

2018년도 공인중개사 자격시험 1차 제2회 실전모의고사

☐ 에듀서울교수진출제

문제책형 : A

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

부동산학개론

01. 부동산활동과 관련된 다음의 내용을 설명하는 용어로 옳게 연결된 것은?

- ㄱ. 인근지역의 주위환경 등의 사정으로 보아 현재의 용도에서 장래 택지 등 다른 용도로의 전환이 객관적으로 예상되는 토지
 ㄴ. 택지 등 다른 용도로 조성되기 이전 상태의 토지

- ① ㄱ: 후보지, ㄴ: 소지 ② ㄱ: 후보지, ㄴ: 공지
 ③ ㄱ: 이행지, ㄴ: 소지 ④ ㄱ: 이행지, ㄴ: 공지
 ⑤ ㄱ: 성숙지, ㄴ: 소지

02. 부동산의 개념에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 법률적 개념에서 협의의 부동산은 민법 제99조 제1항에 서의 '토지 및 그 정착물'을 말한다.
 ② 부동산의 경우에는 등기로써 공시의 효과를 가지지만 동 산은 점유로써 공시의 효과를 가진다.
 ③ 좁은 의미의 부동산과 준부동산을 합쳐 광의의 부동산이 라 하며, 자본, 자산 등과 함께 기술적 측면에서의 부동 산으로 구분된다.
 ④ 준부동산은 물권변동을 등기나 등록수단으로 공시하는 동산을 포함한다.
 ⑤ 입목에 관한 법령에 의해 소유권 보존등기 된 입목, 공 장 및 광업재단 저장법령에 의하여 저장권의 목적물이 되고 있는 공장재단은 부동산에 준하여 취급된다.

03. 다음의 내용과 모두 관련된 토지의 특성은?

- 부동산활동에서 임장활동이 중요하다.
 ○ 외부효과가 발생한다.
 ○ 부동산활동 및 현상을 국지화 시킨다.

- ① 영속성 ② 부증성
 ③ 부동성 ④ 개별성
 ⑤ 기반성

04. 특정지역에 있는 아파트의 시장균형가격을 상승시키는 요인은?(단, 해당 아파트는 정상재이며, 다른 요인은 일 정하다고 가정한다)

- ㉠ 아파트와 대체관계에 있는 재화가격의 하락
 ㉡ 아파트와 보완관계에 있는 재화가격의 상승
 ㉢ 아파트의 분양가가 상승할 것이라는 전망이 지배적이다.
 ㉣ 아파트건설업체에 보조금지급
 ㉤ 각종 건축자재의 가격 상승

- ① ㉠㉡ ② ㉠㉢ ③ ㉡㉢
 ④ ㉡㉣ ⑤ ㉢㉣

05. 아파트의 수요함수가 $Q_d = 2000 - 3P$, 공급함수가 $Q_s = 1500 + 2P$ 로 조사되었다. 균형가격과 균형수량은 얼마인가?[여기서 P는 가격(단위:만원), Q_d 와 Q_s 는 수 요량과 공급량(단위:㎡), 다른 조건은 불변이라고 가정]

- ① $P = 100, Q = 1200$ ② $P = 100, Q = 1400$
 ③ $P = 100, Q = 1500$ ④ $P = 100, Q = 1600$
 ⑤ $P = 100, Q = 1700$

06. 아파트와 빌라가 수요측면의 대체재라고 하자, 빌라의 가격이 상승했다면 다음 중 옳은 것은?(단, 다른 요인은 일정하다고 가정)

- ① 아파트의 가격과 거래량이 모두 하락한다.
 ② 아파트의 가격과 거래량이 모두 증가한다.
 ③ 아파트의 가격은 상승하나 거래량은 감소한다.
 ④ 아파트의 가격은 하락하나 거래량은 증가한다.
 ⑤ 아파트에 대한 가격은 변화하지 않고 거래량은 증가한다.

07. 임대주택에 대한 수요의 임대료탄력성은 0.5이고, 수요 의 소득탄력성은 0.2이라고 한다. 임대주택의 임대료가 5% 상승하였는데도 임대주택의 수요량은 변화가 없었 다. 그렇다면 소득은 얼마나 변화하였는가? (단, 임대료와 소득 이외에는 다른 변화가 없다고 가정한다)

- ① 8% 증가
 ② 10.5% 증가
 ③ 12.5% 증가
 ④ 15% 증가
 ⑤ 20.5% 증가

08. 다음은 주택공급에 관한 설명이다, 옳바르지 못한 것은?

- ① 주택생산비용 중 생산요소가격(택지가격, 임금, 대출금리, 건축자재비)등이 상승하는 경우에는 주택 공급이 감소하는 성향을 갖는다.
- ② 주택공급은 유량(flow)과 저장(stock)으로 나누어 이해하여야 한다.
- ③ 주택의 공급은 단기와 장기로 구분해 고찰하는 것이 필요하다.
- ④ 장기에는 일반적으로 주택의 가격이 상승해도 주택 공급이 증가하지 않는다.
- ⑤ 주택 공급이 일정 수준에서 고정되어 있다는 것은 주택공급이 주택가격에 대해 완전히 비탄력적이라는 것을 의미한다.

09. 부동산시장의 특성에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 지역 간 수급의 조절이 어려워 지역적 시장을 형성한다.
- ② 부동산 상품의 고가성으로 인해 불완전경쟁시장이 되기 쉽다.
- ③ 거래시 매도자와 매수자간 정보의 비대칭성 문제가 발생하기 쉽다.
- ④ 판매자와 구매자가 다수인 완전경쟁시장이다.
- ⑤ 가격기능이 불완전하여 정부의 개입이 잦은 편이다.

10. 주택의 여과과정(filtering process)에 관한 설명으로서 맞은 것은?

- ① 주택의 하향여과과정은 저급주택이 수선 또는 재개발되어 상위계층의 사용으로 전환되는 것을 뜻한다.
- ② 주거분리란 주거지역과 상업지역이 서로 분리되고 있는 현상을 뜻한다.
- ③ 주거분리현상은 주거분리는 주택 소비자가 정(+)의 외부효과 편익은 추구하려 하고, 부(-)의 외부효과 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다.
- ④ 공가(空家)의 발생은 주택여과과정과 관련이 없다.
- ⑤ 인근지역의 여과과정에는 일반적으로 침입(invasion)과 계승(sucession)의 논리는 적용되지 않는다.

11. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 고려하지 않음)

- ① 약성 효율적 시장은 현재의 시장가치가 과거의 추세를 충분히 반영하고 있는 시장이다.
- ② 준강성 효율적 시장은 어떤 새로운 정보가 공표되는 즉시 시장가치에 반영되는 시장이다.
- ③ 강성 효율적 시장은 공표된 것이건 공표되지 않은 것이건 어떠한 정보도 이미 시장가치에 반영되어 있는 시장이다.
- ④ 부동산시장은 주식시장이나 일반상품시장보다 더 불완전하고 비효율적이므로 할당 효율적일 수 없다.
- ⑤ 부동산시장의 제약조건을 극복하는 데 소요되는 거래비용이 타 시장보다 부동산시장을 더 비효율적이게 하는 주요한 요인이다.

12. 지대론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 리카도(D. Ricardo)는 비옥도의 차이, 비옥한 토지량의 제한, 수확체감법칙의 작동을 지대발생의 원인으로 보았다.
- ② 위치지대설에 따르면 다른 조건이 동일한 경우, 지대는 중심지에서 거리가 멀어질수록 하락한다.
- ③ 절대지대설에 따르면 토지의 소유 자체가 지대의 발생요인이다.
- ④ 입찰지대설에 따르면 토지이용은 최소의 지대지불의사가 있는 용도에 할당된다.
- ⑤ 차액지대설에 따르면 지대는 생산비가 아니고 경제적인 여이다.

13. 도시성장구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?4

- ① 버세스(Burgess)의 동심원이론은 도시생태학적 관점에서 접근하였다.
- ② 해리스(Harris)와 울만(Ullman)의 다핵심이론은 도시가 그 도시내에서도 수 개의 핵심이 형성되면서 성장한다는 이론이다.
- ③ 동심원이론은 도시가 그 중심에서 동심원상으로 확대되어 분화되면서 성장한다는 이론이다.
- ④ 다핵심이론과 호이트(Hoyt)의 선형이론의 한계를 극복하기 위해서 개발된 동심원이론에서 점이지대는 저소득지대와 통근자지대 사이에 위치하고 있다.
- ⑤ 선형이론은 도시가 교통망을 따라 확장되어 부채꼴 모양으로 성장한다는 이론이다.

14. D도시 인근에 A, B, C 세 개의 쇼핑센터가 있다. 허프(Huff)의 상권분석모형을 적용할 경우, 각 쇼핑센터의 이용객 수는? (단, 거리마찰계수: 2, D도시 인구의 40%가 위 쇼핑센터의 이용객이고, A, B, C 중 한 곳에서만 쇼핑함)

	A	B	C
거리	10km	5km	10km
매장면적	4,000	10,000	20,000
D도시인구 : 60만 명			

- ① A: 15,000명, B: 150,000명, C: 75,000명
- ② A: 15,000명, B: 155,000명, C: 70,000명
- ③ A: 15,000명, B: 160,000명, C: 65,000명
- ④ A: 16,000명, B: 150,000명, C: 74,000명
- ⑤ A: 16,000명, B: 155,000명, C: 69,000명

15. 상업입지론에 관련된 내용으로 옳은 것은?

- ① 크리스탈라의 중심지이론에서 도달법위란 중심지 활동이 제공되는 공간적 한계로 중심지로부터 어느 기능에 대한 수요가 '1' 이 되는 지점까지의 거리를 의미한다.
- ② 일반적으로 상품이나 서비스의 구입 빈도가 낮을수록 상권의 규모는 작다.
- ③ 상권확장을 위한 접근법으로는 공간독점접근법, 시장침투접근법, 분산시장접근법이 있는데 고급가구점과 같은 전문품의 경우 공간독점접근법이 유리하다.

- ④ 튀넨은 경쟁하는 두 도시에 각각 입지해 있는 소매시설 간 상권의 경계지점을 확인할 수 있도록 레일리(W. J. Reilly)의 소매중력모형을 수정했다.
- ⑤ 허프(D. L. Huff)는 상권분석에서 결정론적 접근보다 확률론적인 접근이 필요하다고 하였다.

16. 시장실패 또는 정부의 시장개입에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 외부효과는 시장실패의 원인이 된다.
- ② 소비의 비경합성과 비배제성을 수반하는 공공재는 시장실패의 원인이 된다.
- ③ 정보의 비대칭성은 시장실패의 원인이 아니다.
- ④ 시장가격에 임의로 영향을 미칠 수 있는 독과점 공급자의 존재는 시장실패의 원인이 된다.
- ⑤ 시장실패의 문제를 해결하기 위하여 정부는 시장에 개입할 수 있다.

17. 지역지구제에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 토지이용 상호간의 보완적인 기능을 고려한 적절한 용도구분이 용이하지 않다.
- ② 계획의 수립과 집행간의 시차로 인해 상황변화에 대처하기 쉽지 않다.
- ③ 용도지역 이전의 토지이용을 소급하여 규제가 가능하기 때문에 적극적인 개발이 가능하다.
- ④ 토지를 각각 다른 밀도 내지 용적률로 규제하기 때문에 근본적인 형평성 문제가 존재한다.
- ⑤ 지역지구제는 장기적으로 볼 때 어느 특정지역에 독점적 성격을 부여할 수 있다.

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

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

19. 부동산조세 유형 중 보유과세를 모두 고른 것은?

- | | |
|----------|-----------|
| ㄱ. 취득세 | ㄴ. 상속세 |
| ㄷ. 재산세 | ㄹ. 종합부동산세 |
| ㅁ. 양도소득세 | |
- ① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄷ, ㄹ
- ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅁ

20. 다음 자료에 의한 영업소득세는? (단, 주어진 조건에 한함)

- 세전현금수지: 4,000만원
- 대체충당금: 350만원
- 원금상환액: 400만원
- 감가상각액: 250만원
- 세율: 20%

- ① 820만원 ② 900만원 ③ 1,000만원
- ④ 1,100만원 ⑤ 1,200만원

21. 부동산투자의 평가방법에는 여러 가지가 있다. 이 중 가장 올바르게 설명한 것은?

- ① 내부수익률법과 수익성지수법의 공통점은 화폐의 시간가치를 고려한 방법이라는 점이다.
- ② 회수기간법의 장점은 회수기간 이후의 현금흐름을 고려하여, 투자를 한다는 점이다.
- ③ 회계적 수익률법의 장점은 화폐의 시간적 가치를 고려한다는 것이다.
- ④ 화폐의 시간적 가치를 고려한 방법으로 순현재가법, 어림셈법, 비율분석법 등이 있다.
- ⑤ 할인현금수지분석법의 종류에는 순현재가법, 회계적이익률법, 회수기간법이 있다.

22. 다음 중 평균-분산기준에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 지배원리라고도 한다.
- ② 두 투자안의 기대수익률이 동일하다면 표준편차가 작은 투자안을 선택하는 것을 말한다.
- ③ 두 투자안의 표준편차가 동일하다면 기대수익률이 큰 투자안을 선택하는 것을 말한다.
- ④ 평균-분산기준에 의할 경우 투자안 B에 비해 투자안 A의 기대수익률이 크고, 표준편차가 작다는 두 조건이 모두 만족되면 투자안A는 투자안B보다 우월하다.
- ⑤ 최적개별자산의 선택이론이므로 위험에 대한 태도와 무관하게 모든 투자자에게 동일하게 적용된다.

23. 다음 임대주택에 대한 자료에서 투자자 A의 연간 순영업소득을 구하십시오.(단, 임대주택의 가격변화 등 다른 요인은 일정하다고 가정한다)

유효총소득	20,000만원	
비용명세	유지관리비	4,000만원
	화재보험료	600만원
	수도료	400만원
	재산세	4,000만원
	부가물과 증치물의 설치비용	2,000만원
	영업소득세	2,000만원

- ① 11,000만원 ② 8,000만원
- ③ 12,000만원 ④ 6,600만원
- ⑤ 13,050만원

24. 포트폴리오 이론에 따른 부동산투자의 포트폴리오 분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 체계적 위험은 분산투자를 통해서도 회피할 수 없다.
- ② 위험과 수익은 상충관계에 있으므로 효율적 투자선은 우하향하는 곡선이다.
- ③ 투자자의 무차별곡선과 효율적 투자선의 접점에서 최적의 포트폴리오가 선택된다.
- ④ 비체계적 위험은 개별적인 부동산의 특성으로 야기되며 분산투자 등으로 회피할 수 있다.
- ⑤ 포트폴리오 구성자산의 수익률 간 상관계수(ρ)가 '-1'인 경우는 상관계수(ρ)가 '1'인 경우에 비해서 위험 회피효과가 더 크다.

25. 대상부동산의 부채감당률은 얼마인가? (단, 대출금액은 대부비율을 기준으로 최대라고 가정한다)

㉠ 운영업소득 : 4,500만원/년	㉡ 부동산의 가치 : 10억원
㉢ 대부비율 : 60%	㉣ 저당상수 : 5%/년

- ① 1 ② 1.2 ③ 1.3 ④ 1.5 ⑤ 1.7

26. 부동산투자분석에서 사용되는 일정비율에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 대부비율(loan to value)이 높아질수록 투자안의 부채비율(debt to equity)은 낮아진다.
- ② 부채감당률(debt service coverage ratio)이 1보다 작다는 것은 유효총소득이 매 기간의 원리금 상환액을 감당하기에 부족하다는 것을 의미한다.
- ③ 채무불이행률은 운영업소득이 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는지를 측정하는 지표이다.
- ④ 대부비율은 100%를 초과할 수도 있다.
- ⑤ 총소득증수법은 화폐의 시간가치를 고려한 방법이다.

27. 다음은 부동산투자의 위험관리방법에 대한 설명이다. 틀린 것은?(단, 투자자는 위험회피적이라고 가정한다)

- ① 국채 등이 투자하는 것은 위험을 회피하는 방법이다.
- ② 기대수익률을 하향조정하는 방법은 투자수익을 최대, 중간, 최소로 추계하고, 그 중에서 최대추계치를 판단기준으로 삼는 것이다.
- ③ 요구수익률을 상향조정하는 방법은 장래 기대되는 소득을 현재가치로 환원할 때 위험한 투자일수록 높은 할인율을 적용하는 것이다.
- ④ 수익성에 결정적인 영향을 주는 변수들에 대해서는 감응도 분석을 하기도 한다.
- ⑤ 사업위험 감소를 위해 투자자는 경제환경 변화에 민감한 업종인 단일 임차인 보다는 다양한 업종의 임차인으로 구성하는 것은 위험의 축소에 해당한다.

28. A씨가 한국주택금융공사(KHFC)로부터 1억원의 보증자리론(mortgage loan)을 얻어 아파트를 분양받았다. 그렇다면 A씨는 원금과 이자를 포함하여 매월 얼마씩을 상환해야 할까?(기간은 20년이고 이자율은 10%이다)

- ① 1억 × 감채기금계수(10%, 20년)
- ② 1억 × 일시불의 현재계수(10%, 20년)
- ③ 1억 × 저당상수(10%, 20년)
- ④ 1억 × 감채기금계수(10/12, 240월)
- ⑤ 1억 × 저당상수(10/12, 240월)

29. 다음은 일반 모기지(mortgage), 즉 장기주택구입자금대출과 역모기지(reverse mortgage), 즉 주택담보노후연금을 비교하고 있다. 옳지 않은 것은?

	일반 모기지	역모기지
① 목적	주택구입 자금 확보	노후생활비 확보
② 시점	계약시점 일시 대출	계약시점부터 분할 대출
③ 금리	고정금리방식	변동금리방식
④ 잔액	시간경과에 따라 감소	시간경과에 따라 증가
⑤ 지분	시간경과에 따라 감소	시간경과에 따라 증가

30. 저당상환방식 중 부동산자금 수요자 입장에서 초기에 대부비율이 작은 순서대로 나열된 것은?

○ 원금균등분할상환(CAM)
○ 원리금균등분할상환방식(CPM)
○ 점증상환대출방식(GPM)
○ 대출액, 이자율, 계약기간 등 다른 조건은 모두 동일한 것으로 가정한다.

- ① CAM > CPM > GPM ② CPM > CAM > GPM
- ③ GPM > CPM > CAM ④ GPM > CAM > CPM
- ⑤ CAM > GPM > CPM

31. 다음 중 다계층저당채권(CMO)의 특성에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 이체증권(mprtgage pass-through security)과 저당담보부채권(mortgage backed bond)의 두 가지 성질을 다 가지고 있다.
- ② 일반적으로 CMO의 조기상환위험은 투자자가 부담하며, 장기투자자들은 원하는 콜방어(call protection)를 실현시킬 수 있다.
- ③ CMO(collateralized mortgage obligation)의 투자자는 주택저당채권 집합물의 소유권을 갖는다.
- ④ 우리나라에서 발행된 주택저당증권은 대부분 다계층저당채권(CMO)이다.
- ⑤ 연기금과 보험사의 경우 만기10년 이상인 장기 MBS에 투자하는 비중이 높은 반면, 투신사와 증권사는 3년 이하인 단기 MBS의 투자비중이 높게 나타나고 있다.

32. 다음은 부동산개발과정에 내재하는 위험에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?

- (ㄱ)은 정부의 정책이나 용도지역제와 같은 토지이용규제의 변화로 인해 발생하기도 한다.
- (ㄴ)은 개발된 부동산이 분양이나 임대로 되지 않거나, 계획했던 가격 이하나 임대료 이하로 매각되거나 임대되는 경우를 말한다.
- (ㄷ)은 인플레이션이 심할수록, 개발기간이 연장될수록 더 커진다.

- ① ㄱ: 법률적 위험, ㄴ: 시장위험, ㄷ: 비용위험
- ② ㄱ: 법률적 위험, ㄴ: 관리위험, ㄷ: 시장위험
- ③ ㄱ: 사업위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 비용위험
- ④ ㄱ: 계획위험, ㄴ: 시장위험, ㄷ: 비용위험
- ⑤ ㄱ: 시장위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 사업위험

33. 다음에 해당하는 민간투자사업방식은?

- 민간사업자가 기숙사를 개발하여 준공과 동시에 그 소유권을 공공에 귀속시켰다.
- 민간사업자는 30년간 시설관리 운영권을 갖고, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하고 있다.

- ① BOT(Build-Own-Transfer) 방식
- ② BTO(Build-Transfer-Operate) 방식
- ③ BTL(Build-Transfer-Lease) 방식
- ④ BLT(Build-Lease-Transfer) 방식
- ⑤ BOO(Build-Own-Operate) 방식

34. 부동산관리에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시설관리(facility management)는 부동산시설의 자산 및 부채를 종합관리하는 것으로 시설사용자나 기업의 요구에 따르는 적극적인 관리에 해당한다.
- ② 자기관리방식은 입주자와의 소통 측면에 있어서 위탁관리방식에 비해 유리한 측면이 있다.
- ③ 위탁관리방식은 자기관리방식에 비해 기밀유지가 유리한 측면이 있다.
- ④ 혼합관리방식은 자기관리방식에 비해 문제발생시 책임소재 파악이 용이하다.
- ⑤ 건물의 고층화와 대규모화가 진행되면서 위탁관리방식에서 자기관리방식으로 바뀌는 경향이 있다.

35. 부동산의 가치와 가격에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 일정시점에서 부동산가격은 하나 밖에 없지만, 부동산가치는 여러 개 있을 수 있다.
- ② 부동산가격은 장기적 고려 하에서 형성된다.
- ③ 부동산의 가격과 가치 간에는 오차가 있을 수 있으며, 이는 감정평가 필요성의근거가 된다.
- ④ 부동산가격은 시장경제에서 자원배분의 기능을 수행한다.
- ⑤ 부동산가치는 부동산의 소유에서 비롯되는 현재의 편익을 미래가치로 환원한 값이다.

36. 다음 중 동일수급권에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 동일수급권에 대한 경계는 물리적으로 명백히 나타난다.
- ② 동일수급권은 용도적 지역과 직접 관계가 있다.
- ③ 동일수급권내의 유사지역과 인근지역은 동일한 가격수준을 나타낸다.
- ④ 동일수급권 내의 부동산 상호간에는 용도적·기능적으로 동질적일 필요는 없다.
- ⑤ 동일수급권은 사례자료 수집의 한계가 된다.

37. 수익방식의 직접환원법에 의한 대상부동산의 시산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 가능총수익: 연 2천만원
- 공실 및 대손: 가능총수익의 10%
- 임대경비비율: 유효총수익의 30%
- 가격구성비: 토지, 건물 각각 50%
- 토지환원율: 연 5%, 건물환원율: 연 7%

- ① 190,000,000원
- ② 200,000,000원
- ③ 210,000,000원
- ④ 220,000,000원
- ⑤ 230,000,000원

38. 감정평가규칙에 관련된 용어이다. 틀린 것은?

- ① “기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.
- ② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ③ “가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
- ④ “적산법(積算法)”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ “공시지가기준법”이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

39. 감정평가에 관한 규칙상 대상물건별 주된 감정평가방법으로 옳지 않은 것은?

- ① 임대료 - 임대사례비교법
- ② 자동차 - 거래사례비교법

- ③ 비상장채권 - 수익환원법
- ④ 건설기계 - 원가법
- ⑤ 과수원 - 공시지가기준법

40. 부동산 가격공시에 관한 법령상 표준지에 관한 사항으로 표준지공시지가의 공시에 포함되어야 하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 지목	ㄴ. 지번	ㄷ. 용도지역
ㄹ. 도로 상황	ㅁ. 주변토지의 이용상황	

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

민법 및 민사특별법

41. 단독행위가 아닌 것은?

- ① 일방예약
- ② 채무자의 채무불이행에 따른 상대방의 해제
- ③ 의사표시의 취소
- ④ 전세권자의 전세권의 포기행위
- ⑤ 무권대리행위에 대한 본인의 추인

42. 다음 중 효력규정이 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 「부동산등기특별조치법」상 중간생략등기를 금지하는 규정
- ② 「이자제한법」상 최고이자율을 초과하는 부분을 규율하는 규정
- ③ 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」상 공익법인이라는 기본재산의 처분에 주무관청의 허가를 요하는 규정
- ④ 「부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률」상 명의신탁약정에 기초한 물권변동에 관한 규정
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 일정한 구역 내의 토지매매에 대하여 허가를 요하는 규정

43. 자기계약 또는 쌍방대리의 금지규정의 취지에 저촉되지 않는 행위는?

- ① 토지매각의 대리권을 수여받은 자가 그 토지를 매수하는 계약을 체결하는 행위
- ② 토지매각의 대리권을 수여받은 자가 매수인의 대리인이 되어 계약을 체결하는 행위
- ③ 친권자가 子 소유의 가옥을 자기를 위하여 저당권을 설정하는 행위
- ④ 등기신청에 있어서 당사자의 일방이 상대방의 대리인이 되는 행위
- ⑤ 본인에게 변제기 도래의 채권을 가지는 대리인이 본인의 부동산으로 대물변제받은 행위

44. 법률행위의 효력이 발생하기 위한 요건이 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대리행위에서 대리권의 존재
- ② 정지조건부 법률행위에서 조건의 성취
- ③ 청약과 승낙의 합치
- ④ 법률행위 내용의 적법성
- ⑤ 토지거래허가구역 내의 토지거래계약에 관한 관할관청의 허가

45. 허위표시의 무효로 대항할 수 없는 선의의 제3자에 해당되지 않는 자는? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 가장전세권자의 전세권부채권을 가압류한 자
- ② 허위로 체결된 제3자를 위한 계약의 수익자
- ③ 가장양수인으로부터 저당권을 설정받은 자
- ④ 가장양수인으로부터 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기를 경료받은 자
- ⑤ 가장행위에 기한 근저당부채권을 가압류한 자

46. 대리에 관한 다음 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임의대리인이 부득이 한 사유로 복대리인을 선임한 경우에는 본인에 대하여 선임·감독에 관한 책임이 없다.
- ② 임의대리인이 본인 소유의 미등기부동산의 보존등기를 하기 위해서는 본인에 의한 특별수권이 있어야 한다.
- ③ 대리인이 대리권 소멸 후 복대리인을 선임하여 그로 하여금 대리행위를 하도록 한 경우, 대리권 소멸 후의 표현대리가 성립할 수 있다.
- ④ 대리권 수여표시에 의한 표현대리는 임의대리이든 법정대리이든 모두 영역에 적용된다.
- ⑤ 법정대리권을 기본대리권으로 하는 권한을 넘은 표현대리는 성립하지 않는다.

47. 법률행위의 무효 또는 취소에 관한 다음 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 무효행위의 추인의 규정은 강행법규위반행위에도 적용된다.
- ② 법정대리인은 취소원인 종료 전에도 취소권의 포기인 추인을 할 수 있다.
- ③ 취소할 수 있는 법률행위를 추인한 자는 그 법률행위를 다시 취소하지 못한다.
- ④ 법률행위의 취소를 당연한 전제로 한 소송상의 이행청구에는 취소의 의사표시가 포함되어 있다고 볼 수 있다.
- ⑤ 당사자 쌍방이 각각 취소사유 없이 법률행위를 취소한 경우, 쌍방이 모두 취소의 의사표시를 하였다는 사정만으로 그 법률행위의 효력이 상실되는 것은 아니다.

48. 다음은 법률행위의 조건에 관한 설명이다. 가장 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 기성조건을 해제조건으로 한 법률행위는 유효하다.
- ② 불법조건이 해제조건이면 조건 없는 법률행위가 된다.
- ③ 조건의 성취가 미정인 권리·의무는 일반규정에 의하여 상속할 수 없다.
- ④ 해제조건부 법률행위에서 조건이 성취되지 않으면 법률행위의 효력은 소멸하지 않는다.
- ⑤ 정지조건부 법률행위는 조건이 성취되면 소급하여 효력이 생기는 것이 원칙이다.

49. 무권대리인 乙이 甲의 토지를 丙에게 매도하고 인도와 동시에 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 甲을 단독상속한 경우, 乙은 소유자의 지위에서 丙에 대하여 토지의 점유로 인한 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ② 甲은 乙·丙사이의 매매계약에 대하여 추인을 거절할 수 있다.
- ③ 丙이 계약당시 乙의 대리권 없음을 안 경우에는 甲의 추인 전이라도 매매계약을 철회할 수 없다.
- ④ 乙이 甲을 단독상속한 경우, 乙은 소유자의 지위에서 丙명의로 소유권이전등기의 말소등기를 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙·丙사이의 매매계약은 원칙적으로 甲에게 효력이 없다.

50. 공시방법으로서 등기에 관한 다음 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 가등기 후 제3자에게 소유권이전등기가 경료된 경우, 본등기를 하지 않은 가등기권리자는 가등기의무자에게 제3자명의 등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ② 멸실된 건물에 대한 보존등기를 신축된 건물의 보존등기로 유용할 수 있다.
- ③ 가등기 이후에 가압류등기가 마쳐지고 가등기에 기한 본등기가 된 경우, 등기관은 그 가압류등기를 직권으로 말소할 수 없다.
- ④ 甲명의로의 저당권설정의 가등기가 있는 후에 乙명의로의 저당권설정등기가 되었고, 그 후 甲의 가등기에 기해 본등기가 되었다면, 乙의 저당권이 甲의 저당권에 우선한다.
- ⑤ 토지대장상 소유권이전등록을 받은 자는 대장상 최초의 소유명의인 앞으로 보존등기를 한 다음에 이전등기를 하여야 한다.

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

- ① 건물을 신축한 자는 등기를 하여야 소유권을 취득한다.
- ② 10년간 소유의 의사로 평온·공연하게 부동산을 점유한 자는 그 점유개시 당시에 과실이 있더라도 등기부시효취득에 의한 소유권을 취득한다.
- ③ 미등기의 무허가건물의 매수인은 소유권이 없으므로 그 건물의 불법점유자에 대하여 직접 자신의 소유권에 의한 명도를 청구할 수 없다.
- ④ 부동산의 점유권은 상속으로 상속인에게 이전될 수 없다.
- ⑤ 합유지분포기에 따른 부동산의 물권변동의 효력은 등기 없이도 발생한다.

52. 등기의 추정력에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있으면 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정된다.

- ② 소유권이전등기가 무효원인에 의한 것이라는 반증이 없는 한 유효한 원인에 의한 것으로 추정되므로 등기원인의 무효를 주장하는 자가 이를 입증하여야 한다.
- ③ 소유권이전등기가 형식적으로 존재하면 이에 상응하는 실체적 권리관계가 있는 것으로 추정된다.
- ④ 허무인으로부터 경료된 소유권이전등기는 원인무효이므로 그 등기명의자의 소유권은 추정되지 않는다.
- ⑤ 소유권이전등기가 전 소유자의 의사에 반하여 이루어진 것이 아닌 한 명의자가 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 그 등기의 추정력이 부정되는 것은 아니다.

53. 다음의 점유물반환청구권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 乙의 점유보조자 甲은 점유권이 인정되지 않으므로 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ② 乙이 甲을 기망하여 甲으로부터 점유물을 인도받은 경우, 甲은 乙에게 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 甲이 점유하는 물건을 乙이 침탈한 경우, 甲은 침탈당한 날로부터 1년 내에 점유물의 반환을 청구하여야 한다.
- ④ 직접점유자 乙이 간접점유자 甲의 의사에 반하여 점유물을 丙에게 인도한 경우, 甲은 丙에게 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 甲이 점유하는 물건을 乙이 침탈한 후 乙이 이를 선의의 丙에게 임대하여 인도한 경우, 甲은 丙에게 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.

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

- ① 경계에 설치된 경계표, 담, 구거는 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 경계를 넘은 수지는 침해당한 토지소유자가 우선 수목의 소유자에게 제거를 청구하고 이에 응하지 않으면 제거할 수 있다.
- ⑤ 토지의 경계에 담이 없는 경우, 특별한 사정이 없는 한 인접지 소유자는 공동비용으로 통상의 담을 설치하는 데 협력할 의무가 없다.

55. 甲의 소유 토지를 乙이 20년간 점유하여 취득시효가 완성되었다. 이에 관한 다음의 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 을은 등기를 함으로써 소유권을 원시취득하는 데, 이 때의 등기는 실무적으로 이전등기이다.
- ② 을의 갑에 대한 이전등기청구권은 물권적 청구권이다.
- ③ 갑이 을의 시효완성을 알고서 그 토지를 제3자에게 매도하면 불법행위가 될 수 있다.
- ④ 을은 스스로 취득시효 완성의 이익을 포기할 수도 있다.
- ⑤ 을이 등기를 함으로써 소유권을 취득하는데, 점유개시시부터 소유자로 인정된다.

56. “甲은 乙소유 임야에 무단으로 1,000그루의 수목을 심었다.” 이 경우 전개될 수 있는 법률관계 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 위 수목은 을의 토지에 부합하는 것으로 볼 수 있다.
- ② 을이 수목의 부합을 주장하는 경우에 갑은 그 수목의 수거를 주장할 수는 없다.
- ③ 을은 갑에게 수목의 제거를 청구할 수는 없고, 그 결과 수목의 대가를 갑에게 보상하여야만 한다.
- ④ 수목의 소유권은 을에게 귀속하지만 갑, 을의 약정으로 갑에게 귀속하는 것으로 정할 수도 있다.
- ⑤ 을이 부합을 원인으로 수목의 소유권을 취득하더라도 갑에 대해서는 그가 무단으로 임야를 사용한 것에 대하여 부당이득반환청구 내지는 손해배상청구를 할 수 있다.

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

- ① 공유자는 원칙적으로 언제든지 공유물의 분할을 청구할 수 있으나 5년 내의 기간을 정한 불분할약정이나 법률에 의한 제한이 있는 경우가 있다.
- ② 공유물의 분할은 협의상 분할이나 재판상 분할 어느 경우에도 언제나 공유자 전원이 분할절차에 참여하여 이루어져야 한다.
- ③ 총유는 단체의 공동소유형태인데, 개개의 단체구성원에게 지분이 인정되지 않고, 수익권만 인정되며, 단체구성원의 지위와는 별도로 처분하거나 상속의 대상이 되지 못하는바, 물건을 총유하는 단체의 대표적인 것이 법인 아닌 사단이다.
- ④ 각 공유자는 자신의 지분에 기하여 제3자가 공유물을 무단 점유하고 있는 경우 단독으로 자신에게 전부의 인도를 청구할 수 있을 뿐만 아니라 제3자가 공유물에 대하여 침해를 하는 때에도 단독으로 공유물 전부에 대한 방해의 제거를 청구할 수 있다.
- ⑤ 부동산의 합유자 중 일부가 사망한 경우 권리의 포괄승계가 당연히 생기므로 합유자 사이에 특별한 약정이 없는 한 사망한 합유자의 상속인은 합유자로서의 지위를 승계한다.

58. 甲이 토지와 건물을 소유하고 있는데, 그 중 건물만이 乙에게 양도되었다. 그 후 甲은 토지를 A에게 매도하고, 乙은 건물을 B에게 매도하여 각각 소유권이전등기가 경료되었다. 다음 설명한 내용 중에서 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 을은 관습법상의 법정지상권을 취득하고, 이것을 등기없이 A에게 주장할 수 있다.
- ② B에 대하여 A는 임료상당의 부당이득반환청구를 하는 것은 신의칙에 반하여 허용되지 않는다.
- ③ B는 을에 대한 지상권이전등기청구권을 보전하기 위하여 을의 지상권설정등기청구권을 대위하여 행사할 수 있다.
- ④ A는 지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행하여야 할 의무가 있는 자이므로, B에 대한 건물철거를 청구하는 것은 신의칙에 반하여 허용될 수 없다.
- ⑤ 을이 관습법상의 법정지상권의 등기 없이 건물을 B에게 양도한 경우에 을과 B 사이의 매매계약은 건물양도 및 을의 관습법상의 지상권도 함께 양도되는 채권계약이라고 볼 수 있다.

59. 용익물권에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지상권자의 양도나 임대행위를 금지하기로 하는 설정행위시의 약정은 유효하다.
- ② 대지와 건물이 동일한 소유자에 속하는 그 건물에 전세권을 설정한 경우, 그 대지소유권의 특별승계인은 전세권자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.
- ③ 전세목적물의 통상 관리에 관한 유지·수선의무는 전세권 설정자에게 있다.
- ④ 요역지공유자의 1인이 지역권을 시효취득한 경우, 다른 공유자도 이를 모두 취득한다.
- ⑤ 지상권이 저당권의 목적인 경우, 2년 이상의 지료연체를 이유로 하는 지상권소멸청구는 인정되지 않는다.

60. 근저당권(根抵當權)에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 근저당에서 담보할 채권의 최고액이란 목적물로부터 우선변제를 받을 수 있는 한도액을 의미하는 것이 아니고 책임의 한도액을 의미한다.
- ② 채권의 최고액에는 피담보채권의 이자가 포함된 것으로 본다.
- ③ 채권액이 확정되면 그 이후 발생하는 채권은 더 이상 근저당권에 의하여 담보되지 않는다.
- ④ 후순위권리자가 없는 한, 당사자는 피담보채권액이 확정될 때까지는 최고액 또는 존속기간을 합의로 변경할 수 있다.
- ⑤ 피담보채권의 양도 없는 근저당권만의 양도는 무효이다.

61. 저당권의 효력이 미치는 범위에 관한 설명으로 잘못된 것은?

- ① 저당권의 효력은 저당권이 설정된 이후의 부합물 또는 종물에도 미친다.
- ② 저당권에 의해 담보되는 피담보채권의 범위는 원본과 이자, 위약금, 채무불이행으로 인한 손해배상, 실행비용 등은 등기여부와 상관없이 담보된다.
- ③ 이자채권은 무제한 저당권에 의해 담보되므로 저당부동산의 매득금에서 우선변제받을 수 있다.
- ④ 건물에 대한 저당권의 효력은 그 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 용익권에도 미친다.
- ⑤ 명인방법을 갖춘 수목의 경우에도 토지저당권의 효력은 미치지 않는다.

62. 유치권의 소멸사유가 아닌 것은?

- ① 포기
- ② 점유의 상실
- ③ 목적물의 전부멸실
- ④ 피담보채권의 소멸
- ⑤ 소유자의 목적물 양도

63. 다음의 근저당권에 관한 설명으로 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 채권최고액은 저당목적물로부터 우선변제를 받을 수 있는 한도액을 의미한다.
- ② 채무자의 채무액이 채권최고액을 초과하는 경우, 물상보증인은 채무자의 채무 전액을 변제하지 않으면 근저당권 설정등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ③ 근저당권의 피담보채권이 확정된 경우, 확정 이후에 새로운 거래관계에서 발생하는 채권은 그 근저당권에 의하여 담보되지 않는다.
- ④ 근저당권자가 경매를 신청하는 경우, 그 근저당권의 피담보채권은 경매를 신청한 때 확정된다.
- ⑤ 근저당권의 후순위 담보권자가 경매를 신청한 경우, 근저당권의 피담보채권은 매수인이 매각대금을 완납한때 확정된다.

64. 다음은 공동저당에 관하여 설명이다. 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공동저당권자가 일부만을 실행하는 경우에도 그 매각대금으로부터 피담보채권의 전액을 변제받을 수 있다.
- ② 동시배당의 경우에도 채무자소유부동산을 먼저 경매한 경우에는 먼저 그 대금으로 배당을 실행하고, 부족분이 있으면 그 부족분에 한하여 물상보증인소유 부동산에서 배당을 실행한다.

- ③ 채권자 갑이 주채무자 을과 물상보증인 병 소유의 각 토지 위에 1번 근저당권을 설정받은 후, 을의 토지에 대한 경매를 통하여 채권의 변제를 받은 경우에 을토지에 2번 근저당권은 병토지에 대한 갑의 권리를 대위행사할 수 있다.
- ④ 저당목적 부동산의 소유자 및 후순위 권리자를 보호하기 위하여 동시배당의 경우에는 각 부동산의 경매대가에 비례하여 부담을 안분한다.
- ⑤ 이시배당의 경우에는 경매부동산의 후순위 저당권자는 선순위 저당권자가 동시배당의 경우에 다른 부동산의 경매대가에서 변제받을 수 있는 금액의 한도에서 공동저당권자인 선순위자를 대위한다.

65. 계약의 청약에 관한 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 승낙기간이 경과 후 청약자가 청약의 철회를 한 때는 청약의 구속력은 소멸한다.
- ② 청약은 법률행위이다.
- ③ 청약은 특정인에 대한 의사표시로서 불특정인에게는 할 수 없다.
- ④ 청약이 도달 후 피청약자가 피성년후견인이 된 경우에 청약자는 청약을 철회할 수 있다.
- ⑤ 청약의 발송한 후에 청약자가 피성년후견인이 되었다하더라도 청약자의 법정대리인은 그 청약을 철회할 수 없다.

66. 甲과 乙은 甲의 임야에 乙의 배수시설을 완비하여 주고 그 공사비에 갈음하여 乙이 그 임야를 1년간 사용하기로 하는 계약을 체결하였다. 그러나 공사금의 지급에 갈음한 甲의 임야사용권 부여가 원시적으로 이행불능이라고 할 때 그에 대한 법적 평가로서 가장 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 애당초 갑과 을의 공사계약은 유효하다.
- ② 을은 갑에 대하여 계약의 채무불이행인 이행불능을 이유로 이행에 갈음하는 전보배상을 구할 수 있다.
- ③ 갑이 임야사용권의 부여가 불능이라는 사실을 알지 못하였다면 당연히 을에 대해 아무런 책임을 지지 않는다.
- ④ 갑이 임야사용권의 부여가 불능이라는 사실을 알고 있었다면 을의 선·악에도 불구하고 갑은 계약체결상의 과실 책임을 부담하여야 한다.
- ⑤ 갑에게 계약체결상의 과실책임이 인정된다면, 그 배상액은 이행이익을 한도로 한 신뢰이익의 배상으로 한다.

67. 주택을 분양하면서, 대금 1억 5천만원 할부판매로 대금 완납시에 소유권이전등기를 한다고 하는 약정 아래 건물을 인도받고 5천만원까지 지불하였는데, 옆 건물의 화재로 인하여 매수인이 사용 중인 건물이 소실되었다. 이 경우에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 매수인은 잔대금 1억원의 지급을 면할 수 없고, 한편 다른 주택의 급부를 청구할 수 없다.
- ② 매수인은 잔대금 1억원의 지급을 면할 수 없고, 다른 주택의 급부를 청구할 수 있다.
- ③ 매수인은 잔대금 1억원의 지급을 면하고, 이미 지급한 5천만원의 반환청구는 할 수 없고, 다른 주택의 급부도 청구할 수 없다.
- ④ 매수인은 잔대금 1억원의 지급을 면하고, 이미 지급한 5천만원의 반환청구는 할 수 있고, 다른 주택의 급부도 청구할 수 없다.
- ⑤ 매수인은 잔대금 1억원의 지급을 면하고, 이미 지급한 5천만원의 반환청구는 할 수 없지만, 소실한 때까지의 주택의 사용료를 매도인에게 지급하여야 한다.

68. 다음 중 계약의 당사자가 해제를 하기 위하여 미리 그 이행을 최고하여야 하는 경우는?

- ① 약정해제사유의 발생
- ② 보통의 이행지체를 이유로 하는 해제
- ③ 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우
- ④ 채무가 정기행위인 경우로서 이행지체발생
- ⑤ 사정변경을 이유로 해제하는 경우

69. 약관의 규제에 관한 법률상의 약관에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 사업자가 약관의 내용을 명시하고 중요한 내용을 설명하여 계약을 체결한 때에는 그 약관 전체를 계약의 내용으로 주장할 수 있다.
- ② 행정관청의 인가를 받은 약관으로서 거래의 신속을 위해 필요하다고 인정되어 대통령령이 정하는 약관에 대하여는 사업자의 명시, 설명의무가 면제될 수 있다.
- ③ 약관조항의 불공정 여부에 관하여 일부의 범위에서는 무효이지만 나머지 범위에서는 유효라는 식으로 한정적으로 해석할 수는 없고 그 조항 전체를 무효로 평가하여야 한다.
- ④ 사업자가 불공정약관조항을 계약의 내용으로 한 경우에는 그 약관조항은 무효이다.
- ⑤ 약관의 해석원칙으로서 통일적 해석과 작성자불리의 원칙 등을 채택하고 있다.

70. 甲은 乙의 토지 X를 매수하기로 계약을 체결하면서 계약금 500만원을 지급하였다. 다음의 甲과 乙의 법률관계에 대한 설명으로 가장 옳지 못한 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 갑이 지급한 계약금은 민법 제565조 제1항에 의하여 계약금의 성질을 가진다.
- ② 갑과 을이 일방의 위약시 그 계약금 500만원을 위약금으로

로서 하기로 하는 특약이 있는 경우에 한하여 당해 계약금은 손해배상의 예정으로서 성질을 갖는다.

- ③ 이미 갑이 중도금을 지급하였다면 을은 계약금의 배액을 상환함으로써 당해 계약을 해제할 수 없다.
- ④ 이미 갑이 을에게 중도금을 지급한 경우라도 을이 이행에 착수하지 않은 이상 갑은 계약금을 포기하고 당해 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 토지 X가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 토지거래허가대상이고 아직 허가가 나지 않은 유동적 무효인 상태에서도 갑은 계약금 500만원을 포기하고 당해 매매 계약을 해제할 수 있다.

71. 계약의 해제에 관한 다음의 설명으로 잘못된 것은?

- ① 이행지체의 경우 계약을 해제하려면 원칙적으로 상당한 기간을 주면서 최고를 하여야 한다.
- ② 최고기간이 상당하지 않아 너무 짧으면 최고의 효력이 없다.
- ③ 상대적 정기행위에는 최고를 요하지 아니한다.
- ④ 불완전이행의 경우 추후에도 완전이행이 불가능한 경우 최고없이 해제할 수 있다.
- ⑤ 약정해제의 효과에는 소급효와 원상회복의 문제는 생기지만 손해배상의 문제는 발생할 여지가 원칙적으로 없다.

72. 계약교섭이 부당파기된 경우에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 당사자 사이에 계약체결에 대한 신뢰가 형성된 상태에서의 부당파기는 불법행위가 될 수 있다.
- ② 계약의 성립을 기대하고 지출한 통상의 계약준비비용은 손해배상으로 청구할 수 있다.
- ③ 계약체결이 좌절될 수도 있는 경쟁입찰에 참가하기 위하여 제출한 제안서나 견적서의 작성비용도 손해배상으로 청구할 수 있다.
- ④ 상대방의 적극적인 요구에 따라 이행에 착수하고 이행비용의 지급에 대하여 계약교섭이 진행되었다면, 이행을 위하여 지출한 비용도 손해배상으로 청구할 수 있다.
- ⑤ 계약교섭의 부당파기로 인격적 법익이 침해되어 정신적 고통이 야기되었다면, 그에 대한 손해배상을 청구할 수 있다.

73. 민법상의 임대차에 관한 다음의 설명 중 타당하지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임대차의 존속기간은 최단기 2년 이상이어야 한다.
- ② 임대차에도 법정갱신이 인정되며, 그 규정은 강행법규성을 가진다.
- ③ 임차인에게는 비용상환청구권이 인정되지만, 이의 규정은 임의규정성을 가진다.
- ④ 건물임차인과 그의 적법전차인에게는 일정한 요건을 갖

추면 부속물매수청구권이 인정되며, 그 규정은 편면적 강행규정성을 가진다.

- ⑤ 토지임차인과 그의 적법전차인에게는 갱신(혹은 임대)청구권과 지상물의 매수청구권이 인정되며, 그 규정은 편면적 강행규정성을 가진다.

74. 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 설명으로 가장 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 건물소유를 목적으로 한 토지임차권이 등기되더라도 임차인은 토지양수인에게 매수청구권을 행사할 수 없다.
- ② 지상물의 경제적 가치유무나 임대인에 대한 효용여부는 매수청구권의 행사요건이다.
- ③ 매수청구권의 대상이 되는 지상물은 임대인의 동의를 얻어 신축한 것에 한한다.
- ④ 임대차종료 전 지상물 일체를 포기하기로 하는 임대인과 임차인의 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.
- ⑤ 기간의 정함이 없는 임대차가 임대인의 해지통고로 소멸한 경우에 임차인은 임대인에 대하여 즉시 매수청구를 할 수 있다.

75. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 내용을 설명한 것이다. 가장 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 집합건물은 전유부분과 공용부분으로 구성된다.
- ② 전유부분은 구분소유권의 대상으로서 독립성이 인정되어야 한다.
- ③ 공용부분은 법정공용부분과 규약상 공용부분으로 나뉘는데, 어느 것이나 아무런 등기를 요하지 않는다.
- 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 원칙적으로 효력이 없다.

76. 임차인 甲은 주택을 임차한 후 대항력을 갖추었다. 그 후 乙의 저장권등기가 경료된 후에 갑은 확정일자를 받았다. 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대항력을 갖춘 후 그 임차물에 저장권등기가 경료되었다면 그 후 보증금 증액부분은 저장권자에게 대항할 수 없다.

- ② 저당권자 을의 경매실행으로 보증금 중 일부를 우선변제 받았다 하더라도 나머지 보증금 전액을 받지 못했다면 경락인에게 대항할 수 있다.
- ③ 갑은 임대차존속기간 중에도 임차권등기명령을 법원에 신청할 수 있다.
- ④ 저당권자 을의 경매실행이 있는 경우 우선변제를 받기 위해서는 낙찰기일 이전에 경매법원에 배당요구서를 제출하여야 한다.
- ⑤ 낙찰기일 이전에 배당요구서를 제출한 후 임차인 갑은 배당요구 종기일까지 계속 대항력을 유지해야 배당을 받을 수 있다.

77. 상가건물임차인의 우선변제권에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 임차인이 우선변제권을 취득하기 위해서는 법 제3조 제1항의 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받아야 한다.
- ② 소액보증금 중 일정액을 우선변제받기 위해서는 임차인은 건물에 대한 경매신청의 등기 전에 건물의 인도와 사업자등록을 마쳐 대항요건을 갖추어야 한다.
- ③ 최우선변제를 받을 임차인은 보증금과 차임을 보증금으로 환산한 금액의 합계가 일정금액 이하인 경우이어야 한다.
- ④ 임차인의 보증금 중 일정액이 상가건물의 가액의 3분의 1을 초과하는 경우에는 상가건물의 가액의 3분의 1에 해당하는 금액에 한하여 우선변제권이 있다.
- ⑤ 임차권등기명령에 의해 임차권등기가 경료된 경우, 이 등기 이후에 임차한 임차인에게는 최우선변제권이 인정되지 않는다.

78. 가등기담보 등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 이 법에서 정한 청산절차규정은 강행법규이므로 이를 거치지 않은 담보가등기에 기한 본등기는 원칙적으로 무효이다.
- ② 이 법에 정해진 청산절차 없이 담보목적부동산을 처분하여 선의의 제3자에게 소유권을 취득하게 한 채권자는 채무자에게 불법행위책임을 진다.
- ③ 집행법원이 정한 기간 안에 채권신고를 하지 않은 담보가등기권자는 매각대금을 배당받을 수 없다.
- ④ 채권담보의 목적으로 부동산 소유권을 이전한 경우, 그 부동산에 대한 사용수익권은 담보권설정자에게 있음이 원칙이다.
- ⑤ 가등기담보권의 피담보채권의 종류는 금전채권에 한하지 않으며 그 종류를 불문한다.

79. 부동산실권리자명의등기에 관한 법률에 대한 다음의 설명 중 틀린 것은?

- ① 위법은 모든 부동산물권을 실체적 권리관계에 부합시키기 위해 실권리자 명의로 등기하는 것을 목적으로 한다.
- ② 위 법이 정한 명의신탁약정과 이를 기초로 행하여진 등기에 의한 부동산물권변동은 무효이다.
- ③ 채무의 변제를 담보하기 위해 채권자가 부동산에 관한 물권을 가등기하는 것은 위 법이 무효로하는 명의신탁약정에 해당하지 않는다.
- ④ 부동산의 특정된 부분을 2인 이상이 구분소유하면서 공유로 등기하는 소위 상호명의신탁은 위 법이 무효로 하는 명의신탁약정에 해당한다.
- ⑤ 명의수탁자가 일방당사자가 되고 명의신탁약정에 관해 선의인 타방 당사자가 부동산물권의 취득을 목적으로 하는 매매계약을 기초로 등기하여 성립한 물권변동은 유효하다.

80. 집합건물의 구분소유에 관한 다음의 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 건물의 구분소유자는 공용부분에 대하여 각자 분할청구권을 행사할 수 있다.
- ② 건물과 그 부속물 중 공용부분은 이를 공용하는 구분소유자 전원의 공유에 속한다.
- ③ 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.
- ④ 아파트의 지주, 지붕, 외벽 등은 구분소유자 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않는다는 것이 판례의 견해이다.
- ⑤ 공용부분에 대한 구분소유자의 공유지분은 원칙적으로 그가 가지는 전유부분의 면적의 비율에 의한다.