

# 2006년도 제17회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

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

- 유의사항 -

- 먼저 문제지 상태와 매수 확인
- 문제지에 응시번호와 성명을 기재
- 답안지에 문제지 유형을 기재한 후 해당란에 표기
- 2006.10.29 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안 작성

## 제1과목 : 부동산학개론

1. 일반적으로 부동산의 개념은 물리적, 경제적, 사회적, 법·제도적 개념으로 나눌 수 있다. 부동산의 경제적 개념과 거리가 먼 것은?

- |        |        |
|--------|--------|
| ① 생산요소 | ② 자산   |
| ③ 자본   | ④ 공장재단 |
| ⑤ 소비재  |        |

2. 토지는 지목, 이용상황, 이용목적 등에 따라 다양하게 분류할 수 있다. 지목에 따른 분류에 해당하는 것은?

- |          |          |
|----------|----------|
| ① 유지(溜地) | ② 택지(宅地) |
| ③ 나지(裸地) | ④ 공지(空地) |
| ⑤ 맹지(盲地) |          |

3. 부동산개발방식 중 사업기간 동안 형식적인 소유권 이전행위가 발생하는 것은?

- ① 자체사업방식
- ② 공사비 대물변제방식
- ③ 토지신탁방식
- ④ 사업위탁방식
- ⑤ 공사비 분양금정산방식

4. 부동산의 특성에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산은 어느 지역의 수요가 급증했다고 하더라도 다른 재화처럼 그 지역으로 이동할 수 없다. 이는 부동산성에 기인한다.
- ② 토지의 가치보존력이 우수한 것은 부동산의 영속성에 기인한다.
- ③ 토지는 다른 생산물과 마찬가지로 노동이나 생산비를 투입하여 재생산할 수 있다.
- ④ 개별성은 토지뿐만 아니라 건물이나 기타 개량물에도 적용될 수 있다.
- ⑤ 특정 토지의 위치성은 해당 토지에 대한 개인이나 집단의 상호선택과 선호의 결과로 나타난다.

5. 부동산시장의 특성과 기능에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 부동산시장은 수요와 공급의 조절이 쉽지 않아 단기적으로 가격의 왜곡이 발생할 가능성이 높다.
- ② 부동산시장의 특징 중 하나는 특정 지역에 다수의 판매자와 다수의 구매자가 존재한다는 것이다.
- ③ 부동산은 개별성이 강하기 때문에 부동산상품별 시장조직화가 가능하다.
- ④ 부동산거래는 그 성질상 고도의 공적인 경향을 띠고 있다.
- ⑤ 부동산시장은 국지성의 특징이 있기 때문에 균질적인 가격형성이 가능하다.

6. 어떤 지역에서 토지의 시장공급량 ( $Q^s$ )은 300이다. 토지의 시장수요함수가  $Q_1^d=500-2P$ 에서  $Q_2^d=450-2P$ 로 변화하면 시장의 균형가격은 얼마만큼 감소하는가? ( $P$ 는 가격,  $Q^d$ 는 수요량이며, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 25      ② 50      ③ 75      ④ 100      ⑤ 125

7. 부동산의 정착물에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 제거하여도 건물의 기능 및 효용의 손실이 없는 부착된 물건은 동산으로 취급한다.
- ② 토지에 정착되어 있으나 매년 경작노력을 요하지 않는 나무와 다년생식물 등은 부동산의 정착물로 간주되지 않기 때문에 부동산중개의 대상이 되지 않는다.
- ③ 정착물은 당사자들 간의 합의나 쓰임새, 관계 등에 따라 주물 또는 종물로 구분될 수 있다.
- ④ 정착물은 사회·경제적인 면에서 토지에 부착되어 계속적으로 이용된다고 인정되는 물건이다.
- ⑤ 정착물은 토지와 서로 다른 부동산으로 간주되는 것과 토지의 일부로 간주되는 것으로 나눌 수 있다.

8. 부동산시장에서 나타나는 현상의 하나인 공실률에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 공실률이란 임대 대상 부동산이 임대기간 중 임대되지 않고 비어있는 기간의 비율을 의미하기도 한다.
- ② 사무실의 수요분석에서는 공실률을 조사하여 과잉공급 상태에 있는지 그리고 향후 그러한 위험성은 없는지 등을 조사한다.
- ③ 공실률 분석은 투자 부동산의 안정적인 점유율 결정에 도움을 준다.
- ④ 공실률 조사는 부동산시장조사의 핵심사항으로 임차공간이 실제로 임차인들에 의해 어느 정도 사용되고 있는가를 파악하는 것이다.
- ⑤ 다른 조건이 동일하다면 임대차 기간이 긴 경우에 비해 임

대차 기간이 짧은 경우가 상대적으로 공실위험을 줄일 수 있다.

9. 부동산관리방식별 장·단점에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 위탁관리방식은 전문적인 계획관리를 통해 시설물의 노후화를 늦출 수 있는 장점이 있다.
- ② 위탁관리방식에서 관리업체가 영리만을 추구할 경우 부실한 관리를 초래할 우려가 있다.
- ③ 혼합관리방식은 자가관리에서 위탁관리로 이행하는 과도기에 유용할 수 있다.
- ④ 혼합관리방식은 필요한 부분만 선별하여 위탁하기 때문에 관리의 책임소재가 분명해지는 장점이 있다.
- ⑤ 자가관리방식은 관리하는 각 부분을 종합적으로 운영할 수 있을 뿐만 아니라 기밀유지에도 유리하다.

10. 부동산마케팅 및 광고에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산마케팅 전략을 수립할 때에는 거시환경과 미시환경에 대한 분석이 필요하다.
- ② 부동산의 개별성으로 인해 광고의 내용도 개별성을 갖는 것이 일반적이다.
- ③ 고객점유마케팅 전략은 공급자와 소비자 간의 장기적·지속적 상호작용을 중시한다.
- ④ 부동산 중개업소를 적극적으로 활용하는 것은 부동산마케팅 4P(product, price, place, promotion) 전략 중 유통경로(place)전략에 해당한다.
- ⑤ 우편물에 의한 직접광고(direct mail)는 표적 고객을 대상으로 부동산을 광고할 수 있는 수단으로 유용하다.

11. 수익환원법에서 사용하는 환원이율을 구하는 방법이 아닌 것은?

- ① 분해법(breakdown method)
- ② 요소구성법(build-up method)
- ③ 시장추출법(market extraction method)
- ④ 투자결합법(band-of-investment method)
- ⑤ 엘우드(Ellwood)법

12. 지역분석의 대상지역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사례자료를 동일수급권 내 유사지역에서 구할 경우 지역요인의 비교과정은 필요하지 않다.
- ② 인근지역과 동일수급권 내 유사지역은 지리적으로 인접할 필요는 없으나, 그 지역 내 부동산 상호간에 대체·경쟁관계가 성립하여 가격형성에 영향을 미치는 지역이다.
- ③ 인근지역이란 대상부동산이 속해 있는 지역이다.
- ④ 인근지역의 범위가 지나치게 확대되면 가격수준의 판정이 어려워질 수 있다.
- ⑤ 일반적으로 주거지의 동일수급권은 도심으로 통근이 가능한 지역의 범위와 일치하는 경향이 있으며, 지역적 선호도에 따라 그 범위가 좁아지기도 한다.

13. 정부는 부동산시장의 안정과 투기억제를 위하여 많은 부동산정책을 시행하여 왔다. 참여정부가 부동산대책으로 발표한 내용과 거리가 먼 것은?

- ① 부동산실거래가 신고제 도입
- ② 종합부동산세 도입

- ③ 취득세 및 등록세 세율 인상
- ④ 재건축개발이익 환수제 시행
- ⑤ 주택 양도소득세제 강화

14. 아래 예문의 ( ) 안에 들어갈 숫자는?

주택시장이 서로 대체관계에 있는 아파트와 빌라로 구성되어 있으며, 아파트 가격에 대한 빌라 수요의 교차탄력성은 0.8이라고 가정하자. 아파트 가격이 1,600만원에서 2,000만원으로 상승한다면, 빌라의 수요량은 1,200세대에서 ( ) 세대로 증가할 것이다. (단, 탄력성 계산시 기준 가격과 수요량은 최초의 값으로 한다)

- ① 1,280    ② 1,380    ③ 1,440    ④ 1,600    ⑤ 1,860

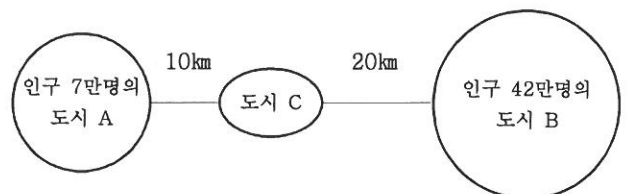
15. 부동산권리분석에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산권리분석에서는 분석과 판단의 범위를 넓혀서 보도록 노력해야 한다.
- ② 토지이용을 규제하는 법률의 수가 많고 규제내용이 복잡할수록 부동산거래사고를 많이 발생시킬 수 있다.
- ③ 등기부상 소유권 이전은 완료하였으나, 타인이 불법으로 점유하고 있는 경우는 인수불가능한 거래사고 유형에 해당된다.
- ④ 자료의 판독에서는 자료의 내용을 확인·판단하는 일도 중요하지만 자료 자체의 진위 판단도 중요하다.
- ⑤ 부동산권리분석은 공부 및 자료상의 하자를 발견하기 위한 활동이므로 입장활동이 필요없다.

16. 표준산업분류상 부동산업의 분류에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산업은 부동산임대 및 공급업, 부동산관련서비스업으로 분류된다.
- ② 부동산임대업은 주거용 건물임대업, 비주거용 건물임대업, 기타 부동산임대업으로 분류된다.
- ③ 부동산공급업은 주거용 건물공급업, 비주거용 건물공급업, 기타 부동산공급업으로 분류된다.
- ④ 부동산관련서비스업은 부동산관리업, 부동산감정업, 부동산컨설팅업, 부동산중개업으로 분류된다.
- ⑤ 부동산관련서비스업 중 부동산관리업은 주거용 부동산관리업과 비주거용 부동산관리업으로 분류된다.

17. 도시 A와 도시 B간에 도시 C가 있다. 레일리의 소매인력법칙(Reilly's Law of Retail Gravitation)을 이용하여 도시 C로부터 도시 A와 도시 B로의 인구유인비율을 구하시오.



- ① 도시 A 33.3%, 도시 B 66.7%
- ② 도시 A 40.0%, 도시 B 60.0%

- ③ 도시 A 50.0%, 도시 B 50.0%
- ④ 도시 A 60.0%, 도시 B 40.0%
- ⑤ 도시 A 66.7%, 도시 B 33.3%

18. 상점은 입지특성과 구매습관에 의해 분류된다. 이와 관련된 설명으로 옳은 것은?

- ① 집심성(集心性) 점포는 같은 업종이 서로 모여 입지해야 유리한 유형의 점포이다.
- ② 선매품점(選買品店)은 구매의 노력과 비용에 크게 구애받지 않고 수요자의 취미·기호 등에 따라 구매하는 상품을 취급하는 점포이다.
- ③ 집재성(集在性) 점포는 동일 업종의 점포끼리 국부적 중심지에 입지해야 유리한 유형의 점포이다.
- ④ 산재성(散在性) 점포는 분산입지해야 유리한 유형의 점포이다.
- ⑤ 전문품점(專門品店)은 여러 상점들을 상호 비교한 후에 구매하는 상품을 취급하는 점포이다.

19. 부동산분석은 단계별 분석과정을 거쳐 이루어진다. 단계를 순서대로 나열한 것은?

- ① 지역경제분석 → 시장성분석 → 시장분석 → 타당성분석 → 투자분석
- ② 지역경제분석 → 시장분석 → 시장성분석 → 타당성분석 → 투자분석
- ③ 지역경제분석 → 시장분석 → 타당성분석 → 시장성분석 → 투자분석
- ④ 지역경제분석 → 시장성분석 → 타당성분석 → 시장분석 → 투자분석
- ⑤ 지역경제분석 → 타당성분석 → 시장분석 → 시장성분석 → 투자분석

20. 가격이 10억원인 아파트를 구입하기 위해 3억원을 대출받았다. 대출이자율은 연리 7%이며, 20년간 원리금 균등분할상환방식으로 매년 상환하기로 하였다. 첫 회에 상환해야 할 원금은?

(단, 연리 7%·기간 20년의 저당상수는 0.094393이며, 매기 말에 상환하는 것으로 한다)

- ① 7,290,000원                      ② 7,317,900원
- ③ 8,127,400원                      ④ 8,647,200원
- ⑤ 8,951,200원

21. 주택시장에 대한 정부정책의 효과에 대한 설명 중 옳은 것은? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 주택의 공급곡선이 완전비탄력적일 경우 주택에 부과되는 재산세는 전부 수요자에게 귀착된다.
- ② 정부가 규제하는 임대료의 상한이 시장균형임대료보다 높다면, 임대료규제는 시장에서 임대주택 공급량에 영향을 미치지 않는다.
- ③ 일반적으로 임대료규제는 기존 임차인들의 이동을 활발하게 만든다.
- ④ 저소득층에게 임대료를 보조할 경우 주택 소비량은 증가하지만 다른 계층의 소비량은 항상 감소한다.

- ⑤ 임대주택 공급자에게 보조금을 지급하는 방식은 임차인에게 보조금을 지급하는 방식보다 임차인의 주거지 선택의 자유를 보장하는 장점이 있다.

22. 정부는 사회간접자본시설 등을 확충하기 위해 민간투자사업방식을 활용하고 있다. 다음 설명에 해당하는 민간투자사업방식은?

- 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시킨다. 사업시행자인 민간은 일정기간 시설관리 운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용한다.
- 최근 우리나라에서는 학교 건물, 기숙사, 도서관, 군인 아파트 등의 개발에 활용하고 있다.

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

23. 토지은행(land banking)제도에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 공공이 장래에 필요한 토지를 미리 확보하여 보유하는 제도다.
- ② 토지선매를 통해 장래에 필요한 공공시설용지를 적기에 저렴한 수준으로 공급할 수 있다.
- ③ 개인 등에 의한 무질서하고 무계획적인 토지개발을 막을 수 있어서 효과적인 도시계획 목표의 달성에 기여할 수 있다.
- ④ 적절한 투기방지대책 없이 대량으로 토지를 매입할 경우 지가상승을 유발할 수 있다.
- ⑤ 토지양도 의사표시가 전제된다는 점에서 토지수용제도보다 토지소유자의 사적 권리를 침해하는 정도가 크다.

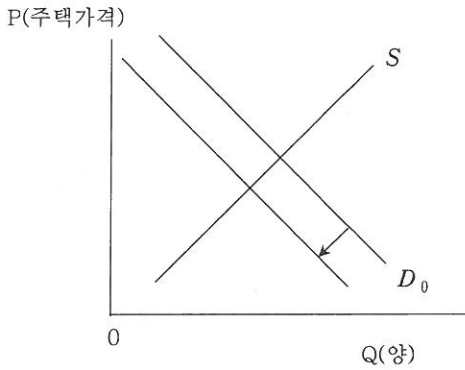
24. 정부의 부동산시장 개입에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 시장실패를 보완하고 자원배분의 효율성을 높이기 위해 개입할 수 있다.
- ② 소득재분배, 주거복지의 증진 등 사회적 목표를 달성하기 위해 개입할 수 있다.
- ③ 부(-)의 외부효과가 발생하는 경우 세금 부과나 규제 등을 통해 자원배분의 비효율성을 감소시킬 수 있다.
- ④ 공원 등과 같은 공공재의 경우 과소생산의 문제가 발생될 수 있기 때문에 개입할 수 있다.
- ⑤ 중산층 이상의 주택수요에 부응하기 위해 최저주거기준을 설정하여 운용할 수 있다.

25. 부동산중개업 경영에서 고정비용에 해당되지 않는 항목은?

- ① 사무원 급여
- ② 차입금이자
- ③ 판매실적 수당
- ④ 사무실 임차료
- ⑤ 감가상각비

26. 다음은 주택의 수요·공급에 관한 그림이다. 수요곡선  $D_0$ 를  $D_1$ 으로 이동시킬 수 있는 요인은? (단, 다른 요인은 일정하다고 가정하며,  $S$ 는 공급곡선이다)



- ① 주택거래규제의 완화
- ② 수요자의 소득 증가
- ③ 모기지대출(mortgage loan)금리의 하락
- ④ 대체재 가격의 하락
- ⑤ 주택건축자재 가격의 하락

27. 다음 보기와 관련이 깊은 부동산가격원칙을 맞게 나열한 것은?

○ 기능적 감가	-	(	ㄱ	)
○ 경제적 감가	-	(	ㄴ	)
○ 가격시점의 필요	-	(	ㄷ	)

- |           |         |        |
|-----------|---------|--------|
| ㄱ         | ㄴ       | ㄷ      |
| ① 기여의 원칙, | 균형의 원칙, | 변동의 원칙 |
| ② 적합의 원칙, | 기여의 원칙, | 예측의 원칙 |
| ③ 대체의 원칙, | 기여의 원칙, | 예측의 원칙 |
| ④ 균형의 원칙, | 대체의 원칙, | 예측의 원칙 |
| ⑤ 균형의 원칙, | 적합의 원칙, | 변동의 원칙 |

28. 부동산금융과 관련된 설명 중 틀린 것은?

- ① MBB(mortgage backed bond)의 투자자는 최초의 주택저당채권 집합물(mortgage pool)에 대한 소유권을 갖지 않는다.
- ② 한국주택금융공사는 보유하고 있는 주택저당채권 집합물을 기초로 주택저당증권을 발행하고 있다.
- ③ MPTS(mortgage pass-through security)란 지분형 주택저당증권으로 관련 위험이 투자자에게 이전된다.
- ④ 역모기지론(reverse mortgage loan)은 한국은행에서 채권 형태로 발행된다.
- ⑤ CMO(collateralized mortgage obligation)의 발행자는 주택저당채권 집합물의 소유권을 갖는다.

29. 재무비율과 승수에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 종합자본환원율(overall capitalization rate)의 역수는 순

소득승수(net income multiplier)이다.

- ② 부채감당률(debt coverage ratio)이 1보다 작으면 차입자의 원리금 지불능력이 충분하다고 판단할 수 있다.
- ③ 총자산회전율(total asset turnover ratio)은 투자된 총자산에 대한 순영업소득(net operating income)의 비율이다.
- ④ 대부비율(loan to value ratio)이 높을수록 투자의 레버리지 효과가 작아진다.
- ⑤ 채무불이행률(default ratio)은 순영업소득이 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는가를 측정한다.

30. 공공부문이 직접 공급자나 수요자의 역할을 수행하면서 부동산시장에 개입하는 방법은?

- ① 용도지역·지구 지정
- ② 개발부담금 부과
- ③ 공영개발사업 시행
- ④ 개발권양도제(TDR) 시행
- ⑤ 종합부동산세 부과

31. A 부동산회사는 80실의 임대주택을 운영하고 있다. 임대주택 운영에 소요되는 고정비용은 월 3,600만원이고, 변동비용은 1실 당 월 20만원이다. 다른 조건이 일정할 경우, A 부동산회사의 손익분기점이 되는 1실 당 월임대료 수입은? (단, 공실은 없다고 가정한다)

- ① 60만원
- ② 65만원
- ③ 70만원
- ④ 75만원
- ⑤ 80만원

32. 주택저당대출시 금융기관이 대출금리를 인상시킬 수 있는 요인으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 향후 인플레이션율이 상승할 것으로 예상된다.
- ② 통화당국에서 콜금리를 인상하였다.
- ③ 차입자의 취업상태가 불안정하다.
- ④ 차입자의 과거 대출에 대한 연체실적이 많다.
- ⑤ 정부가 대출상환액 중 이자비용에 대한 소득공제한도를 감소시켰다.

33. 오피스 빌딩의 순영업소득(net operating income)을 추정할 때 필요한 항목이 아닌 것은?

- ① 임대료 수입
- ② 공실률
- ③ 주차료 수입
- ④ 화재보험료
- ⑤ 이자비용

34. 부동산감정평가에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 감가수정에 사용하는 내용연수는 경제적 내용연수이다.
- ② 평가목적과 가격시점은 감정평가서에 필수적으로 기재해야 하는 사항이다.
- ③ 개별분석은 개별요인을 분석하여 최유효이용을 판정하는 작업이다.
- ④ 거래사례비교법은 시장성에 근거하므로 과도한 호황·



불황기에도 매우 유용하다.

- ⑤ 신뢰할 수 있는 자료가 있는 경우에는 평가대상 물건에 대한 실지조사를 생략할 수 있다.

35. 부동산투자의 타당성 판단기준 중 화폐의 시간가치를 고려하지 않는 것은?

- ① 회계적수익률(accounting rate of return)법
- ② 내부수익률(internal rate of return)법
- ③ 순현재가치(net present value)법
- ④ 수익성지수(profitability index)법
- ⑤ 현재 회수기간(present value payback period)법

36. 1,000억원의 부동산펀드가 빌딩 A, B, C로 구성되어 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?

	빌딩 A	빌딩 B	빌딩 C
매입가격	100억원	300억원	600억원
기대수익률	연 6%	연 10%	연 12%
위험 (수익률의 표준편차)	4%	7%	10%

- ① 부동산펀드의 기대수익률은 연 10.5%다.
- ② 빌딩 A는 빌딩 C보다 고위험·고수익의 투자 부동산이다.
- ③ 투자자의 요구수익률이 연 10%일 경우, 이 투자자는 부동산펀드에 투자하지 않을 것이다.
- ④ 부동산펀드에 빌딩을 추가로 편입시킬 경우 이 펀드의 체계적 위험이 줄어들 것이다.
- ⑤ 빌딩 A, B, C 중에서 위험 1단위 당 기대수익률이 가장 높은 것은 빌딩 A다.

37. 인근표준획지와 비교한 대상토지의 특성은 다음과 같다. 인근표준획지와 대비한 대상토지의 개별요인 비교치는?

- 대상토지의 전체 면적은 1,000m<sup>2</sup>이다. 이 중 600m<sup>2</sup>는 완경사이고 나머지는 평지이다.
- 완경사 부분은 인근 표준획지에 비해 20%의 감가요인이 있으며, 평지 부분은 감가요인이 없다.

- ① 0.86                      ② 0.88
- ③ 0.90                      ④ 0.92
- ⑤ 0.94

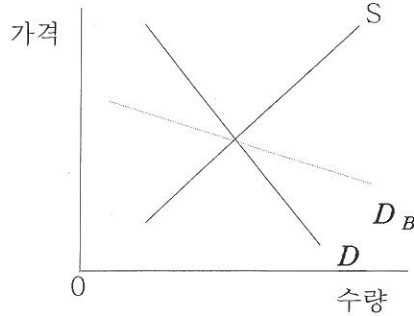
38. 부동산투자의 위험 및 위험관리에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 유동성위험(liquidity risk)이란 투자부동산을 현금으로 전환하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 의미한다.
- ② 수익은 가능한 한 낮게 그리고 비용은 가능한 한 높게 추정하여 수익과 비용의 불확실성을 투자결정에 반영하기도 한다.
- ③ 위험도가 높은 자산을 투자에서 제외시키는 것은 위험을 전가(risk shifting)시키는 방법의 하나다.
- ④ 수익성에 결정적인 영향을 주는 변수들에 대해서는 감

응도 분석을 하기도 한다.

- ⑤ 투자금액을 모두 자기자본으로 조달할 경우 금융위험(financial risk)을 제거할 수 있다.

39. 다음 그림은 서로 다른 두 유형의 부동산 A와 B의 수요곡선과 공급곡선을 나타낸 것이다. 공급곡선(S)은 동일한 것으로 가정한다. 그림에 대한 설명 중 옳은 것은 모두 몇 개인가? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)



- ㉠ 일반적으로 B가 A에 비해 대체재가 더 많다.
- ㉡ 공급이 감소하면 B보다 A의 가격변화 폭이 더 크다.
- ㉢ 소득의 증가에 따라 A와 B의 수요곡선이 우측으로 이동한다면, A와 B 모두 정상재(normal goods)이다.
- ㉣ 가격이 상승하면 A의 수요량은 감소하지만, B의 수요량은 증가한다.

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

40. 원가법에서 사용하는 제조달원가에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 제조달원가는 신축시점 현재 건축물을 신축하는데 소요되는 투하비용을 말한다.
- ② 자가건설의 경우 제조달원가는 도급건설한 경우에 준하여 처리한다.
- ③ 대체원가(replacement cost)를 이용하여 제조달원가를 산정할 경우 물리적 감가수정은 필요하지 않지만 기능적 감가수정 작업은 필요하다.
- ④ 제조달원가를 구성하는 표준적 건설비에는 수급인의 적정이윤이 포함되지 않는다.
- ⑤ 복제원가(reproduction cost)는 동일한 효용을 가진 건축물을 신축하는데 소요되는 비용이다.

**제2과목 : 민법 및 민사특별법**

41. '상가건물임대차보호법'에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 임대차기간을 1년 미만으로 정한 특약이 있는 경우, 임대인은 그 기간의 유효함을 주장할 수 있다.
- ② 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지 임대차관계는 존속하는 것으로 본다.
- ③ 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다.
- ④ 임차권등기명령신청을 기각하는 법원의 결정에 대하여

임차인은 항고할 수 있다.

- ⑤ 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 경우, 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

42. 2006. 10. 23. 甲은 乙에게 X건물을 1억원에 팔겠다고 이메일(e-mail)로 청약하면서 10. 27. 18시까지의 매수 여부를 알려달라고 했으며, 그 메일은 乙에게 즉시 도달하였다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 청약에는 계약내용을 결정할 수 있을 정도의 사항이 포함되어야 한다.
- ② 甲은 10. 27. 18시까지의 청약을 철회할 수 있다.
- ③ 乙이 9천만원이면 사겠다고 甲에게 보낸 이메일이 10. 24. 14시에 도달했다면 새로운 청약으로 본다.
- ④ 10. 27. 20시경 甲에게 이메일로 보내진 乙의 승낙을 甲은 새 청약으로 볼 수 있다.
- ⑤ 만일 甲이 10. 25. 돌연 사망하였다더라도 청약은 그 효력을 상실하지 않는다.

43. 물권의 소멸에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소유권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ② 지역권은 20년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성한다.
- ③ 피담보채권이 존속하는 한 저당권은 단독으로 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ④ 지상권이 저당권의 목적이면, 지상권자가 목적토지의 소유자를 상속하더라도 혼동으로 소멸하지 않는다.
- ⑤ 토지소유권과 광업권이 동일인에게 귀속하게 되면 광업권은 혼동으로 소멸한다.

44. 민법상의 부동산환매에 관한 설명으로 틀린 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.

45. 甲과 乙의 대지 및 주택은 이웃하고 있다. 상린관계에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 乙소유 주택의 일부는 甲소유 대지와 乙소유 대지의 경계표인 담이 될 수 없다.
- ② 甲소유의 감나무뿌리가 乙소유 대지를 침범한 경우, 乙은 甲의 의사에 반해서도 임의로 그 뿌리를 제거할 수 있다.
- ③ 甲이 乙소유 주택에 들어갈 필요가 있는 경우에는 乙의 승낙을 받아야 하고, 乙이 거절하면 판결로 이에 갈음할 수 있다.
- ④ 甲이 건물을 건축하기 위해서 乙소유 대지의 사용이 필수적인 경우, 필요한 범위 내에서 그 대지를 임의로 사용할 수 있다.
- ⑤ 甲이 乙소유 대지와 경계로부터 반미터 이상의 거리

를 두지 않고 건물을 완성하였다더라도 그 건물착공일로부터 1년이 경과되지 않았다면, 乙은 甲에게 그 철거를 청구할 수 있다.

46. 甲이 자기소유의 X부동산을 乙에게 매도하고 매매대금을 수령하였으나, 이를 알고 있는 丙이 적극적으로 권유하여 甲으로부터 위 부동산을 매수하고 소유권이전등기를 경료하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲과 丙사이의 매매계약은 무효이다.
- ② 乙은 甲에 대하여 소유권이전채무의 불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수도 있다.
- ③ 乙은 甲을 대위하지 않고 丙에 대하여 직접 등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 乙은 소유권이전청구권의 보전을 위하여, 甲과 丙사이의 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 丙으로부터 X부동산을 전득한 丁이 선의이더라도 소유권을 취득할 수 없다.

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

- ① 불공정한 법률행위에서 '궁박'의 요건은 대리인을 기준으로 판단한다.
- ② 대리인은 의사능력자임을 요하지 않는다.
- ③ 매매계약을 체결할 권한이 있는 대리인에게 특별한 사정이 없는 한 중도금이나 잔금을 수령할 권한까지는 없다.
- ④ 대리인이 본인을 위하여 대리행위를 한다는 취지를 인식할 수 있을 정도의 표시만으로는 이를 대리관계의 표시로 볼 수 없다.
- ⑤ 사자(使者)에게 외견상 어떤 권한이 있다는 표시 내지 행동이 있어 상대방이 이를 신뢰할 만한 정당한 사유가 있으면 표현대리의 법리에 의하여 본인이 책임질 수 있다.

48. 용익물권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지상권이 설정된 토지위에 지상권자가 신축한 건물이 그의 과실로 소실된 때에는 그 지상권은 소멸한다.
- ② 대지와 건물이 동일한 소유자에 속하는 그 건물에 전세권을 설정한 경우, 그 대지소유권의 특별승계인은 전세권자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.
- ③ 전세목적물의 통상 관리에 속한 수선의무는 전세권설정자에게 있다.
- ④ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 경우, 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ⑤ 지상권이 저당권의 목적인 경우, 2년 이상의 치료연체를 이유로 하는 지상권소멸청구는 인정되지 않는다.

49. 동시이행항변권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 저당권설정등기의 말소와 피담보채무의 변제는 동시이행관계에 있지 않다.
- ② 동시이행관계에 있는 일방의 채무도 이를 발생시킨 계약과 별개의 약정으로 성립한 상대방의 채무와는 특약이 없는 한 동시이행관계에 있다.
- ③ 동시이행관계에 있던 채무 중 어느 한 채무의 이행불능으로 발생한 손해배상채무는 반대채무와 여전히 동시이행관계에 있다.
- ④ 계약이 무효 또는 취소된 경우에 각 당사자의 원상회복의무는 동시이행관계에 있다.

- ⑤ 저당권이 설정된 부동산의 매매계약에서 소유권이전등기의무 및 저당권등기말소의무는 특별한 사정이 없는 한 대금지급의무와 동시이행관계에 있다.

50. '가등기담보 등에 관한 법률'에 대한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 가등기담보권자는 일정한 요건아래 소유권취득 또는 경매청구를 할 수 있다.
- ② 채권자가 나름대로 평가한 청산금액이 객관적인 청산금평가액에 미달하더라도 담보권실행통지로서 효력이 있다.
- ③ 청산금은 실행통지 당시의 목적부동산 가액에서 그 시점에 목적부동산에 존재하는 모든 피담보채권액을 공제한 차액이다.
- ④ 가등기의 주된 목적이 매매대금채권의 확보에 있고, 대여금채권의 확보는 부수적 목적인 경우, 동법은 적용되지 않는다.
- ⑤ 가등기담보권자가 담보권실행 전에 그의 권리를 보전하기 위하여 채무자의 제3자에 대한 선순위담보채무를 대위변제하여 발생한 구상권도 가등기담보계약에 의하여 담보되는 것이 원칙이다.

51. 법률행위 및 그 대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 본인의 허락이 없어도 다툼이 있는 채무의 이행에 대하여 자기계약이나 쌍방대리가 허용된다.
- ② 무권대리행위의 추인에는 원칙적으로 소급효가 없다.
- ③ 정지조건부 법률행위에서는 권리취득을 부정하는 자가 조건의 불성취를 증명할 책임이 있다.
- ④ 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위는 반사회적 법률행위이다.
- ⑤ 수령무능력자에 대한 의사표시의 도달을 그 법정대리인이 안 경우, 표의자는 무능력자에게 대항할 수 있다.

52. 분묘기지권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 토지소유자의 승낙없이 분묘를 설치한 후 20년간 평온·공연하게 분묘기지를 점유한 자는 그 기지의 소유권을 시효취득한다.
- ② 타인토지에 분묘를 설치·소유하는 자에게는 그 토지에 대한 소유의 의사가 추정된다.
- ③ 등기는 분묘기지권의 취득요건이다.
- ④ 분묘기지권을 시효취득한 자는 지료를 지급할 필요가 없다.
- ⑤ 존속기간에 관한 약정이 없는 분묘기지권의 존속기간은 5년이다.

53. 법률행위의 부관에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 조건의 성취여부가 미정(未定)인 권리도 담보로 제공할 수 있다.
- ② 정지조건부 매매계약에 기한 토지소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기는 허용되지 않는다.
- ③ 조건이 성취된 해제조건부 법률행위는 특약이 없는 한 소

급하여 효력을 잃는다.

- ④ 조건이 선량한 풍속에 반하면 조건없는 법률행위가 된다.
- ⑤ 존속기간을 '임차인에게 매도할 때까지'로 정한 임대차계약은 원칙적으로 불확정기한부 법률행위이다.

54. 계약의 성립에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 격지자간의 계약은 승낙의 의사표시가 청약자에게 도달하면 그 발송시점에 성립한다.
- ② 당사자 사이에 동일한 내용의 청약이 교차된 경우, 두 청약이 모두 도달한 때에 계약이 성립한다.
- ③ 계약에 적용되는 법령과 동일한 약관내용도 중요한 것이면 사업자의 설명의무가 면제되지 않음이 원칙이다.
- ④ 약관의 일부조항이 무효이더라도 계약은 나머지 부분만으로 유효함이 원칙이다.
- ⑤ 행위자와 명의자 중 누가 계약당사자인가에 관해 행위자와 상대방의 의사가 불일치하면 합리적인 상대방의 관점에서 계약당사자를 결정한다.

55. 甲은 자기소유의 임야를 개발할 생각에 개발업자 乙과 교섭하였고, 계약이 확실하게 체결되리라는 정당함기대 내지 신뢰를 부여하여, 乙은 그 신뢰에 따라 행동하였다. 그러나 甲은 계약체결을 거부하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 甲에게 계약체결을 강제할 수 없다.
- ② 계약이 체결되지 않았으므로 甲에게 법적 책임은 없다.
- ③ 계약체결거부로 손해를 입은 乙에게 甲은 채무불이행 책임을 질 수 있다.
- ④ 계약체결거부의 이유가 상당하더라도 신의칙에 비추어 甲은 乙이 입은 손해를 배상해야 한다.
- ⑤ 甲이 손해배상책임을 지는 경우, 계약체결을 신뢰한 乙이 입은 모든 손해를 배상해야 한다.

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

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

57. 甲은 자기소유 X건물의 전면적 수리를 乙에게 의뢰하였고, 대금지급기일이 경과했음에도 그 대금을 지급함이 없이 수리를 완료한 乙에게 건물의 반환을 요구한다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 甲이 수리대금을 지급할 때까지 X건물을 유치할 수 있다.
- ② 乙은 X건물을 경매할 수 있다.
- ③ 乙은 X건물을 선량한 관리자의 주의로 점유하여야 한다.
- ④ 乙이 보존행위로서 X건물을 사용한 경우, 乙은 甲에 대







- ⑤ 만일 X토지에 관하여 2004. 10. 20. 丁명의로 중복된 소유권보존등기가 마쳐졌다면, 乙은 가등기에 기한 본등기를 하기 전에도 그 말소를 청구할 수 있다.

**64. '주택임대차보호법'에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 동법의 적용대상이 되는 주거용 건물인지는 공부(公簿)상 용도표시만으로 결정된다.
- ② 대지에 관한 저당권설정 후 지상건물이 신축된 경우에도 소액임차인은 대지의 매각대금에서 우선변제를 받을 수 있다.
- ③ 주택에 대항력 있는 임차권이 존재함을 알지 못하고 이를 매수한 자는 이로 인하여 계약목적 달성을 할 수 없는 경우에 한하여 매매계약을 해제할 수 있다.
- ④ 임차주택의 경매시, 동법상의 대항요건만을 갖춘 임차인이 매각대금에서 저당권자 기타 채권자보다 보증금을 우선변제를 받을 수 있는 경우는 없다.
- ⑤ 임차인이 보증금반환청구소송의 확정판결에 기하여 임차주택의 경매를 신청하는 경우, 그 집행개시를 위해서는 반대 의무의 이행제공을 해야 한다.

**65. 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 기간의 정함이 없는 임대차가 임대인의 해지통고로 소멸한 경우에 임차인은 즉시 매수청구를 할 수 있다.
- 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 건물소유를 목적으로 한 토지임차권이登記되더라도 임차인은 토지양수인에게 매수청구권을 행사할 수 없다.

**66. 금전소비대차계약에 기하여 丙에게 1억원을 지급해야 하는 甲은 자기소유의 대지를 1억원에 매수한 乙과 합의하여, 乙이 그 매매대금을 丙에게 지급하기로 하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 甲이 합의내용을 丙에게 통지하면 丙은 乙에 대하여 매매대금지급채권을 취득한다.
- ② 乙은 甲과 丙 사이의 계약이 무효라는 것을 알더라도 丙의 지급요구를 거절할 수 없다.
- ③ 乙이 丙에게 매매대금을 지급하지 않으면 丙은 매매계약을 해제할 수 있다.
- ④ 丙의 권리가 확정된 후에는 甲이 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 없다.
- ⑤ 乙의 丙에 대한 대금지급채무의 불이행을 이유로 甲이 매매계약을 해제하려면 丙의 동의를 얻어야 한다.

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

- ① 부부간의 일상가사대리권은 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권이 될 수 없다.
- ② 본인을 단독으로 상속한 무권대리인은 본인의 지위에서 무권대리행위의 추인을 거절할 수 없다.
- ③ 법정대리의 경우에는 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 없다.
- ④ 일부 추인된 무권대리행위는 상대방의 동의가 없더라도 유효하게 된다.
- ⑤ 대리인이 기본대리권의 내용이 되는 행위와 다른 종류의 행위를 한 경우에는 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 없다.

**68. 근저당권의 피담보채권이 확정되는 시기로서 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 채무자가 파산선고를 받은 때
- ② 후순위 근저당권자의 경매시 선순위 근저당권의 경우, 매수인이 매각대금을 완납한 때
- ③ 기본계약이 해지된 때
- ④ 근저당권자가 사망한 때
- ⑤ 채무자에 대한 회생절차(회사정리절차)개시결정이 있는 때

**69. 甲은 乙소유의 주택을 임차하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 甲의 배우자나 자녀의 주민등록도 주택임대차보호법상의 대항요건인 주민등록에 해당한다.
- ② 甲의 의사와 무관하게 甲의 주민등록이 행정기관에 의해 직권말소된 경우, 임차권은 대항력을 상실함이 원칙이다.
- ③ 대항력 있는 임대차가 종료된 후 임차주택이 양도되면, 양수인이 乙의 지위를 당연히 승계하므로 甲의 乙에 대한 보증금반환채권이 존속할 여지가 없다.
- ④ 甲이 임차주택에 실제 거주하지 않는 경우, 甲과의 점유매개관계에 기하여 그 주택에 실제 거주하는 자가 자신의 주민등록을 마친 때에는 甲이 대항력을 취득할 수 있다.
- ⑤ 만일 乙소유주택에 이미 丙의 저당권이 설정되어 있었다면, 甲은 대항력을 갖추었다더라도 丙의 담보권실행으로 임차주택을 취득한 자에 대하여 임차권을 주장할 수 없다.

**70. 법률행위에 관한 옳은 설명을 모두 고른 것은?**

- ㉠ 법률행위가 효력요건을 갖추지 않더라도 당사자가 의도한 법률효과는 발생한다.
- ㉡ 법률행위의 규범적 해석은 당사자의 내심적 의사가 가지는 주관적 의미를 확정하는 것이다.
- ㉢ 대리권 수여행위는 위임장을 작성·교부하지 않더라도 성립하는 불요식행위이다.
- ㉣ 타인의 재산을 증가시키지 않으면서 행위자의 재산을 감소시키는 법률행위는 출연행위가 아니다.

- ① ㉠, ㉡
- ③ ㉢, ㉣
- ⑤ ㉤, ㉥

- ② ㉦
- ④ ㉧

**71. 부동산의 시효취득에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 자기소유의 부동산에 대한 취득시효는 인정되지 않는다.
- ② 토지의 취득시효를 주장하는 자는 점유기간 중 소유자의 변동이 없으면 취득시효의 기산점을 임의로 선택할 수 없다.
- ③ 점유자가 주장한 매매와 같은 자주점유의 권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유의 추정이 반복된다.
- ④ 잠종재산이던 당시에 취득시효가 완성된 후 그 잠종재산이 행정재산으로 되었다면, 그 후 시효완성을 이유로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ⑤ 타주점유자인 피상속인의 점유권을 상속한 자는 새로운 권원에 의하여 자기 고유의 점유를 개시하지 않더라도 자주점유를 주장할 수 있다.

**72. '부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률'에 대한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 계약명의신탁에서 매도인이 명의신탁약정에 관하여 선의인 경우, 그 명의신탁약정은 유효하다.
- ② 매도인이 계약명의신탁에 관하여 악의인 경우, 명의신탁자가 매매계약상 매수인의 지위를 당연히 승계하는 것은 아니다.
- ③ 중간생략형 3자간등기명의신탁에서 신탁자는 수탁자에 대한 매도인의 말소등기청구권을 대위행사할 수 있다.
- ④ 경매절차에서 타인의 자금으로 부동산을 매수하여 소유권등기를 자기명의로 경료하기로 약정하고 이를 실행한 자와 그 대금부담자는 명의신탁관계에 있다.
- ⑤ 상호명의신탁은 동법의 적용을 받지 않는다.

**73. 甲소유 토지의 매수인 乙이 중도금을 그 이행기에 지급하지 않고 있다. 소유권이전은 잔금지급과 동시에 하기로 하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 甲이 이행최고와 함께 정한 상당한 기간 내에 乙이 중도금을 지급하지 않으면 甲은 계약을 해제할 수 있다.
- ② 甲이 잔금지급일에 자기채무의 이행을 제공하면 乙은 중도금, 중도금미지급에 따른 지연배상금 및 잔금을 지급해야 한다.
- ③ 甲이 자기채무의 이행을 제공하지 않더라도 乙은 잔금지급일 이후의 중도금에 대한 지연배상책임을 진다.
- ④ 甲이 잔금지급일에 자기채무의 이행을 제공하였음에도 乙이 매매대금을 지급하지 않으면 일정한 요건 아래 甲은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 乙이 대금지급을 진지하고 종국적으로 거절하면 甲은 즉시 계약을 해제할 수 있다.

**74. 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면**

**판례에 의함)**

- ① 법률행위의 외형만 존재할 정도로 표의자 스스로 의사결정할 여지를 완전히 박탈한 강박에 의한 의사표시는 무효이다.
- ② 법령상 공장건축이 불가능한 토지임을 쉽게 알 수 있었던 자가 공장설립을 목적으로 이를 매수했다더라도 그에게 중대한 과실이 있다고 할 수 없다.
- ③ 비진의표시에서 '진의'는 표의자가 진정으로 마음 속에서 바라는 것을 의미한다.
- ④ 동기의 착오를 이유로 법률행위를 취소하기 위해서는 당사자사이에 동기를 의사표시의 내용으로 하는 합의가 있음을 요한다.
- ⑤ 의사표시의 도달은 표의자의 상대방이 통지를 현실적으로 수령한 것을 의미한다.

**75. 무효와 취소에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 법률행위가 취소되면 원칙적으로 소급하여 무효로 된다.
- ② 확정적 무효인 법률행위도 추인하면 유효한 법률행위가 된다.
- ③ 일정한 요건아래 법률행위의 일부를 취소할 수 있다.
- ④ 추인가능시점 이후 취소를 행사할 수 있는 3년은 제척기간이다.
- ⑤ 법정대리인은 취소원인의 종료 전에도 행위무능력을 이유로 취소할 수 있는 법률행위를 추인할 수 있다.

**76. 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 매매목적인 권리 전부가 타인에게 속한 경우, 악의의 매수인은 손해배상을 청구할 수 없다.
- ② 매매목적인 권리 전부가 타인에게 속한 경우, 매도인이 손해배상책임을 진다면 그 배상액은 이행이익 상당액이다.
- ③ 매매목적인 권리 일부가 타인에게 속한 경우, 선의의 매수인은 계약한 날로부터 1년 내에 권리를 행사해야 한다.
- ④ 건축목적으로 매매된 토지가 관련법령상 건축허가를 받을 수 없는 경우, 그 하자의 유무는 계약성립시를 기준으로 판단한다.
- ⑤ '수량을 지정한 매매'란 당사자가 매매목적물인 특정물이 일정수량을 가지고 있다는 것에 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 정한 경우를 말한다.

**77. 물권의 객체에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 매도인 甲이 신축한 무허가건물은 매수인 乙에게 등기 없이 점유만 이전되더라도 乙은 건물소유권을 취득한다.
- ② 매수한 입목을 특정하지 않고 한 명인방법에는 물권변동의 효력이 없다.
- ③ 구분등기를 하지 않는 한 1동의 건물 중 일부에 관한 소유권보존등기는 허용되지 않는다.
- ④ '입목에 관한 법률'에 의하여 등기된 수목의 집단은 토

지와 별개로 저당권의 목적이 될 수 있다.

- ⑤ 甲이 임차한 乙의 토지에서 경작한 쪽파를 수확하지 않은 채 丙에게 매도한 경우, 丙이 명인방법을 갖추면 그 쪽파의 소유권을 취득한다.

**78. 복대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 복대리권은 대리권의 존재와 범위에 영향을 받지 않는다.
- ② 대리인이 대리권소멸 후 복대리인을 선임하였다면, 복대리인의 대리행위로는 표현대리가 성립할 수 없다.
- ③ 복대리인은 대리인의 대리행위에 의하여 선임되는 본인의 대리인이다.
- ④ 법정대리인이 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우에는 본인에 대하여 선임·감독상의 책임만 있다.
- ⑤ 자신이 직접 처리할 필요가 없는 법률행위에 관하여 임의대리인은 본인의 명시적인 금지가 있더라도 복대리인을 선임할 수 있다.

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

- ① 점유자는 평온·공연하게 점유한 것으로 추정된다.
- ② 사실상 지배가 계속되는 한 점유할 권리의 소멸로 점유권이 소멸하지 않는다.
- ③ 점유자는 스스로 자주점유임을 증명하여야 한다.
- ④ 간접점유자는 목적물반환청구권을 양도함으로써(민법 제190조) 간접점유를 승계시킬 수 있다.
- ⑤ 건물소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하지 않더라도 특별한 사정이 없는 한 건물의 부지에 대한 점유가 인정된다.

**80. 물권의 본질·효력에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 임차인은 임차목적물 침해자에 대하여 소유자인 임대인의 물권적 청구권을 대위행사할 수 있다.
- ② 소유자는 소유권을 방해할 염려가 있는 자에 대하여 그 예방과 함께 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.
- ③ 점유권의 양도는 점유물의 인도로 그 효력이 생긴다.
- ④ 동일한 물건 위에 성질·범위·순위가 같은 물권이 동시에 성립하지 못한다.
- ⑤ 등기된 부동산임차권은 제3자에 대하여 효력이 있다.

**수고하셨습니다.**

**합격을 진심으로 기원합니다!**