.
- ⑤ A토지부분에 대한 특약은 엄연히 존재하므로 그 부분만 사기를 이유로 취소하면 A부분을 포함한 전체의 토지에 대한 매매계약이 소급하여 무효로 된다.

49. 표현대리에 관한 설명 중 바르지 못한 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 표현대리의 규정은 강행법규의 위반행위에는 적용하지 않는다.
- ② 인감이 아니라 인감증명서만의 교부는 어떤 대리권의 수여행위가 되지 않는다.
- ③ 부부간에도 제126조의 권한을 넘은 표현대리의 규정이 적용된다.
- ④ 표현대리인이 진정한 대리권을 가진 자가 아니고 사실행위를 하는 사자에 불과할지라도 표현대리가 성립할 수 있다.
- ⑤ 대리권의 소멸후의 표현대리에서 본인은 선의이고 무과실인 제3자에게 책임을 질 수 있게 되는데, 여기에서의 제3자는 대리행위의 상대방 및 그 상대방과 거래한 자도 포함된다.

50. 18세의 甲은 자기 소유의 토지를 乙에게 매각하고 乙은 다시 丙에게 그 토지를 매각하였다. 다음 중 옳은 것은?

- ① 갑의 법정대리인은 매매를 취소할 수 있으나, 갑 자신은 제한능력자이므로 능력자가 되기 전에는 단독으로 취소할 수 없다.
- ② 병이 선의라면 갑측의 취소에 관계없이 확정적으로 소유권을 취득한다.
- ③ 갑측의 취소의 의사표시는 을에게 도달하여야 그 취소의 효과가 생긴다.
- ④ 갑의 법정대리인이 추인한 이후에도 갑은 자신의 매매를 취소할 수 있다.

- ⑤ 갑측의 취소는 취소할 수 있는 날로부터 3년, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.

51. 甲소유의 부동산을 乙이 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하여 취득시효기간이 경과하였으나, 乙이 아직 등기를 하지 아니한 상태에서 甲이 목적부동산을 丙에게 양도하고 소유권이전등기까지 마쳤다. 다음 중 판례의 입장과 다른 것은?

- ① 갑이 을의 취득시효 완성 사실을 알면서도 병에게 소유명의를 이전하였다면 불법행위책임을 부담한다.
- ② 을이 취득시효를 주장하거나 그로 인한 소유권이전등기청구를 하기 이전에는 특별한 사정이 없는 한 갑은 시효취득사실을 알 수 없으므로 병에게 처분하더라도 불법행위는 성립하지 않는다.
- ③ 을에게 시효취득으로 인한 소유권이전등기청구권이 인정되므로 을과 갑 사이에 계약상의 채권채무관계가 성립하여 을은 갑에게 채무불이행책임을 물을 수 있다.
- ④ 을은 병에 대하여 원칙적으로 취득시효 완성을 주장할 수 없다.
- ⑤ 을이 갑의 처분행위 전에 갑에 대하여 시효취득으로 인한 소유권이전등기청구권을 주장하거나 행사하였다면 을은 갑에게 대상청구권을 행사할 수 있다.

52. (관습상) 법정지상권에 관한 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법정지상권은 등기 없이 발생하므로 법정지상권자인 건물양도인으로부터 건물을 양도받은 자는 그 법정지상권을 당연히 취득한다.
- ② 건물소유자가 토지소유자와 건물소유를 목적으로 하는 토지임대차계약을 별도로 체결한 경우 관습상 법정지상권을 포기하였다고 볼 수 없다.
- ③ 토지의 매수인이 이전등기를 하지 않은 상태에서 매도인의 승낙을 받아 건물을 신축한 후 토지매매계약이 해제된 경우에도 건물의 신축자인 매수인은 관습상 법정지상권을 취득한다.
- ④ 법정지상권이 있는 건물이 증개축된 경우는 법정지상권이 소멸한다.
- ⑤ 법정지상권이 있는 건물의 양수인은 장차 법정지상권을 취득할 지위에 있는 자이지만, 그 대지를 점유·사용함으로써 인하여 얻은 이득은 부당이득이다.

53. 甲은 채무자 乙소유의 부동산에 저당권을 설정받았다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲을 저당권자로 하는 설정등기가 乙의 위조서류에 의하여 불법말소되더라도 甲의 저당권은 소멸하지 않는다.

- ② 甲에 대한 乙의 채무는 저당권설정 당시 반드시 금전채권일 필요는 없다.
- ③ 甲의 피담보채권은 저당권실행 당시에는 금전채권이여야 한다.
- ④ 甲, 乙 사이를 성립시킨 계약이 무효이더라도 甲의 저당권의 성립에는 영향을 주지 않는다.
- ⑤ 甲에 대한 乙의 채무는 저당권설정 당시 반드시 확정되지 않아도 된다.

54. 다음 중 등기하여야 부동산의 물권변동의 효력(제186조의 적용)이 생기는 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 등기된 입목에 대한 저당권의 취득
- ② 피담보채무의 소멸로 인한 저당권의 소멸
- ③ 혼동에 의한 지상권의 소멸
- ④ 해제조건의 성취로 인한 소유권의 복귀
- ⑤ 분묘지기권의 취득

55. 주위토지통행권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 현재의 토지용법뿐만 아니라 장차 이용상황까지 미리 대비하여 통행로를 정한다.
- ② 토지분할로 무상주위토지통행권을 취득한 분할토지의 소유자가 그 토지를 양도한 경우, 양수인에게는 무상주위토지통행권이 인정되지 않는다.
- ③ 소유 토지의 용도에 필요한 통로가 이미 있더라도 그 통로를 사용하는 것보다 더 편리하다면 다른 장소로 통행할 권리가 인정된다.
- ④ 통행권자가 통행지 소유자에게 보상을 하여야 함에도 불구하고 이를 이행하지 않으면 그 주위토지통행권은 소멸한다.
- ⑤ 주위토지통행권은 일단 발생하면 나중에 그 토지에 접하는 공로가 개설되어 그 통행권을 인정할 필요가 없어지더라도 소멸하지 않는다.

56. 공유관계에 관한 다음의 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 타인의 토지 기타 물건으로부터 발견한 매장물은 그 토지 기타 물건의 소유자와 발견자가 절반하여 공유한다.
- ② 신탁법상 수탁자가 수인 있는 경우에 신탁재산은 그 공유로 한다.
- ③ 공유물의 관리행위인 임대는 공유지분의 과반수로 정한다.
- ④ 자기에게 경작권이 있다 하여 동일한 농지를 서로 경작함으로써 결국 동일한 농지를 공동경작한 경우에는 그 입도(立稻: 베기 전, 논에 그냥 선 채로의 벼를 말함)에 대한 소유권은 공동경작자의 공유이다.
- ⑤ 공유물의 처분, 변경은 공유자 전원으로 하여야 한다.

57. 전세권에 관한 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법정지상권이 성립한 후에도 대지소유자는 타인에게 그 대지 전부를 목적으로 한 전세권을 설정할 수 있다.
- ② 전세금의 지급은 현실적으로 수수되어야만 하는 것은 아니고, 기존의 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수 있다.
- ③ 건물전세권이 법정갱신된 경우 전세권자는 전세권갱신의 등기 없이도 전세목적물을 취득한 제3자에 대하여 그 변경된 전세권을 주장할 수 있다.
- ④ 건물의 일부에 대하여 전세권이 설정되어 있는 경우 그 전세권자는 건물 전부에 대하여 전세금의 우선변제는 별론으로 하고 경매는 청구할 수 없다.
- ⑤ 장래 전세권이 소멸하는 경우에 전세금반환채권이 발생하는 것을 조건으로 전세권과 분리하여 그 정지조건부채권을 전세권 존속 중에도 양도할 수 있다.

58. “시계수리상 甲이 乙로부터 시계의 수리를 부탁받아 그 수리를 끝냈다.” 이 경우 전개될 수 있는 법률관계 중 옳은 것은?

- ① 위 시계가 병의 소유인 경우에는 갑은 유치권을 주장할 수 없다.
- ② 갑이 시계를 점유하고 있는 동안에는 보수금채권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ③ 갑이 위 시계를 정에게 빌려 준 경우에는 유치권은 당연히 소멸한다.
- ④ 을이 수리비용을 변제하지 않는 경우에는 갑은 그 시계를 경매하여 그 대금을 유치할 수 있고, 이 경우 갑은 시계에 대한 보수금채권과 위 대금반환채무를 상계할 수 있다.
- ⑤ 을이 수리비용을 변제하지 않은 경우에는 갑은 임의적으로 수리비용을 공제한 나머지를 을에게 반환하고 위 시계의 소유권을 취득할 수 있다.

59. 소유권에 의한 물권적 청구권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 미등기건물의 양수인은 건물의 매매대금을 전부 지급하여 점유하는 경우에는 건물의 불법점유자에 대하여 직접 소유물반환청구를 할 수 있다.
- ② 소유자 아닌 자의 명의로 무효인 소유권보존등기가 경료된 후 이에 기초하여 저당권이 설정된 경우, 소유자는 보존등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ③ 甲이 자신의 소유토지 위에 무단으로 건축한 乙을 상대로 건물철거소송을 제기한 후 甲이 丙에게 토지소유권을 이전했다라도, 甲이 소유물방해배제청구권을 상실하는 것은 아니다.
- ④ 乙이 소유자 甲으로부터 토지를 매수하고 인도받았으나 등기를 갖추지 않고 있다가 다시 丙에게 이를 전매하고 인도한 경우, 甲은 여전히 소유자로서 丙에게 소유물반환청구를 할 수 있다.

- ⑤ 甲소유의 건물에 乙명의의 저당권설정등기가 불법으로 경료된 후 丙에게 저당권이전등기가 경료되었다면, 甲은 丙을 상대로 저당권설정등기의 말소를 직접 청구할 수 있다.

60. 민법상 부동산에의 부합에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 건물임차인이 권원에 기하여 증축한 부분에 구조상, 이용상 독립성이 없더라도 임대차 종료시 임차인은 증축부분의 소유권을 주장할 수 있다.
- ② 위의 ①에서와 같이 독립성이 없더라도 임차인은 부속물매수청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 저당권설정 이후에 부합한 물건에 대하여 저당권의 효력이 미칠 수 없음을 약정할 수 있다.
- ④ 자연적인 원인에 의한 부합이 인정되는 경우는 없다.
- ⑤ 시가 1억원 상당의 부동산에 시가 2억원 상당의 동산이 부합하면 특약이 없는 한 동산의 소유자가 그 부동산의 소유권을 취득한다.

61. 근저당에 관한 다음 설명 중 잘못된 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계속적인 거래관계로부터 발생하는 불특정다수의 채권을 장래의 결산기에 일정 한도액까지 담보하려는 제도이다.
- ② 채무가 확정되기 전까지는 채무가 소멸하거나 이전되더라도 근저당권의 효력에 영향을 미치지 아니한다.
- ③ 후순위근저당권자의 경매신청에 의한 선순위근저당권의 소멸시기는 경락인이 경락대금을 완납한 때라는 것이 판례의 입장이다.
- ④ 채권최고액은 근저당권설정등기의 필요적 기재사항이다.
- ⑤ 근저당의 특성으로 근저당설정 당시에 피담보채권이 확정되므로 채권최고액을 반드시 정하여야 한다.

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

- ① 지상권에 있어 지료는 그 요소가 아니나, 지료를 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 때에는 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.

63. 계약의 해제에 관한 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 해제권은 계약 또는 법률의 규정에 의하여 발생한다.
- ② 민법상 모든 채권계약에 공통하는 법정해제권의 발생원인으로 명문으로 규정한 것은 이행지체와 이행불능의 2가지뿐이다.
- ③ 이행지체의 경우에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 이행을 최고하고, 그 기간 내에 이행을 하지 아니한 때에 계약을 해제할 수 있는 것이 원칙이다.
- ④ 정기행위의 경우에는 이행기에 이행이 없으면 계약이 해제된 것으로 본다.
- ⑤ 이행불능의 경우에는 채권자는 이행기를 기다릴 필요 없이 또 최고를 할 필요없이 곧바로 계약을 해제할 수 있다.

64. 갑이 자기의 점포를 을에게 양도하고 을이 그 대금을 병에게 지급하기로 하는 계약이 갑과 을 간에 체결되었다. 다음 설명 중 타당한 것은?

- ① 갑과 을 간에 체결된 계약이 을의 착오에 기한 것이고 취소의 요건이 충족된 경우 을은 갑에 대하여 취소하지 않고도 병에게 대금지급을 거절할 수 있다.
- ② 병이 설립중인 법인인 경우에는 계약은 유효하게 성립하지 아니한다.
- ③ 병이 수익의 의사표시를 한 후에 을의 채무불이행이 있으면 병은 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 병이 대금의 지급을 받는다는 의사표시를 한 후에도 갑과 을은 계약의 내용을 변경하거나 소멸시킬 수 있다.
- ⑤ 병은 갑과 을 간의 계약이 자기에게 불리하면 그 계약을 해제할 수 있다.

65. 민법의 규정보다 임차인에게 불리하게 그 내용을 약정한 경우에도 유효인 것은?

- ① 임차인의 필요비상환청구권
- ② 임차인의 차임감액청구권
- ③ 토지임차인의 임대차갱신청구권
- ④ 토지임차인의 지상물매수청권
- ⑤ 건물임차인의 부속물매수청권

66. 계약금에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약금은 언제나 증약금으로서의 성질이 있다.
- ② 매매계약의 성립 후에 교부된 계약금도 계약금으로서의 효력이 있다.
- ③ 매매계약의 일부 이행에 착수한 매수인은 해약금에 의한 계약해제를 할 수 없지만, 매도인은 자신이 이행에 착수 전이라면 수령한 계약금의 배액을 제공하고 임의로 계약을 해제할 수 있다.

- ④ 매매계약금을 위약금으로 하는 특약이 없는 한, 채무불이행을 이유로 계약이 해제되더라도 실제 손해만을 배상받을 수 있다.
- ⑤ 매수인이 약정한 계약금을 지급하지 않은 경우, 그 약정이 없었더라면 매매계약을 체결하지 않았을 것이라는 사정이 없는 한, 매도인은 매매계약을 임의로 해제할 수 없다.

67. 甲은 그 소유건물에 대해 乙과 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 바르게 된 것은?

- ① 갑과 을 사이의 채무이행은 특별한 사정이 없으면 동시 이행관계이다.
- ② 계약성립 전에 건물이 이미 소실된 경우, 갑은 을에게 이행불능에 따른 책임을 질 수 있다.
- ③ 계약이 체결된 후에 제3자 병의 과실로 건물이 소실된 경우, 그에 따른 불이익은 채무자인 갑이 부담하지만, 을의 대금지급채무는 소멸하지 않는다.
- ④ 갑이 선이행의무를 부담하기로 약정한 경우에는 어떠한 경우에도 갑은 동시이행항변권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 갑이 변제의 제공을 한 후 을이 이를 수령하지 않고 있는 경우에 옆집의 화재로 건물이 소실된 때에는 을의 대금지급채무는 소멸한다.

68. 다음 민법 제548조 제1항 단서는 ‘해제는 3자의 권리를 해하지 못한다’ 고 규정한다. 거기서 말하는 제3자에 해당하지 않는 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 소유자(매수인)인 임대인으로부터 주택을 임차받아 그 대항요건을 갖춘 임차인
- ② 해제대상인 계약상의 채권을 양도받은 양수인
- ③ 해제의 의사표시가 있는 후 그 해제에 기한 말소등기 있기 이전에 이해관계를 갖게 된 선의의 제3자
- ④ 해제 대상인 계약에 기한 급부의 목적인 물건이나 물권의 양수인
- ⑤ 해제대상인 계약의 급부목적물의 저장권자

69. 매매에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- 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 지상권은 매매의 대상이 될 수 없다.

70. 2011. 10. 23일 甲은 乙에게 X건물을 1억원에 팔겠다고 이 메일(e-mail)로 청약하면서 10. 27일 18시까지는 매수여부를 알려 달라고 했으며, 그 메일은 乙에게 즉시 도달하였다. 다음 중 옳지 않은 것은?

- ① 청약에는 계약내용을 결정할 수 있을 정도의 사항이 포함되어야 한다.
- ② 갑은 10. 27일 18시까지는 청약을 철회할 수 있다.
- ③ 을이 9천만원이면 사겠다고 갑에게 보낸 이 메일이 10. 24일 14시에 도달했다면 새로운 청약으로 본다.
- ④ 10. 27일 20시경 갑에게 이메일로 보내진 을의 승낙을 갑은 새 청약으로 볼 수 있다.
- ⑤ 만일 갑이 10. 25일 돌연 사망하였다더라도 청약은 그 효력을 상실하지 않는다.

71. 민법상의 부동산환매에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.
- ② 환매대금은 특약이 없는 한 매도인이 수령한 매매대금과 매수인이 부담한 매매비용을 합한 것이다.
- ③ 환매기간은 5년을 넘지 못한다.
- ④ 환매기간은 특약으로 연장될 수 있다.
- ⑤ 환매기간 내에 매도인이 매수인에게 환매대금을 제공하지 않으면 환매권은 소멸한다.

72. 甲과 乙 사이에 토지 1,000평의 매매계약이 성립하였다. 매도인 甲의 담보책임에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 그 토지 전부가 갑의 소유가 아니고 병의 소유인 경우에는 을은 선의·악의를 묻지 않고 계약을 해제할 수 있다.
- ② 그 토지가 800평 밖에 되지 않는 경우에는 을은 선의·악의를 묻지 않고 대금의 감액을 청구할 수 있다.
- ③ 1,000평 중 300평이 병의 소유인 경우에는 을은 선의·악의를 묻지 않고 대금의 감액을 청구할 수 있다.
- ④ 그 토지위에 지상권이 설정되어 있는 경우에, 을이 그 사실을 알고 있으면 갑은 담보책임을 지지 않는다.
- ⑤ 그 토지위에 저당권이 존재하여도 그것만으로는 담보책임의 문제는 생기지 않는다.

73. 상가건물임대차보호법에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- 가. 임대인이 목적건물의 일부를 개축하기 위하여 점유회복이 필요한 경우에는 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.
- 나. 동법의 적용을 받는 임차인이 임차건물에 대해 보증금반환청구소송의 확정판결에 기한 경매를 신청한 경우에 반대의무의 이행을 집행개시요건으로 한다.

- 다. 임차건물의 소재지와 임대인의 주소지가 다른 경우에는 임대인의 주소지를 관할하는 지방법원에 임차권등기명령을 신청하여야 한다.
- 라. 차임의 증액청구는 차임의 증액이 있는 후 2년 이내에는 이를 하지 못한다.

- ① 가, 나, 다, 라
- ② 나, 다
- ③ 다, 라
- ④ 가, 나, 라
- ⑤ 가, 나

74. 甲은 2010년 10월 1일 사채업자인 乙에게서 5천만원을 차용하고 시가 1억원 상당의 가옥을 담보로 제공하여 가등기를 해 주면서 본등기에 필요한 서류도 교부하였다. 乙은 甲이 변제기에 변제하지 못하자 가등기에 기한 본등기를 하였다. 이에 관한 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 담보목적의 가등기가 경료되고 채권자가 담보부동산을 취득하기 위해서는 가등기담보법에 따른 절차를 거쳐야 한다.
- ② 만약 을이 제3자에게 권리를 이전하면 채무자 갑은 제3자의 선의·악의 불문하고 제3자에게 대항할 수 없게 된다.
- ③ 갑은 청산기간 내라 하더라도 변제하고 본등기의 말소를 구할 수 있다.
- ④ 을은 채무자 등에게 청산을 위하여 통지당시의 목적 부동산의 평가액과 그 당시의 피담보채권액(청산금)을 통지하여야 하며 통지 후 2개월의 청산기간이 완료한 목적물 가액과 피담보채권액의 차액을 청산금으로 채무자인 갑에게 지급해야 소유권을 취득할 수 있다.
- ⑤ 을은 귀속청산의 절차에 의하지 않고 가등기담보법상의 경매를 할 수도 있다.

75. 다음은 가등기담보권(또는 담보가등기권, 이하 같음)의 실행에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 가등기담보권의 실행방법은 저당권의 경우와 동일하므로 반드시 경매를 청구하여야 한다.
- ② 담보가등기가 경료된 부동산에 대해 제3자에 의한 경매가 진행되는 경우에 가등기담보권자(또는 담보가등기권리자, 이하 같음)는 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 수 있는데, 그 순위에 관해서는 담보가등기가 경료된 때가 아니라 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지할 때를 기준으로 한다.
- ③ 피담보채무의 변제기가 도래하지 않는 후순위담보권자도 청산기간이 지나기 전에는 목적부동산의 경매를 청구할 수 있다.
- ④ 담보가등기가 경료된 부동산에 대하여 경매개시결정이 있는 경우에 법원은 모든 가등기권리자에게 가등기의 목적 및 채권의 존부여부 그리고 그 원인을 법원에 신고할 것을 상당한 기간을 정하여 최고하여야 한다.

- ⑤ 가등기담보권자가 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지한 이상 후순위담보권자의 경매청구가 그 청산금을 채무자 등에게 지급하기 전에 이루어지더라도 이는 인용될 수 없다.

76. 주택임차인의 우선변제에 관한 설명으로서 타당하지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임차인은 대항요건을 갖추고 임대차계약에서 확정일자를 받아야 우선변제권이 있다.
- ② 임차인은 임대기간의 만료 전에는 임차주택이 경매되더라도 일방적으로 임대차를 해지하여 우선변제를 받을 수 없다.
- ③ 임대차가 종료된 후 임차주택이 경매되는 경우 임차인은 경락인에 대하여 보증금의 반환을 받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장할 수 있는 권리와 임차주택의 경락가액으로부터 우선변제를 받을 수 있는 권리를 겸유하게 된다.
- ④ 대지가 임차주택과 함께 환가되는 경우에는 임차인은 대지환가금으로부터도 우선변제를 받을 수 있다.
- ⑤ 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 않으면 보증금을 수령할 수 없다.

77. 甲중증은 그 소유 토지를 중증원의 한 사람인 乙과 명의신탁의 약정에 따라 乙의 명의로 등기하였다. 다음 설명 중 옳은 설명은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 을이 제3자에게 그 토지를 처분한 경우 제3자는 선의·악의 불문하고 소유권을 취득한다.
- ② 을이 부동산을 점유하고 있는 경우 을은 등기부취득시효로 소유권을 취득할 수 있다.
- ③ 갑이 등기를 회복하기까지는 을은 모든 사람에 대하여 그 소유권을 주장할 수 있다.
- ④ 제3자가 그 토지를 불법점유하는 경우 갑은 소유권에 기한 방해배제를 직접 청구할 수는 있다.
- ⑤ 명의신탁의 해지로 인한 갑의 을에 대한 등기청구권은 시효로 소멸할 수 있다.

78. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 그 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ② 주택의 전부를 일시적으로 사용하기 위한 임대차인 것이 명백한 경우에도 「주택임대차보호법」이 적용된다.
- ③ 임대차보증금의 감액으로 「주택임대차보호법」상 소액임차인에 해당하게 된 경우, 특별한 사정이 없으면 소액임차인으로서 보호받을 수 있다.

- ④ 임대차 성립 시에 임차주택과 그 대지가 임대인의 소유인 경우, 대항력과 확정일자를 갖춘 임차인은 대지만 경매되더라도 그 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있다.
- ⑤ 「주택임대차보호법」상 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 주택이 양도된 경우, 양수인은 채권가압류의 제3채무자 지위를 승계한다.

79. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 판례의 내용을 서술한 것이다. 틀린 것은?

- ① 갑은 2층 건물을 소유하고 있는데 을에게 저당권을 설정해 준 경우에 갑이 3개층을 증축하여 5층건물을 소유하게 되었는데 갑이 증축한 건물부분이 독립된 부동산으로 인정되기 위해서는 구조상 및 이용상 독립성 이외에 구분행위가 있어야 한다.
- ② ①의 경우 갑이 증축부분을 기존의 등기에 대해 건물변경등기를 한 경우에 증축된 부분은 독립된 부동산으로 인정되지 않으므로, 을의 저당권의 효력은 증축된 부분에도 미친다.
- ③ 갑은 건설회사로부터 대지권등기는 하지 않은 채 분양을 받아 전유부분만 이전등기를 한 후에 병에게 근저당권설정등기를 경료한 다음에 대지권을 취득한 갑은 채권담보로 정에게 가등기담보를 설정해 준 경우에, 을의 저당권 설정 당시 갑이 대지에 관한 소유권을 취득하지 못하였기 때문에 대지에 관한 한 정은 가등기담보권이 우선한다.
- ④ 갑은 A회사로부터 분양을 받아 구분건물에만 이전등기를 하고 대지권등기는 경료하지 않은 경우에 갑은 다시 병에게 이전등기를 한 경우, 그 후에 전유부분의 소유를 위하여 건물의 대지를 점유사용할 권리가 있는바 이러한 점유사용권은 단순한 점유권과는 차원을 달리하는 집합건물법상의 대지사용권에 해당한다.
- ⑤ ④의 경우 을이 대지지분에 관하여 후에 등기를 경료하여 대지지분만을 제3자에게 분리처분한 경우에는 효력이 없다.

80. 부동산실권리자명의등기에 관한 법률이 적용되는 명의신탁약정에 포함되는 것은?

- ① 양도담보
- ② 가등기담보
- ③ 구분소유적 공유
- ④ 신탁법에 의한 신탁
- ⑤ 종중재산의 명의신탁