2005년도 제16회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

문제지 유형	A형	문제수	80문제	시험시간	1시간 40분 (100분)	응시번호		성명	

- 유 의 사 항 -

- 먼저 문제지 상태와 매수 확인
- 문제지에 응시번호와 성명을 기재
- 답안지에 문제지 유형을 기재 후 해당란에 표기
- 2005.10.30 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안 작성

제 1과목 : 부동산학개론

1. 부동산개발에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 공공개발사업의 주체로는 국가·지방자치단체·한국토지공사·대한주택공사 등이 있다.
② 개발사업의 타당성분석에는 법적·물리적·경제적 분석 등이 포함된다.
③ 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위해서 시행하는 사업을 택지개발사업이라고 한다.
④ 주택재개발사업은 소유자들 간의 이해조정이 쉽지 않아 사업시행이 더딘 편이다.
⑤ 행정중심복합도시, 기업도시 및 경제자유구역 개발사업 등은 국가경쟁력 강화 또는 지역균형 발전을 목적으로 하는 사업이다.

2. 부동산투자 의사결정에 관한 설명 중 틀린 것은? (단, 투자자는 위험회피자라고 가정)

① 투자대안별 수익률 변동이 유사한 추세를 보일 것으로 예측되는 부동산에 분산 투자하는 것이 좋다.
② 투자대안별 기대수익률이 동일하다면 위험이 낮은 대안을 선택하는 것이 좋다.
③ 자기자본 기대수익률이 차입이자율보다 높으면 차입을 통해서 정(+)의 지렛대 효과(leverage effect)를 얻을 수 있다.
④ 부동산 유형별 분산투자뿐만 아니라 지역별 분산투자로도 위험을 낮출 수 있다.
⑤ 한 투자자에게 최적인 투자대안이 다른 투자자에게는 최적이 아닐 수 있다.

3. 부동산시장에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 부동산 거래에 필요한 정보 습득에는 일반적으로 많은 비용이 소요된다.
② 부동산 공급에는 상당한 시간이 소요되기 때문에 수요가 급증하더라도 공급이 적시에 이루어지지 못하는 경우가 많다.
③ 부동산 상품이 물리적으로 동일하더라도 경제적· 법적 성질이 다르면 상품의 성격은 달라진다.
④ 부동산은 고가(高價)이기 때문에 자금조달가능성이 시장참여에 영향을 미친다.
⑤ 부동산경기가 상승국면에 들어서면 시장은 구매자 주도시장(buyer's market)으로 변한다.

4. 부동산투자분석에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 내부수익률이 요구수익률보다 작은 경우에는 투자가치가 없다고 할 수 있다.
② 수익성지수가 1보다 큰 투자안은 투자가치가 있다고 할 수 있다.
③ 대부비율(loan to value)이 높아질수록 투자안의 부채비율(debt to equity)도 높아진다.
④ 총소득승수법(gross income multiplier)은 화폐의 시간가치를 고려한 방법이다.
⑤ 부채감당률(debt service coverage ratio)이 1보다 작다는 것은 순영업소득이 매기간의 원리금 상환액을 감당하기에 부족하다는 것을 의미한다.

5. 임대관련 제도에 관한 설명 중 틀린 것은?(단, 다른 요인은 불변이라고 가정)

① 임대료 보조제도는 수요자 지원 주택정책의 한 형태이다.
② 임대료 보조 대신 동일한 금액을 현금으로 제공하면 저소득층의 효용은 감소한다.
③ 임대료 보조를 받은 저소득층의 주택소비가 증가하는 이유는 소득효과와 대체효과 때문이다.
④ 임대료 보조를 받는 저소득층의 효용은 임대료 보조를 받지 않는 경우보다 더 높아진다.
⑤ 시장균형가격보다 낮은 수준으로 임대료를 규제하면 저소득층 임차인들의 주거환경이 악화될 수 있다.

6. 부동산 시장분석에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 시장세분화(market segmentation)는 수요자의 특성에 따라, 시장차별화(market disaggregation)는 공급상품의 특성에 따라 시장을 구분하는 것이다.
② 소매중력법칙에 따르면 소비자에 대한 유인력은 상점의 규모가 클수록, 거리가 멀수록 커진다.
③ 특정지역에서 해당 부동산 유형에 대한 시장성장성, 시장점유율, 개발타당성 등을 파악하는 것이 시장분석의 중요한 내용이다.
④ 부동산상품은 표준화가 어렵기 때문에 시장분석이 복잡해진다.
⑤ 일정시점에 시장에 존재하는 주택의 양과 사람들이 보유하고자 하는 주택의 양은 다를 수 있다.

7. 어떤 지역의 아파트 시장균형가격을 하락시킬 수 있는 요인은?(단, 다른 조건은 불변이라고 가정)

① 대체 주택에 대한 수요 감소
② 아파트 주변 환경의 개선
③ 건설기술의 진보로 인한 생산성 향상
④ 가구소득의 증가
⑤ 지역 내 유입인구 증가

8. 부동산 시장실패(market failure)와 관련이 <u>없는</u> 것은?

① 공급독점 ② 무임승차자 문제
③ 공공재 ④ 정보의 비대칭
⑤ 완전 경쟁

9. 부동산시장에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?(단, 다른 요인은 불변이라고 가정)

① 건설노동자의 임금이 상승하면 주택공급이 증가한다.
② 정부가 건축허가요건을 강화하면 신규건설이 침체될 수 있다.
③ 부동산 경기조절 정책은 일반 경기의 조절을 위한 수단이 될 수 있다.
④ 장기 주택저당대출제도의 활성화는 무주택가구의 주택구입을 쉽게 해준다.
⑤ 프로젝트 파이낸싱의 활성화는 주택공급의 확대에 기여할 수 있다.

10. 부동산학의 관점에서 토지소유권의 공간적 범위에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?

① 토지 지표를 토지소유자가 배타적으로 이용하여 작물을 경작하거나 건물을 건축할 수 있는 등의 권리를 지표권이라 한다.
② 토지소유자가 공중공간을 타인의 방해 없이 일정한 고도까지 포괄적으로 이용할 수 있는 권리를 공중권이라 한다.
③ 토지의 지하에 관한 권리의 하나인 광업권은 토지소유자의 권리로 인정된다.
④ 토지소유자가 지하공간에서 어떤 이익을 얻거나 지하공간을 사용할 수 있는 권리를 지하권이라 한다.
⑤ 국가가 사유지 지하의 일부를 사용하기 위해 구분지상권을 설정할 수 있다.

11. 부동산 특성에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?

① 부증성(비생산성)으로 인해 토지이용이 점차 집약화하는 경향이 있다.
② 영속성이 있으므로 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
③ 희소성의 차이로 도시중심 토지는 도시교외 토지보다 임대료가 더 높은 경향이 있다.
④ 개별성이 있어 부동산 상품간 완전한 대체관계가 성립한다.
⑤ 용도의 다양성이 있으므로 최유효이용 방법을 선택하게 된다.

12. 부동산경기에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 일반적으로 부동산경기는 여러 부동산 유형과 지역에서 동시에 같은 국면으로 진행하는 경향이 있다.
② 2005년 정부의 8.31 부동산대책과 같은 외부충격으로 주택경기가 하강한다면 이는 순환적 경기변동에 해당한다.
③ 부동산경기 후퇴국면에서 중개활동은 매수자보다 매도자를 중시하게 된다.
④ 방학동안 대학가 원룸의 공실이 늘어나는 것은 무작위적 변동(random change)에 해당한다.
⑤ 경제주체들이 모두 부동산가격상승에 대한 기대를 갖고 있다면 부동산 가격이 급등할 수 있다.

13. 부동산 감정평가에서 지역분석에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 성숙도가 낮은 후보지의 동일수급권은 전환 후 용도 지역의 동일수급권과 일치하는 경향이 있다.
② 지역분석은 개별분석 후에 이루어지는 것이 일반적이다.
③ 인근지역의 사회적·경제적·행정적 위치는 고정적인 것이 아니라 유동적인 것이다.
④ 인근지역의 생애주기를 성장기, 성숙기, 쇠퇴기, 천이기, 악화기 등으로 구분할 때 가격수준은 성장기에 최고에 이른다.
⑤ 인근지역은 대상 부동산이 속해 있지 않지만 그 지역적 특성이 대상 부동산의 가격형성에 영향을 미치는 지역이다.

14. 부동산 감정평가의 감가수정방법에 관한 다음 설명 중 맞는 것으로 묶은 것은?

㉠ 회계목적의 감가상각은 취득가격을 기준으로 하지만, 감정평가의 감가수정은 재조달원가를 기준으로 한다.
㉡ 회계목적의 감가상각은 관찰감가를 인정하나, 감정평가의 감가수정은 관찰감가를 인정하지 않는다.
㉢ 정률법에서 매년의 감가액은 첫해가 가장 크고, 해가 갈수록 점차 줄어든다.
㉣ 감가수정에서 감가의 요인은 일반적으로 물리적·기능적 및 경제적 요인으로 구분할 수 있다.
㉤ 감가수정을 할 때 내용연수는 물리적 내용연수를 기준으로 한다.

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

15. 다음 감정평가산식의 (㉠)과 (㉡)에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

적산임료 = 기초가격×(㉠) + 필요제경비

$$\text{수익가격} = \frac{\text{순수익}}{(\ ㉡\ )}$$

	㉠	㉡
①	기대이율	자본회수율
②	자본회수율	환원이율
③	환원이율	기대이율
④	기대이율	환원이율

⑤ 환원이율　　자본회수율

16. 동일한 효용을 가진 여러 부동산 중에서 가격이 가장 낮은 것이 선택되고 이 가격이 다른 부동산의 가격형성에 영향을 미치는 가격 원칙은?

① 균형의 원칙　② 예측의 원칙
③ 변동의 원칙　④ 대체의 원칙
⑤ 기여의 원칙

17. 부동산 마케팅 4P(price, product, place, promotion) 전략 중 제품(product) 전략에 해당하지 않는 것은?

① 단지 내 자연 친화적인 실개천 설치
② 거주자 라이프스타일을 반영한 평면설계
③ 보안설비의 디지털화
④ 지상주차장의 지하화
⑤ 제품의 광고 및 홍보 활동

18. 부동산관리에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 도시화, 건축기술의 발달 등으로 인하여 부동산관리 전문화의 필요성이 강조되고 있다.
② 부동산관리에는 기술·경영·법제도 등의 측면이 있어서, 물리적 설비뿐 아니라 경영 및 법률을 포함하는 복합적인 접근이 필요하다.
③ 부동산관리자의 중요한 역할은 소유자의 수익극대화 및 임차인과 좋은 관계를 유지하는 것이다.
④ 관리방식 중 기밀유지 및 보안관리 측면에서는 자가관리 보다 위탁관리가 더 유리하다.
⑤ 부동산 유지·관리상의 문제가 발생한 후 처리하면 고비용의 지출, 임차인의 불편 등을 야기하므로 예방적 유지·관리를 강화할 필요가 있다.

19. 민간의 부동산개발에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 공사비를 분양금으로 정산하는 사업방식에서는 사업시행은 건설회사가 하지만, 이익은 토지소유자에게 귀속된다.
② 개발사업이 완성되기 전에 부동산을 매수한 자의 시장위험은 개발사업의 완성이 가까워질수록 커진다.
③ 토지신탁방식에서는 부동산신탁사가 건설단계의 부족자금을 조달한다.
④ 토지소유자의 자체사업일 경우 사업시행은 토지소유자가 하지만, 자금조달과 이익귀속의 주체는 건설회사이다.
⑤ 등가교환방식에서는 토지소유자와 부동산신탁사간에 수수료 문제가 발생할 수 있다.

20. 오피스 빌딩의 현금흐름분석에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 매각시점에 미상환 대출잔액이 있다면 세전 매각현금흐름이 총 매각대금보다 적다.
② 가능총소득에서 공실 및 회수 불가능 임대수입을 제하고기타소득을 합하면 유효총소득이 된다.
③ 유효총소득은 순영업소득에 비해서 큰 편이다.
④ 순영업소득은 세전 현금흐름과 동일할 수 없다.
⑤ 과세대상 소득이 적자가 아니고 투자자가 과세대상이라면 세전 현금흐름은 세후 현금흐름보다 크다.

21. 단순회수기간법으로 다음 부동산 투자안들의 타당성을 분석한 결과 가장 타당한 것은?(단, 현금흐름은 기간 중에 균등하게 발생한다고 가정)

기간	투자안별 현금흐름(단위: 만원)				
	A	B	C	D	E
현재	-500	-700	-600	-800	-900
1년	100	200	200	200	100
2년	300	300	100	100	200
3년	200	100	300	300	200
4년	100	100	200	400	300
5년	400	300	200	300	100

① A　② B　③ C　④ D　⑤ E

22. 점증상환, 원금균등분할상환, 원리금균등분할상환의 세가지 대출상환방식 중 다음 질문에 적합한 방식은? (단, 다른 조건은 동일하다고 가정)

㉠ 차입자의 첫 회 월불입액이 가장 적은 대출상환방식은?
㉡ 첫 회 월불입액 납부 후 만기 이전에 중도상환할 경우 미상환 대출잔액이 가장 적게 되는 대출상환방식은?

	㉠	㉡
①	점증상환	원금균등분할상환
②	점증상환	원리금균등분할상환
③	원리금균등분할상환	점증상환
④	원리금균등분할상환	원금균등분할상환
⑤	원금균등분할상환	점증상환

23. 임대아파트의 수요함수는 $Q^D = 1400 - 2P$, 공급함수는 $Q^S = 200 + 4P$라고 하자. 이때 정부가 아파트 임대료를 150만원/㎡ 으로 규제했다. 이 규제 하에서 시장의 초과수요 또는 초과공급 상황과 그 수량은? [여기서 P는 가격(단위: 만원), Q^D, Q^S는 각각 수요량과 공급량(단위: ㎡), 다른 조건은 불변이라고 가정]

① 초과수요 100㎡　② 초과수요 300㎡
③ 초과공급 100㎡　④ 초과공급 200㎡
⑤ 초과공급 300㎡

24. 토지정책수단에 관한 내용 중 틀린 것은?

① 토지시장의 실패에 대응하기 위해서 직·간접형태의 정책수단이 활용되고 있다.
② 환지방식은 초기에 막대한 토지구입비용이 들기 때문에 사업시행자가 재정지출을 효율적으로 관리하기 어렵다.
③ 공영개발은 주로 대규모 개발사업에 이용되어 왔다.
④ 수용방식의 문제점으로 토지매입과 보상과정에서 사업시행자와 주민의 갈등을 들 수 있다.
⑤ 공공투자사업은 시장기능에 맡길 경우 추진되기 어려운 도시계획사업 등에 자주 이용된다.

25. 토지가격 결정에 영향을 미치는 요인에 관한 설명 중 옳은 것은? (단, 자본시장은 완전하고 다른 요인은 불변이라고 가정)

① 지대가 상승하면 토지가격은 낮아진다.
② 토지에 대한 위험프리미엄이 상승하면 토지가격은 높아진다.
③ 금리가 상승하면 토지가격은 낮아진다.
④ 신도시개발계획이 발표되면 사업예정지 주변지역의 토지가격은 낮아진다.
⑤ 기대인플레이션율이 오르면 토지가격은 낮아진다.

26. 외부효과에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(단, 다른 변수는 불변이라고 가정)

① 인근지역에 쓰레기소각장을 설치하면 아파트 시장에 부(-)의 외부효과가 발생할 것이다.
② 어떤 사람이 타인의 경제행위로 인하여 아무런 보상없이 일방적 피해를 받는 경우를 부(-)의 외부효과라고 한다.
③ 인근지역에 대규모 생태공원이 들어서면 아파트 시장에 정(+)의 외부효과가 발생할 것이다.
④ 용도지역지구제와 같은 토지이용규제는 부(-)의 외부효과를 억제하기 위한 수단으로도 이용된다.
⑤ 정(+)의 외부효과를 발생하는 재화는 사회적으로 적정한 수준보다 더 많이 생산된다.

27. 부동산학에서 이용하는 계수에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은? (단, 기말 불입과 기말 수령을 가정)

① 미래가치계수는 현재가치계수의 역수이다.
② 연금의 미래가치계수는 연금의 현재가치계수의 역수이다.
③ 감채기금계수는 미래에 사용할 금액을 적립하기 위한 매월의 적립금을 계산하는데 사용한다.
④ 저당상수는 원리금균등분할상환 시 융자금액에 대한 월 불입액을 계산하는데 사용한다.
⑤ 연금의 현재가치계수는 미상환 대출잔액을 계산하는데 사용한다.

28. 주택담보대출에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?(단, 다른 변수는 동일하다고 가정)

① 연간 이자율이 같은 1년 만기 대출의 경우 대출자는 기말에 한번 이자를 받는 것이 기간 중 4회 나누어 받는 것보다 유리하다.
② 대출자의 명목이자율은 시장 실질이자율, 위험에 대한 대가, 기대인플레이션율 등으로 구성된다.
③ 변동금리부 주택담보대출의 이자율은 기준금리에 가산금리를 합하여 결정된다.
④ 변동금리부 주택담보대출 이자율의 조정 주기가 짧을수록 이자율 변동의 위험은 대출자에서 차입자로 전가된다.
⑤ CD(양도성 예금증서)연동 주택담보대출은 변동금리부 주택담보대출이다.

29. 아파트에 대한 수요와 공급의 탄력성에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은? (단, 다른 변수는 불변이라고 가정)

① 공급이 증가할 때 수요의 가격탄력성이 비탄력적일수록 가격이 더 내린다.
② 수요의 소득탄력성은 소득의 변화율에 대한 수요량의 변화율이다.
③ 수요가 증가할 때 공급의 가격탄력성이 비탄력적일수록 가격은 더 오른다.
④ 공급이 가격에 대해 완전 비탄력적일 때 수요가 증가해도 가격은 변하지 않는다.
⑤ 수요가 가격에 대해 완전 탄력적일 때 공급이 증가해도 가격은 변하지 않는다.

30. 부동산 분석에 관한 용어 설명 중 <u>틀린</u> 것은?

① 지역경제분석에서는 대상 지역의 부동산 수요에 영향을 미치는 인구, 고용, 소득 등의 요인을 분석한다.
② 흡수율분석에서는 개발사업과 관련한 거시적 경기동향, 정책환경, 지역시장의 특성 등을 분석한다.
③ 시장분석에서는 특정 지역이나 부동산유형에 대한 수요, 공급 등을 분석한다.
④ 타당성분석에서는 개발사업에 투자자금을 끌어들일 수 있을 정도로 충분한 수익이 발생하는지 분석한다.
⑤ 상권분석에서는 대상 점포가 고객을 끌어들이는 지리적 범위를 분석한다.

31. A부동산의 다음 1년간 소득 및 비용명세서를 이용하여 순영업소득을 구하시오.

유효총소득	100,000,000원
비용명세	유지관리비 : 20,000,000원 화재보험료 : 3,000,000원 소득세 : 10,000,000원 수도료 : 2,000,000원 전기료 : 3,000,000원 재산세 : 20,000,000원 부채서비스액 : 10,000,000원

① 32,000,000원 ② 42,000,000원
③ 49,000,000원 ④ 52,000,000원
⑤ 57,000,000원

32. 다음 표준지 공시지가를 기준으로 주어진 조건에 따라 가격시점 현재의 대상토지 가격을 구하시오.

- 표준지 공시지가: 10,000원/㎡
- 공시지가 공시기준일 이후 가격시점까지 지가변동률: 10%
- 대상 토지는 표준지의 인근지역에 소재함
- 개별요인분석표

구분	표준지	대상 토지
가로조건	100	80
접근조건	100	100
획지조건	100	110
환경조건	100	100
행정적조건	100	100
기타조건	100	100

① 9,680원/㎡ ② 10,680원/㎡
③ 11,000원/㎡ ④ 11,500원/㎡

⑤ 12,500원/㎡

33. 부동산중개 등에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 우리나라 부동산중개행위는 원칙적으로 상사중개의 성격을 갖는다.

② 에스크로우(escrow)회사는 매도자와 매수자간의 협상과정에 적극 참여하기 때문에 중개업자의 업무를 대신하는 경우가 많다.

③ 독점중개의뢰계약(exclusive right-to-sell listing)에서는 중개업자가 중개의 독점권을 가지면서 소유자(중개의뢰인)가 직접 거래를 성사시킨 경우에도 수수료를 받을 수 있다.

④ 일반중개의뢰계약(open listing)은 중개의뢰를 받은 1인의 중개업자가 여러 중개업자와 공동으로 중개하는 방식이다.

⑤ 거래당사자간의 거래계약과 중개의뢰인과 중개업자의 중개계약은 모두 사실행위에 해당된다.

34. 부동산권리분석 및 권원보험(title insurance) 등에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?

① 권원보험은 대상 부동산의 매도자에 대한 보증이기 때문에 부동산거래를 촉진하는 효과가 있다.

② 소급권리분석은 과거로 소급해서 대상 부동산의 소유권의 연쇄성(chain of title)을 확인하는 작업을 중심으로 한다.

③ 권원보험에 가입했다고 해서 권리의 하자가 치유 또는 제거되는 것이 아니고, 권리의 하자는 그대로 존속한다.

④ 우리나라 부동산등기는 공신력이 인정되지 않기 때문에 권리분석의 필요성이 강조된다.

⑤ 자료의 판독(reading)이란 임장활동단계 이전의 활동으로 여러 가지 물적 증거를 수집하여 검토함으로써 권리 등의 하자유무를 발견하려는 작업이다.

35. 우리나라의 부동산투자회사에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?

① 자기관리 부동산투자회사는 실체가 있는 회사이고, 기업구조조정 부동산투자회사는 명목회사(paper company)이다.

② 부동산투자회사의 최저 자본금 규모는 250억 원이다.

③ 부동산투자회사는 자본금의 50% 이내에서 현물 출자할 수 있다.

④ 자기관리 부동산투자회사는 매분기 말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성하여야 한다.

⑤ 기업구조조정 부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 발행주식 총수의 30%를 초과하여 소유하지 못한다.

36. 우리나라의 부동산 증권화에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 부동산에 대한 지분을 증권화한 부동산 상품 중에서 대표적인 것이 주택저당증권이다.

② 우리나라에서 발행된 주택저당증권은 대부분 다계층저당채권(CMO, collateralized mortgage obligation)이다.

③ 부동산투자회사는 주거용 부동산에 주로 투자하고 있다.

④ 은행부동산투자신탁 상품과 간접투자자산운용업법에 의한 부동산 펀드는 주로 완성된 부동산에 투자하고 있다.

⑤ 국민주택기금이 보유한 주택저당대출채권을 기초로 증권화한 주택저당증권은 발행된 전례가 없다.

37. 다음과 같이 조사된 건물의 가격시점 현재의 원가법에 의한 감정평가 가격은?(단, 감가수정은 정액법에 의함)

- 가격시점: 2005. 10. 30
- 건축비: 200,000,000원(2003. 10. 30 준공)
- 건축비는 매년 10%씩 상승하였음
- 가격시점 현재 잔존내용연수: 48년
- 내용연수 만료시 잔존가치율: 10%

① 232,320,000원 ② 232,925,000원
③ 233,288,000원 ④ 234,000,000원
⑤ 234,800,000원

38. 상권의 분석방법에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?

① 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론은 유사한 상품을 취급하는 점포들이 서로 도심에 인접해 있는 경우를 잘 설명해 준다.

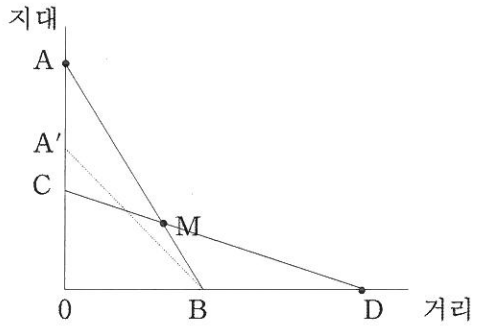
② 컨버스(P. D. Converse)의 분기점모형은 두 도시간의 구매영향력이 같은 분기점의 위치를 구하는 방법을 제시한다.

③ 중력모형(gravity model)은 중심지의 형성과정보다 중심지간의 상호작용에 더 초점을 두고 있다.

④ CST(customer spotting techniques)기법은 상권의 규모뿐만 아니라 고객의 특성파악 및 판매촉진전략 수립에 도움이 될 수 있다.

⑤ 허프(D. Huff)의 확률모형으로 한 지역에서 각 상점의 시장점유율을 간편하게 추산할 수 있다.

39. 두 가지 산업이 있는 단핵도시모형을 가정한 입찰지대곡선에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?



① 점 A, M, D를 연결한 선이 이 도시 전체의 입찰지대곡선이다.

② 토지수요가 증가하면 교외지역 지가가 상승할 수 있다.

③ 교통운송 기술의 진보로 AB가 A′B로 이동한다면 지가수준이 전반적으로 하락할 것이다.

④ 이 모형으로 직주분리현상을 설명할 수 있다.

⑤ 입찰지대곡선은 토지이용에 따른 판매액이 극대화되는 지대곡선을 연결한 것이다.

40. 다음 표에서 A지역 부동산 산업의 입지계수(locational quotient)를 구하시오.

- 지역별 산업생산액(단위: 억원)

산업 \ 지역	A	B	전국
부동산	100	400	500
기타	200	200	400
전체	300	600	900

① 0.5 ② 0.6 ③ 0.75 ④ 1.2 ⑤ 1.5

제 2과목 : 민법 및 민사특별법

41. 상대방 있는 의사표시의 효력발생에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 민법은 도달주의를 원칙으로 한다.
② 의사표시의 도달이란 사회관념상 상대방이 그 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 있음을 뜻한다.
③ 매매의 청약이 상대방에게 도달하더라도 그 전에 청약자가 사망한 경우에 청약은 그 효력이 생기지 않는다.
④ 과실 없이 상대방의 소재를 알지 못한 때에는 공시송달이 인정된다.
⑤ 보통우편의 방법으로 발송된 사실만으로는 발송일로부터 상당한 기간 내에 수취인에게 도달된 것으로 추정할 수 없다.

42. 취소할 수 있는 법률행위의 법정추인 사유가 아닌 것은?

① 취소권자가 취소할 수 있는 행위에 의하여 생긴 채무를 이행한 경우
② 취소권자의 상대방이 그 법률행위로 인해 취득한 권리를 양도한 경우
③ 취소권자가 상대방에게 이행을 청구한 경우
④ 취소권자가 상대방으로부터 담보를 제공받은 경우
⑤ 취소권자가 채권자로서 강제집행을 한 경우

43. 공유에 대한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 제3자가 공유물을 불법 점유한 경우, 공유자는 단독으로 공유물 전부의 반환을 청구할 수 있다.
② 부동산 공유자는 자기 지분 위에 다른 공유자의 동의 없이 저당권을 설정할 수 있다.
③ 공유자는 다른 공유자가 분할로 인하여 취득한 물건에 대하여 그 지분의 비율로 매도인과 동일한 담보책임이 있다.
④ 공유자간에 분할에 관해 이미 협의가 성립된 때에는 재판상 분할청구는 인정되지 않는다.
⑤ 재판에 의하여 공유물을 분할하는 경우에는 대금분할이 원칙이다.

44. 가등기담보권의 실행통지에 대한 설명 중 틀린 것은?

① 채권자가 담보계약에 따라 적법하게 소유권을 취득하려면, 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하여야 한다.
② 통지의 상대방에는 채무자 이외에 물상보증인은 포함되지만, 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 포함되지 않는다.
③ 청산금이 없다고 인정되는 경우에도 채권자는 그 뜻을 통지하여야 한다.
④ 통지시기는 채권의 변제기 이후이다.
⑤ 채권자는 채무자 등에 대한 적법한 통지가 도달한 이후 지체 없이 후순위권리자에게 그 통지의 사실·내용 및 도달일을 통지하여야 한다.

45. 지역권에 대한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

㉠ 지역권은 물권이므로 요역지와 분리하여 양도할 수 있다.
㉡ 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득할 수 있다.
㉢ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.
㉣ 지역권은 유상, 무상을 불문하고 설정될 수 있다.
㉤ 요역지소유권의 처분은 다른 약정이 없는 한 지역권의 처분을 수반한다.

① ㉠
② ㉡, ㉣
③ ㉠, ㉡, ㉤
④ ㉡, ㉢, ㉣, ㉤
⑤ 정답 없음

46. 매도인의 담보책임에 대한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

① 타인의 권리매매에서 권리이전을 할 수 없게 된 매도인은 선의의 매수인에 대하여 불능당시의 시가를 표준으로 하여 계약이 이행된 것과 동일한 경제적 이익을 배상할 의무까지는 없다.
② 매매목적물의 하자가 존재하는지의 여부는 위험이전시를 기준으로 판단해야 한다.
③ 타인의 권리매매에서 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 경우, 악의의 매수인은 계약을 해제할 수 없다.
④ 매도인이 기계를 공급하면서 카탈로그나 검사 성적서를 제출하였더라도 그 기재된 정도의 품질과 성능을 보증한 것으로 볼 수 없다.
⑤ 담보권실행으로 행하여지는 경매에 있어서 매수인은 물건의 하자에 대하여는 원칙적으로 담보책임을 묻지 못한다.

47. 반사회적 법률행위 및 불공정행위에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 부담 없는 증여는 불공정행위라는 이유로 무효가 될 수 없다.
② 부동산이중매매가 반사회적 법률행위로서 무효가 되는 경우, 제1매수인은 매도인에게 손해배상청구를 할 수 있지만 매도인을 대위하여 제2매수인 명의로 된 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없다.
③ 부동산등기특별조치법을 위반한 중간생략등기는 사회질서에 반하여 무효이다.
④ 부첩관계를 맺은 대가로 부동산을 증여받은 첩으로부터 그 부동산을 전득한 자가 그 사실을 알았던 경우에는 소유권을 취득하지 못한다.
⑤ 불공정행위의 양 당사자는 이미 이행한 것의 반환을 청구할 수 있다.

48. 집합건물의 재건축에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 관리단집회에서 재건축의 결의를 할 때에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 다수의 결의가 있어야 한다.
② 재건축의 결의가 있는 경우 집회를 소집한 자는 지체없이 그 결의에 찬성하지 않은 구분소유자에 대하여 재건축에의 참가여부에 대한 회답을 서면으로 최고하여야 한다.
③ ②의 최고를 받은 구분소유자가 2월 이내에 회답하지 않은 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하겠다는 회답을 한 것으로 본다.
④ 관리단집회에서의 의결권은 서면 또는 대리인에 의해 행사할 수 있다.
⑤ 한 단지 내에 있는 여러 동의 건물을 일괄하여 재건축하려는 경우, 재건축 결의는 각각의 건물마다 있어야 한다는 것이 판례이다.

49. 甲은 乙에게 자신의 토지를 증여하기로 합의하였다. 그러나 세금문제를 염려하여 甲과 乙은 마치 매도하는 것처럼 계약서를 꾸며서 이전등기를 하였다. 그 뒤 乙은 丙에게 그 토지를 매도하고 이전등기를 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 甲과 乙 사이의 증여계약은 유효이지만, 매매계약은 무효이다.
② 乙명의의 등기는 효력이 있다.
③ 甲은 악의의 丙을 상대로 그 명의의 등기말소를 청구할 수 없다.
④ 甲은 乙을 대위하여 악의의 丙을 상대로 등기말소를 청구할 수 있다.
⑤ 乙은 丙을 상대로 그 명의의 등기말소를 청구할 수 없다.

50. 甲이 점유하고 있는 X물건을 乙이 침탈한 경우에 대한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 甲의 乙에 대한 점유물반환청구권은 침탈당한 날로부터 1년 내에 행사하여야 하는데, 이는 출소기간이다.
② 乙이 선의인 丙에게 X물건을 매도·인도한 경우, 甲은 丙에 대하여 손해배상을 청구할 수 없다.
③ 乙이 선의의 丙에게 X물건을 매도·인도한 경우, 甲은 丙에 대하여 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
④ 甲이 丁소유의 X물건을 임차하여 점유하였던 경우, 丁도 乙에 대하여 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
⑤ 만일 甲이 乙의 사기로 인해 점유를 乙에게 이전한 경우, 乙에 대하여 점유물반환을 청구할 수 없다.

51. 甲소유의 X토지를 乙이 소유의 의사로 평온·공연하게 20년간 점유하였지만, 등기 전에 甲이 丙에게 그 토지를 매도하고 유효하게 이전등기를 해 준 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 甲은 丙을 대위하여 乙에게 불법점유를 이유로 토지인도를 청구할 수 있다.
② 乙은 丙에 대하여 취득시효를 주장할 수 있다.
③ 丙이 소유권을 취득한 시점을 새로운 기산점으로 삼아 다시 취득시효가 완성된 경우에도 乙은 등기명의자인 丙에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
④ 어떤 사유로 甲에게로 X토지의 소유권이 회복되면 乙은 甲에게 시효취득을 주장할 수 있다.
⑤ 만일 丙명의의 등기가 원인무효인 경우, 乙은 甲을 대위하여 丙에 대하여 등기말소를 청구할 수 없다.

52. 계약의 종류에 대한 설명으로 틀린 것은?

① 사용대차는 당사자일방이 목적물을 사용·수익하게 할 채무를 지고 상대방은 이를 반환해야 할 대가적 채무를 지므로 쌍무계약이다.
② 모든 쌍무계약은 유상계약이다.
③ 예약은 채권계약이다.
④ 쌍무계약이 갖는 이행상의 견련성으로부터 동시이행의 항변권이 성립한다.
⑤ 교환계약은 낙성·불요식 계약이다.

53. 계약의 성립과 관련된 옳은 설명을 모두 고른 것은?

㉠ 당사자 사이에 계약의 내용을 이루는 본질적 사항이나 중요사항에 관하여 구체적으로 의사합치가 있으면 계약이 성립한다.
㉡ 계약서를 작성하지 않은 건물임대차계약은 무효이다.
㉢ 계약교섭의 부당한 중도파기가 불법행위를 구성하는 경우, 신뢰손해에 한정해서 손해배상을 청구할 수 있다는 것이 판례이다.
㉣ 교차청약의 경우에 후의 청약이 발송된 때에 계약이 성립한다.

① ㉠, ㉣　　② ㉠, ㉢
③ ㉢, ㉣　　④ ㉡, ㉢, ㉣
⑤ 정답 없음

54. 부동산의 부합에 대한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 주유소지하에 매설된 유류저장탱크는 토지에 부합된다.
② 건물임차인이 부착한 벽걸이 에어컨은 건물에 부합되지 않는다.
③ 타인의 임야에 권한 없이 심은 수목의 소유권은 임야소유자에게 귀속한다.
④ 동산이 부동산에 부합된 경우, 부합물은 부합당시의 가액의 비율로 원래의 동산과 부동산의 소유자가 공유한다.
⑤ 타인의 토지에서 무단으로 경작한 농작물의 소유권은 경작자에게 있다.

55. 물권의 객체에 대한 설명으로 틀린 것은?

① 물권의 객체는 원칙적으로 특정·독립한 물건이다.
② 용익물권은 토지나 건물의 일부 위에 설정될 수 있다.
③ 1필의 토지일부에 저당권을 설정할 수 없다.
④ 아파트분양권은 소유권의 객체가 될 수 없다.
⑤ 집합물 위에 재단저당이 성립한 후에 그 구성물의 변동이 있게 되면 특정성을 상실한다.

56. 채무자 甲(낙약자)과 채권자 乙(요약자)은 丙을 수익자로 한 제3자를 위한 계약을 체결하였고, 丙은 수익의 의사표시를 하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 甲은 丙이 이행을 청구하는 경우에 乙과 丙 사이의 법률관계에 기한 항변으로 丙에게 대항하지 못한다.
② 甲의 귀책사유로 채무가 불이행된 경우, 丙은 甲에 대하여 손해배상을 청구할 수 없다.
③ 계약이 해제된 경우 丙은 원상회복을 甲에게 청구할 수 있다.
④ 제3자를 위한 계약에서 丙은 계약 당시에 특정되어야 한다.
⑤ 만일 甲이 丙에 대하여 가진 채권에 관하여 그 채무를 면제하는 계약을 乙과 체결한 경우, 이는 제3자를 위한

계약에 준하는 것으로 볼 수 없다.

57. 토지임차인의 지상물매수청구권에 대한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 임차인의 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지되는 경우, 임차인은 지상물매수를 청구할 수 없다.
② 지상물매수청구권이 행사되면 임대인은 지상물철거를 청구할 수 없다.
③ 지상물매수청구권이 행사되면 임대인은 기존 지상물의 철거비용을 포함하여 임차인이 임차지상의 지상물을 신축하기 위하여 지출한 모든 비용을 보상할 의무를 부담한다.
④ 임차인 소유 지상물이 임대토지와 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립된 경우, 임차지상에 있는 건물부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다.
⑤ 행정관청의 허가를 받지 않은 무허가건물도 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다.

58. 甲이 乙에게 자신의 건물을 매도하는 계약을 체결한 경우에 대한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 계약체결 후 甲의 과실로 건물이 멸실한 경우에 乙은 계약을 해제할 수 있다.
② 계약체결 후 乙의 과실로 인하여 건물이 현저히 훼손된 경우, 甲의 채무불이행을 이유로 한 乙의 해제권은 소멸한다.
③ 甲의 계약해제는 甲의 乙에 대한 손해배상청구에 영향을 미치지 않는다.
④ 이미 지급받은 매매대금을 계약해제로 인하여 甲이 반환해야 하는 경우에 그 받은 날로부터의 이자를 가산할 필요는 없다.
⑤ 계약체결시에 이미 건물에 하자가 존재한 경우, 甲이 부담하는 담보책임은 무과실책임이지만 공평의 원칙상 하자의 발생에 乙의 잘못이 있다면 이를 참작하여 손해배상의 범위를 정함이 상당하다.

59. 甲과 乙은 甲소유의 토지 1필지를 200평이라고 생각하고 수량지정 매매계약을 체결하였는데, 처음부터 30평이 부족한 것으로 판명되었다. 이에 대한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 선의인 乙은 甲에게 담보책임상의 대금감액청구권을 행사할 수 있다.
② 乙은 甲에게 계약체결상의 과실을 이유로 손해배상을 청구할 수 없다.
③ 乙은 일부무효를 이유로 한 부당이득반환청구권을 행사할 수 없다.
④ 선의인 乙은 甲에게 담보책임상의 손해배상을 청구할 수 있다.
⑤ 선의인 乙은 계약한 날로부터 1년 내에 담보책임상의 권리를 행사하여야 한다.

60. 법정지상권에 대한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 甲소유의 토지에 존재하는 그 소유 건물에만 설정된 저당권실행으로 乙이 건물의 소유권을 취득한 경우, 乙은 법정지상권을 취득한다.
② ①의 경우, 乙로부터 건물을 양수하면서 지상권까지 넘겨받기로 한 丙에 대하여 甲은 건물철거 및 대지의 인도를 구할 수 없다.
③ 甲소유의 나대지에 乙이 저당권을 취득한 후 甲이 그 나대지에 건물을 신축한 경우, 저당권실행으로 토지와 건물의 소유자가 다르게 되어도 법정지상권은 성립하지 않는다.
④ 乙이 甲으로부터 甲소유 토지와 지상의 미등기건물을 매수하여 토지에 대해서만 소유권이전등기를 받은 후, 토지에 乙이 설정해 준 저당권이 실행되어 토지와 건물의 소유자가 다르게 된 경우, 법정지상권이 성립한다.
⑤ 甲소유의 토지 및 그 지상건물에 乙이 공동저당권을 취득한 후 甲이 건물을 철거하고 그 토지에 건물을 신축한 경우, 특별한 사정이 없는 한 저당권의 실행으로 토지와 신축건물의 소유자가 다르게 되면 신축건물을 위한 법정지상권이 성립하지 않는다.

61. 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 임대차에 대한 설명 중 옳은 것을 모두 고르면?

㉠ 권리금의 회수에 관한 명문규정을 둠으로써 임차인을 보호하고 있다.
㉡ "계약이 종료하면 임차인은 목적물을 원상으로 회복하여 반환한다"는 특약이 임차인의 비용상환청구권을 배제하는 취지라면 임차인에게 불리하므로 무효이다.
㉢ 임차권등기명령에 따라 임차권등기가 경료된 후에 건물을 임차한 자에게는 '보증금 중 일정액'에 대한 우선변제권이 인정되지 않는다.
㉣ 대항력의 발생요건은 인도와 사업자등록이며 계약서상의 확정일자는 대항력의 발생요건이 아니다.

① ㉠, ㉡　② ㉡, ㉣　③ ㉡, ㉢
④ ㉢, ㉣　⑤ ㉠, ㉢

62. 해제권과 취소권에 모두 옳은 설명은?

① 모든 법률행위에 인정된다.
② 법률의 규정에 의해서만 발생한다.
③ 권리행사가 있어야 해제나 취소의 효과가 발생한다.
④ 권리행사로 인하여 발생하는 반환의무의 범위는 반환의무자의 선의·악의에 따라 달라진다.
⑤ 권리의 행사를 포기할 수 없다.

63. 조건 및 기한에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 정지조건과 불확정기한은 의사표시의 해석을 통해 구별할 수 있다.
② 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정된다.
③ 채무자가 담보제공의 의무를 이행하지 않는 때에는 기한의 이익을 주장하지 못한다.
④ 취소나 해제에는 일반적으로 조건을 붙일 수 없다.

⑤ 기한도래의 효과는 원칙적으로 소급효가 있다.

64. 점유에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

㉠ 점유보조자도 점유자이다. ㉡ 타주점유자인 피상속인을 상속한 자가 새로운 권원에 의하여 다시 소유의사로 점유한 경우에는 자주점유로 전환된다. ㉢ 소유의사의 유무는 점유취득의 원인이 된 권원의 성질에 의하여 객관적으로 결정된다. ㉣ 점유자의 무과실은 일반적으로 추정된다. ㉤ 선의의 점유자라도 본권에 관한 소에 패소한 때에는 그 판결이 확정된 때로부터 악의의 점유자로 본다.

① ㉠, ㉣ ② ㉡, ㉢
③ ㉠, ㉣, ㉤ ④ ㉡, ㉢, ㉤
⑤ 정답 없음

65. 근저당에 대한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 근저당권설정 후 저당목적물의 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 현재의 소유자는 피담보채무가 소멸된 경우라도 근저당권의 말소를 청구할 수 없다.
② 근저당권 설정시 채권최고액은 필요적 등기사항이다.
③ 근저당권자가 경매를 신청한 경우, 그 근저당권의 원본채권액은 경매신청시에 확정된다.
④ 결산기의 정함이 없는 경우, 근저당권설정자는 언제든지 근저당권자를 상대로 해지의 의사표시를 함으로써 피담보채무를 확정시킬 수 있다.
⑤ 실제 발생한 채권액이 채권최고액을 초과하는 경우, 채무자는 실제 채권액 전액을 변제하여야 근저당권의 말소를 청구할 수 있다.

66. 유치권에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 임차인이 임대차기간 만료 전에 임차목적물을 보존하기 위해 비용을 지출한 경우, 비용상환청구권은 목적물에 관하여 생긴 채권으로 본다.
② 피담보채권의 변제기 도래는 유치권의 성립요건이다.
③ 물건의 인도청구소송에서 피고의 유치권항변이 인용되는 경우, 법원은 그 물건에 관하여 생긴 채권의 변제와 상환으로 물건을 인도할 것을 명하여야 한다.
④ 유치권자가 소유자의 승낙 없이 제3자에게 유치물을 임대한 경우, 임차인은 소유자에게 임대차의 효력을 주장할 수 없다.
⑤ 유치권은 법정담보물권이므로 이를 미리 포기하는 특약은 무효이다.

67. 친구 사이인 甲·乙간의 명의신탁약정에 따라 수탁자 乙이 매수인으로서 丙소유의 X토지를 매입하고 乙명의로 이전등기를 하였다. 이 경우의 법률관계에 대한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 甲·乙간의 명의신탁약정은 무효이다.
② 丙이 甲·乙간에 명의신탁약정이 있다는 사실을 알고 있었던 경우, 乙명의의 이전등기는 무효이다.
③ ②의 경우, X토지에 대한 소유자는 丙이다.
④ 丙이 甲·乙간에 명의신탁약정이 있다는 사실을 모른 경우, 乙명의의 등기가 무효로 되지 않는다.
⑤ 乙이 토지를 丁에게 처분한 경우, 丁이 선의인 경우에 한하여 丁은 X토지에 대한 소유권을 취득한다.

68. 부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률의 적용대상이 되는 '명의신탁약정'에 해당하는 것은?

① 부부일방이 부동산을 구입하면서 배우자명의로 등기하는 경우
② 채무의 변제를 담보하기 위해 채권자가 채무자소유의 부동산에 대해 가등기를 받는 경우
③ 부동산의 위치와 면적을 특정하여 3인이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 3인의 공유로 등기하는 경우
④ 채무의 변제를 담보하기 위해 채권자가 채무자소유의 부동산에 대해 소유권이전등기를 받는 경우
⑤ 신탁법에 의한 신탁재산인 사실을 등기하는 경우

69. 비진의표시에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 비진의표시는 진의와 표시의 불일치를 표의자가 알고서 한다는 점에서 착오와 구별된다.
② 부동산매매에서 비진의표시는 상대방이 선의이며 과실없는 경우에 한하여 유효이다.
③ 비진의표시의 무효는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 대리인이 오직 자기 이익을 꾀할 목적으로 대리권을 남용한 경우, 비진의표시에 관한 규정이 유추적용될 수 있다.
⑤ 강박에 따라 제3자에게 증여한 경우, 표의자는 마음속에서 진정으로 원하지 않았으나 당시의 상황에서는 최선이라고 판단하여 의사표시를 하였다면 비진의표시가 된다.

70. 乙은 甲소유의 X부동산을 매수하여 대금전액을 지불하고 그 부동산을 인도받아 사용하고 있지만, 자기명의로 등기를 하지 않고 있다. 다음 설명 중 <u>틀린</u> 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

① 乙의 甲에 대한 등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
② 丙이 乙로부터 임차하여 점유하고 있는 경우, 甲은 丙에 대하여 소유물반환을 청구할 수 없다.
③ 착오로 X부동산이 아니라 甲소유의 Y부동산이 乙명의로 등기된 경우, 원칙적으로 그 등기는 무효이다.
④ 乙이 X부동산을 丙에게 전매하였고 甲·乙·丙간에 중간생략등기를 하기로 합의한 경우, 乙의 甲에 대한 등기청구권은 소멸한다.
⑤ 乙이 X부동산을 丙에게 전매하였고 甲·乙·丙간에 중간생략등기의 합의가 있은 후, 甲과 乙간에 매매대금을 인상하는 약정이 체결된 경우, 甲은 인상분의 미지급을

이유로 丙의 소유권이전등기청구를 거절할 수 있다.

71. 토지거래허가구역 내의 X토지소유자 甲은 乙에게 그것을 매도하였으나, 아직 허가를 얻지 못하였다. 판례에 따를 때 옳은 것을 모두 고르면?

㉠ 乙의 강박에 의해 계약을 체결한 경우, 현재 무효상태이므로 甲은 강박을 이유로 의사표시를 취소할 수 없다. ㉡ 甲과 乙의 계약이 처음부터 그 허가를 배제하는 내용인 경우, 계약은 확정적 무효이다. ㉢ 허가구역 지정기간이 만료되었음에도 허가구역 재지정을 하지 아니한 경우, 계약의 유동적 무효상태는 지속된다. ㉣ 乙이 X토지를 丙에게 전매하고 甲, 乙, 丙의 중간생략등기합의에 따라 甲이 丙을 매수인으로 하여 토지거래허가를 받아 丙명의로 등기가 된 경우, 그 등기는 실체관계에 부합하므로 유효하다.

① ㉠　② ㉡　③ ㉡, ㉣
④ ㉠, ㉢　⑤ ㉢, ㉣

72. 甲이 乙에게 자신의 건물을 매도하는 계약을 체결한 후 소유권이전 및 인도 전에 화재가 발생하여 건물이 전소되었다. 다음 설명 중 <u>틀린</u> 것은?

① 소유권이전은 불가능하게 되었으므로 乙은 더 이상 소유권이전을 청구할 수 없다.
② 양당사자의 책임 없는 사유로 화재가 발생한 경우, 甲은 乙에게 매매대금을 청구할 수 없다.
③ 乙의 과실로 인하여 화재가 발생한 경우, 甲은 乙에게 매매대금을 청구할 수 있다.
④ 乙의 채권자지체 중에 양당사자의 책임 없는 사유로 화재가 발생한 경우, 甲은 乙에게 매매대금을 청구할 수 있다.
⑤ ④의 경우 채권자지체 중이었으므로 甲은 자기의 채무를 면함으로써 얻은 이익을 乙에게 상환할 필요가 없다.

73. 점유자와 회복자의 관계에 관한 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

㉠ 선의점유자가 과실을 취득할 수 있는 범위에서 부당이득은 성립하지 않는다. ㉡ 통상의 필요비는 점유자가 과실을 취득한 경우에는 그 상환을 청구하지 못한다. ㉢ 악의점유자는 자주점유이든 타주점유이든 그 귀책사유로 점유물이 멸실·훼손된 경우에 손해전부에 대한 책임을 진다. ㉣ 선의의 점유자가 얻은 건물사용이익은 건물의 과실에 준하여 취급된다.

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

74. 주택임대차보호법에 대한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 주택임차인이 사망한 경우, 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실혼 배우자는 2촌 이내의 상속권자에 우선하여 임차인의 권리와 의무를 승계한다.
② 주택임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인은 갱신된 임대차존속기간이 2년임을 주장할 수 있다.
③ 임차권등기명령에 의해 임차권이 등기된 경우, 임대인의 보증금반환의무와 임차인의 등기말소의무는 동시이행의 관계가 아니다.
④ 주택임차인에게 대항력이 발생하는 시점은 인도와 주민등록을 모두 갖춘 다음날의 오전 0시부터이다.
⑤ 주택임차인이 대항력을 갖춘 후 임대인이 소유권을 양도한 경우, 임차인의 이의제기가 없는 한 보증금의 반환의무자는 양수인이다.

75. 착오·사기·강박에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 부동산매매에서 시가에 관한 착오는 일반적으로 법률행위의 중요부분에 관한 착오에 해당한다.
② 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소하여 상대방이 손해를 입은 경우, 상대방은 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
③ 제3자의 사기로 인하여 매매계약을 체결하여 손해를 입은 자가 제3자에 대해 손해배상을 청구하기 위해서는 먼저 매매계약을 취소하여야 한다.
④ 매도인의 기망에 의해 매매계약 체결시 토지의 일정부분을 매매대상에서 제외시키는 특약을 한 경우, 그 특약만을 기망에 의한 법률행위로서 취소할 수는 없다.
⑤ 강박에 의해 이루어진 소송행위는 원칙적으로 취소할 수 있다.

76. 甲의 부동산을 협의의 무권대리인 乙이 선의의 丙에게 매도한 경우에 대한 설명 중 옳은 것은?

① 丙이 甲에게 상당한 기간을 정해 추인여부의 확답을 최고하였으나 그 기간 내에 확답을 발하지 않은 경우, 丙은 甲을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
② 甲이 乙에게 추인의 의사표시를 한 경우, 甲은 그 사실을 모르는 丙에게도 계약이행을 청구할 수 있다.
③ 甲이 乙에게 추인의 의사표시를 한 경우, 丙은 추인의 사실을 알기 전까지 계약을 철회할 수 있다.
④ 丙이 적법하게 계약을 철회하였더라도 甲은 계약을 추인하여 丙을 상대로 계약이행을 청구할 수 있다.
⑤ 甲이 乙의 무권대리행위에 대해 즉시 이의를 제기하지 아니하고 이를 장기간 방치한 사실만으로도 추인한 것으로 본다.

77. 임대차에 대한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 임대인은 특약이 없는 한 임차인의 특별한 용도를 위한 사용·수익에 적합한 구조를 유지하게 할 의무까지는 없다.

② 토지임차인이 지상건물을 등기하기 전에 제3자가 그 토지에 관하여 물권취득의 등기를 한 때에는 임차인이 그 지상건물을 등기하더라도 제3자에 대하여 임대차의 효력이 없다.

③ 목적물의 파손정도가 손쉽게 고칠 수 있을 정도로 사소하여 임차인의 사용·수익을 방해하지 아니한 경우에도 임대인은 수선의무를 부담한다.

④ 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차에서 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

⑤ 차임은 반드시 금전이어야 하는 것은 아니며 물건이어도 된다.

78. 저당목적물이 경매되는 경우, 권리상호간의 순위에 대한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 저당권보다 먼저 설정된 지상권은 저당권자의 경매신청에 따른 매각으로 매수인에게 인수되지만, 저당권보다 나중에 설정된 지상권은 매각으로 소멸한다.

② 가압류등기가 먼저 된 후 저당권이 설정된 경우, 물권자인 저당권자는 가압류채권자에 우선하여 변제받는다.

③ 저당권보다 먼저 설정된 전세권이 있는 경우, 저당권자가 신청한 경매절차에서 전세권자가 배당요구를 하였다면 그 전세권은 매각으로 소멸한다.

④ 경매신청 이전에 대항요건을 구비한 주택임대차보호법 제8조의 보증금 중 일정액은 저당권자에게 우선하여 변제된다.

⑤ 최종 3개월분의 임금이나 최종 3년간의 퇴직금은 저당권에 의해 담보된 채권보다 우선하여 변제된다.

79. 토지저당권자의 일괄경매청구권(민법 제365조)에 대한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 건물은 토지에 대한 저당권이 설정될 당시 이미 존재하고 있어야 한다.

② 저당권설정자가 건축하여 제3자에게 양도한 건물에 대하여도 일괄경매를 청구할 수 있는 것이 원칙이다.

③ 저당권설정자로부터 용익권을 설정받은 자가 건축한 건물이라도 저당권설정자가 나중에 소유권을 취득하였다면 일괄경매청구가 허용된다.

④ 저당권자는 건물의 매각대금에 대하여도 우선변제를 받을 수 있다.

⑤ 저당권자는 일괄경매를 청구할 의무가 있으므로, 토지만 경매를 신청하는 것은 허용되지 않는다.

80. 대리에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 대리인이 여럿인 때에는 법률 또는 수권행위에서 달리 정하지 않은 한 공동으로 본인을 대리한다.

② 甲이 무능력자인 乙과 위임계약을 체결하고 乙을 대리인으로 선임한 경우, 乙의 무능력을 이유로 위임계약이 취소될 수 있으나 대리행위는 취소될 수 없다.

③ 甲이 乙에게 금전소비대차 및 이것을 위해 담보권설정계약을 체결할 대리권을 수여한 경우, 원칙적으로 乙은 위 계약을 해제할 권한도 있다.

④ 甲의 대리인 乙이 丙과 매매계약을 체결하면서 甲의 대리인임을 표시하지 않고 자신을 매수인으로 한 경우, 乙의 의사표시는 乙을 위한 것으로 추정한다.

⑤ 본인의 사망, 금치산, 파산은 대리권의 소멸사유이다.

수고하셨습니다.
합격을 진심으로 기원합니다!