

# 2008년도 제19회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

문제지 형별	A형	문제수	80문제	시험시간	1시간 40분 (100분)	수험번호		성명	
-----------	----	-----	------	------	-------------------	------	--	----	--

## < 유 의 사 항 >

- 시험문제지의 형별, 인쇄상태, 페이지를 확인한 후 수험번호와 성명을 기재하시기 바랍니다.
- 시험시행계획공고일(2008.07.16) 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안을 작성하시기 바랍니다.

### 제1과목 : 부동산학개론

#### 1. 부동산학에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산학은 토지 및 그 정착물에 관하여, 그것과 관련된 직업적, 물적, 법적, 금융적 제 측면을 연구하는 학문이다.
- ② 부동산학은 여러 분야의 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합 학문적 성격을 지니고 있다.
- ③ 부동산학은 복잡한 현대의 부동산 문제를 해결하기 위하여 학제적 접근을 취하는 전문적인 학문 영역으로 등장하였다.
- ④ 부동산학은 토지와 건물을 대상으로 하는 탐구라는 점에서 우주와 지구의 기본원리를 탐구하는 물리학이나 지구과학과 같은 순수과학이라고 할 수 있다.
- ⑤ 부동산학의 접근방법 중 의사결정 접근방법은 인간은 합리적인 존재이며, 자기이익의 극대화를 목표로 행동한다는 기본가정에서 출발한다.

#### 2. 다음 중 지적법상 지목에 해당하는 것은?

- ① 제방                      ② 저수지                      ③ 유희지
- ④ 사찰용지                ⑤ 선하지

#### 3. 토지의 자연적·인문적 특성과 관련된 설명 중 옳은 것은?

- ① 토지의 부증성은 토지 사용이나 판매를 둘러싼 계약에 있어 법적으로 대체가능성을 없게 만드는 원인이 되기도 한다.
- ② 토지의 공공성은 토지시장에 대한 정부개입의 명분을 약화시킨다.
- ③ 토지는 비생산성 때문에 개별 용도의 관점에서도 공급을 증가시킬 수 없다.
- ④ 토지의 영속성은 부동산 시장을 국지화시키는 역할을 한다.
- ⑤ 토지는 이용의 비가역성이 있으므로 토지이용과 관련된 의사결정에는 장기적인 관점에서의 배려가 필요하다.

#### 4. 소득이 10% 증가하자 어떤 부동산의 수요량이 8% 증가하였다. 이 사실을 통해 볼 때, 이 부동산은 다음 중 어디에 속하는가?(단, 다른 요인은 불변임)

- ① 정상재                      ② 보완재                      ③ 대체재
- ④ 열등재                      ⑤ 독립재

#### 5. 아파트에 대한 수요의 변화 요인과 수요량의 변화 요인이 옳게 묶인 것은?

수요의 변화 요인	수요량의 변화 요인
① 단독주택 가격의 하락	가구 수의 감소
② 택지공급의 증가	이자율의 하락
③ 가구 수의 증가	아파트 가격의 하락
④ 소득수준의 증가	인구증가
⑤ 아파트 건축비의 하락	재산세의 강화

#### 6. 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선을 갖는 아파트시장에서 수요가 증가하고 공급이 감소한다고 할 때, 다음 중 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ① 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다.
- ② 균형가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다.
- ③ 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
- ④ 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다.
- ⑤ 균형가격은 상승하고 균형거래량은 그 변화를 알 수 없다.

#### 7. 거미집이론에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 가격에 대한 수요의 탄력성이 공급의 탄력성보다 클 경우 균형에 충격이 가해지면 새로운 균형으로 수렴한다.
- ② 가격에 대한 수요의 탄력성과 공급의 탄력성이 같을 경우 균형에 충격이 가해지면 균형으로부터 이탈·발산한다.
- ③ 균형의 이동을 비교적정확적으로 설명하는 이론이다.
- ④ 가격이 변해도 수요량은 일정 기간 후에 변한다고 가정한다.
- ⑤ 가격이 변하면 공급량은 즉각 변한다고 가정한다.

#### 8. 어떤 부동산에 대한 시장수요함수는 $P=100 - 4Q_D$ [여기서 $P$ 는 가격(단위 : 만원), $Q_D$ 는 수요량(단위 : $m^2$ )]이며, 이 시장의 수요자는 모두 동일한 개별수요함수를 갖는다. 이 시장의 수요자 수가 2배로 된다면 새로운 시장수요함수는?[단, 새로운 시장수요량은 $Q_M$ 으로 표기하며 다른 조건은 일정하다고 가정함. 또한 이 부동산은 민간재(private goods)이며 새로운 수요자들도 원래의 수요자들과 동일한 개별수요함수를 갖는다고 가정함]

- ①  $P=100 - 4Q_M$                       ②  $P=100 - 2Q_M$
- ③  $P=100 - 8Q_M$                       ④  $P=200 - 4Q_M$

⑤  $P=200 - 8Q_M$

9. 부동산시장의 특성에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 국지화 혹은 지역화되는 경향이 있다.
- ② 재화의 특성에 따라 분화되는 경향이 있다.
- ③ 상황이 변하여도 수요와 공급을 조절하는데 많은 시간이 소요되는 경우가 많다.
- ④ 거래와 관련된 정보가 공개되지 않거나 불완전한 경우가 많다.
- ⑤ 대부분 강성 효율적 시장이며, 시장 참여자들은 초과이윤을 누릴 수 없다.

10. 다음은 부동산과 관련된 경제변수들이다. 유량(flow) 변수와 저장(stock)변수가 옳게 묶인 것은?

ㄱ. 지대수입	ㄴ. 실물자산	ㄷ. 도시인구
ㄹ. 아파트 생산량	ㅁ. 가계소득	ㅂ. 주택재고

- |   |            |            |
|---|------------|------------|
|   | 유량변수       | 저장변수       |
| ① | ㄱ, ㄹ       | ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅂ |
| ② | ㄱ, ㄹ, ㅁ    | ㄴ, ㄷ, ㅂ    |
| ③ | ㄴ, ㅂ       | ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ |
| ④ | ㄹ, ㅂ       | ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅁ |
| ⑤ | ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ | ㄴ, ㅂ       |

11. 어떤 부동산에 대한 수요 및 공급함수가 각각  $Q_{D1} = 900 - P$ ,  $Q_S = 2P$  이다. 소득증가로 수요함수가  $Q_{D2} = 1200 - P$  로 변한다면 균형가격과 균형거래량은 어떻게 변하는가?[여기서  $P$ 는 가격(단위 : 만원),  $Q_{D1}$ 과  $Q_{D2}$ 는 수요량(단위 :  $m^2$ ),  $Q_S$ 는 공급량(단위 :  $m^2$ ), 다른 조건은 일정하다고 가정함]

- ① 균형가격은 300만원에서 400만원으로 상승, 균형거래량은  $600m^2$ 에서  $800m^2$ 로 증가
- ② 균형가격은 900만원에서 1,200만원으로 상승, 균형거래량은  $600m^2$ 에서  $800m^2$ 로 증가
- ③ 균형가격은 400만원에서 300만원으로 하락, 균형거래량은  $600m^2$ 에서  $800m^2$ 로 증가
- ④ 균형가격은 300만원에서 400만원으로 상승, 균형거래량은  $900m^2$ 에서  $1,200m^2$ 로 증가
- ⑤ 균형가격은 900만원에서 1,000만원으로 상승, 균형거래량은  $900m^2$ 에서  $600m^2$ 로 감소

12. 주거분리와 주택의 여과과정(filtering process) 이론에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주거분리란 고소득층의 주거지역과 저소득층의 주거지역이 분리되는 현상을 말한다.
- ② 주거분리는 주택 소비자가 정(+의 외부효과 편익은 추구하려고 하고, 부(-)의 외부효과 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다.
- ③ 저소득층 주거지역에서 주택의 보수를 통한 가치 상승분이 보수비용보다 크다면 상향여과가 발생할 수 있다.
- ④ 고소득층 주거지역과 인접한 저소득층 주택은 할증료(premium)가 붙어 거래되며, 저소득층 주거지역과 인접한 고소득층 주택은 할인되어 거래될 것이다.
- ⑤ 고소득층 주거지역으로 저소득층이 들어오게 되어 상향여과과정이 계속되면, 고소득층 주거지역은 점차 저소득

층 주거지역으로 바뀔 것이다.

13. 버제스(E. W. Burgess)의 동심원이론에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 20세기 초반, 미국 시카고대학의 시카고학파를 중심으로 발전하였다.
- ② 도시의 공간구조를 도시생태학적 관점에서 접근하였다.
- ③ 도시의 공간구조 형성을 침입, 경쟁, 천이 등의 과정으로 설명하였다.
- ④ 튀넨(von Thünen)의 고립국 이론은 버제스의 동심원이론을 농업부문에 응용한 것이다.
- ⑤ 이 이론에 따르면 천이지대(혹은 점이지대)는 중심업무지구와 저소득층 주거지대의 사이에 위치한다.

14. 다음에서 설명하는 지대이론은?

- 지대가 발생하는 이유는 비옥한 토지의 양이 상대적으로 희소하고 토지에 수확체감현상이 있기 때문이다.
- 경작되고 있는 토지 가운데 생산성이 가장 낮은 토지를 한계지라고 하며, 한계지에서는 지대가 발생하지 않는다.
- 어떤 토지의 지대는 그 토지의 생산성과 한계지의 생산성과의 차이에 의해 결정된다.
- 지대는 토지생산물 가격의 구성요인이 되지 않으며 또한 될 수도 없다.

- ① 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설
- ② 알론소(W. Alonso)의 입찰지대 이론
- ③ 파레토(V. Pareto)의 경제지대 이론
- ④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
- ⑤ 마셜(A. Marshall)의 준지대설

15. 정부가 주택시장에 개입하는 이유에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주거복지의 측면에서 최소한의 질적 수준을 갖춘 주택이 부족하기 때문이다.
- ② 주택시장에는 시장실패의 요인이 있기 때문이다.
- ③ 개별주택의 불량화는 주변 지역사회에 사회적 비용을 초래하기 때문이다.
- ④ 주택시장은 시장으로의 진입과 퇴거가 자유롭기 때문이다.
- ⑤ 지역별로 주택보급률에 편차가 있기 때문이다.

16. 공공재에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 소비의 비경합성(非競合性)과 비배제성(非排除性)이라는 특성이 있다.
- ② 생산을 시장에 맡길 경우 사회적 적정 생산량보다 과다하게 생산되는 경향이 있다.
- ③ 생산을 시장에 맡길 경우 무임승차의 문제가 발생한다.
- ④ 소비에 있어서 규모의 경제가 있다.
- ⑤ 산림, 명승지 등 자연이 잘 보존된 토지는 공공재적 성격을 지닌다.

**17. 외부효과에 관한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 외부효과에는 외부경제와 외부불경제가 있다.
- ② 외부효과는 생산과정에서 발생하는 경우도 있고 소비과정에서 발생하는 경우도 있다.
- ③ 생산과정에서 외부불경제를 발생시키는 재화의 공급을 시장에 맡길 경우, 그 재화는 사회적인 최적 생산량보다 과다하게 생산되는 경향이 있다.
- ④ 외부효과는 어떤 경제주체의 경제활동의 의도적인 결과가 시장을 통하여 다른 경제주체의 후생에 영향을 주는 것을 말한다.
- ⑤ 토지이용 행위에서 발생하는 외부불경제는 토지이용규제의 명분이 된다.

**18. 분양가 상한제에 관한 설명 중 옳은 설명으로 묶인 것은?**

- ㄱ. 장기적으로 민간의 신규주택 공급을 위축시킴으로써 주택가격을 상승시킬 수 있다.
- ㄴ. 상한가격이 시장가격보다 낮을 경우 일반적으로 초과공급이 발생한다.
- ㄷ. 주택건설업체의 수익성을 낮추는 요인으로 작용하여 주택공급을 감소시킬 수 있다.
- ㄹ. 시장가격 이상으로 상한가격을 설정하여 무주택자의 주택 가격 부담을 완화시키고자 하는 제도이다.

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

**19. 임대료 보조정책에 관한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 저소득층에게 정부가 임대료의 일부를 보조해 주는 것을 말한다.
- ② 저소득층의 실질소득을 증가시키는 효과를 갖는다.
- ③ 다른 조건이 같을 경우 임대주택의 수요를 증가시킨다.
- ④ 다른 조건이 같을 경우 임대주택의 공급을 감소시킨다.
- ⑤ 저소득층의 주택문제를 해결하기 위한 정부의 시장개입 정책 중 하나이다.

**20. 다음 임대주택사업의 세후현금수지는 얼마인가?(단, 다른 조건은 고려하지 않음)**

○ 순운영소득	140,000,000원
○ 재산세	5,000,000원
○ 연간용자월부금	90,000,000원
○ 용자이자	70,000,000원
○ 감가상각	10,000,000원
○ 소득세율	30 %

- ① 18,000,000원                      ② 27,000,000원                      ③ 32,000,000원
- ④ 45,000,000원                      ⑤ 50,000,000원

**21. 상업용부동산의 투자성과 판단지표에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?**

- ① 부채감당률(DSCR)이 1.0 보다 크다는 것은 순영업소득이

부채의 할부금을 상환하고도 잔여액이 있다는 의미이다.

- ② 순현재가법(NPV)은 장래 기대되는 세후소득의 현재합과 투자비용의 현재합을 서로 비교하여 투자의사를 결정한다.
- ③ 내부수익률(IRR)은 수익성지수가 1.0 이 되는 할인율이다.
- ④ 자본환원율(capitalization rate)은 화폐의 시간 가치를 고려하지 않는다.
- ⑤ 현재회수기간법(present value payback period method)은 화폐의 시간 가치를 고려하지 않는다.

**22. 다음 표와 같은 투자사업들이 있다. 이 사업들은 모두 사업기간이 1년이며, 금년에는 현금지출만 발생하고 내년에는 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 5%라고 할 때 다음 중 틀린 것은?**

사업	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	300만원	630만원
B	100만원	315만원
C	100만원	420만원
D	100만원	262.5만원

- ① A와 C의 NPV(순현재가)는 같다.
- ② NPV가 가장 작은 사업은 D이다.
- ③ C의 PI(수익성지수)는 4이다.
- ④ PI가 큰 순서는 C>B>A>D이다.
- ⑤ 총투자비가 300만원일 경우, A만 수행하는 투자안보다 B, C, D를 함께 수행하는 투자안의 타당성이 더 높다.

**23. 부동산투자회사법상 부동산투자회사에 관한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 부동산투자회사의 설립 자본금은 10억원 이상으로 한다.
- ② 부동산개발사업에 투자·운영할 목적으로 설립되는 부동산투자회사는 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자할 수 없다.
- ③ 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 부동산투자회사의 자본금은 100억원 이상이 되어야 한다.
- ④ 부동산투자회사는 영업인가 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ⑤ 부동산투자회사는 그 자산을 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산개발사업 등의 방법으로 투자·운영하여야 한다.

**24. 포트폴리오이론에 관한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 주식, 회사채, 국채로 구성된 포트폴리오에 부동산이 추가 편입되면 위험분산 혜택 등을 얻을 수 있다.
- ② 경기변동, 인플레이션, 이자율의 변화 등에 의해 야기되는 시장위험은 피할 수 없는 위험으로 이를 비체계적 위험이라 한다.
- ③ 투자자 자신의 무차별곡선과 효율적 프론티어(efficient frontier)의 접점에서 최적의 포트폴리오가 선택된다.
- ④ 기대수익률의 분산 또는 표준편차는 투자안의 위험을 측정하는 전통적인 방법이다.

⑤ 투자를 분산하는 것은 위험을 줄이는 방법 중 하나이다.

을 촉진시키는 기능이 있다.

25. 서울에 거주하는 A가 다음과 같이 시중은행에서 주택담보대출을 받고자 할 때 A가 받을 수 있는 최대 대출 가능금액은?

- 대출승인 기준 : 담보인정비율(LTV) 60 %  
소득대비 부채비율(DTI) 40 %  
(두 가지의 대출승인 기준을 모두 충족시켜야 함)
- A의 서울소재 주택의 담보평가가격 : 500,000,000원
- A의 연간 소득 : 60,000,000원
- 사업자금대출 : 연간 12,000,000원 부채상환
- 연간 저당상수 : 0.12

- ① 100,000,000원      ② 150,000,000원      ③ 200,000,000원
- ④ 240,000,000원      ⑤ 300,000,000원

26. 한국주택금융공사에서 고령자의 노후생활지원을 위해 시행하고 있는 주택연금제도에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 이용자격은 보증신청일 현재 만65세 이상 1세대 1주택 소유자(1년 이상 거주)이며, 배우자가 있는 경우 배우자도 만65세 이상이어야 한다.
- ② 주택연금 지급방식은 종신지급방식과 종신흡합방식 등이 있다.
- ③ 담보가 되는 대상은 주택법상 단독주택, 다세대주택, 연립주택 및 아파트(주상복합아파트 포함) 등이고, 실버주택, 오피스텔, 상가주택, 상가 등은 제외된다.
- ④ 보증료는 주택가격의 2%를 최초 대출실행시 납부하는 초기보증료와 보증잔액의 연 0.5%를 매월 납부하는 연보증료가 있다.
- ⑤ 종신지급방식에서 가입자가 사망할 때까지 지급된 주택연금 대출 원리금이 담보주택가격을 초과하는 경우에는 초과 지급된 금액은 법정상속인이 상환해야 한다.

27. 가상적인 아파트 투자사업에 대해 미래의 경제환경 조건에 따라 추정된 수익률의 예상치가 아래와 같다고 가정할 때 기대수익률은?(단, 다른 조건은 동일함)

경제환경변수	발생확률(%)	수익률(%)
비관적	20	4.0
정상적	60	8.0
낙관적	20	13.0

- ① 4.8%                      ② 6.8%                      ③ 7.4%
- ④ 8.2%                      ⑤ 9.6%

28. 부동산금융에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산금융은 부동산의 개발, 취득 등의 목적으로 화폐와 신용을 이전하기 위하여 사용되는 제도, 시장, 수단과 관계된 영역을 말한다.
- ② 부동산금융은 부동산을 운용대상으로 하여 자본을 조달하는 일련의 과정이라 할 수 있다.
- ③ 부동산금융에는 담보기능, 감가상각 및 차입금 이자에 대한 세금감면의 혜택 등이 있다.
- ④ 부동산 프로젝트금융에서는 대상부동산을 담보로 제공받으며, 소구금융(recourse loan)이 일반적이다.
- ⑤ 부동산 거래의 활성화를 통해 부동산 개발 및 건설 활동

29. 부동산금융의 자금조달 방법 중 하나인 지분금융(equity financing)과 관련이 없는 것은?

- ① 공모(public offering)에 의한 증자
- ② 부동산 신디케이트(syndicate)
- ③ 주택저당담보부채권(MBB)
- ④ 부동산투자회사법에 의한 부동산투자신탁(REITs)
- ⑤ 간접투자자산운용업법에 의한 부동산간접투자펀드

30. 금융기관이 부동산 대출 관련 위험을 줄이는 방법으로 옳은 것은?

- ① 담보인정비율(LTV)을 높인다.
- ② 소득대비 부채비율(DTI)을 높인다.
- ③ 금리 변동이 심할 때는 고정금리로 대출한다.
- ④ 대출 실행시 부채감당률(DSCR)이 1.0 이하가 되는 투자안을 선택한다.
- ⑤ 금리 변동 위험을 방어하기 위하여 이자율 스왑(Swap) 등의 방법으로 위험을 전가한다.

31. 부동산 마케팅 전략에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 시장점유 마케팅 전략은 소비자의 구매의사결정 과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적인 접점을 마련하고 전달하려는 메시지의 취지와 강약을 조절하는 전략이다.
- ② 표적시장선정 전략은 세분화된 수요자 집단에서 경쟁상황과 자신의 능력을 고려하여 가장 자신 있는 수요자 집단을 찾아내는 것을 말한다.
- ③ 차별화 전략은 동일한 표적시장을 갖는 다양한 공급 경쟁자들 사이에서 자신의 상품을 어디에 위치시킬 것인가를 정하는 전략이다.
- ④ 홍보(promotion) 전략은 매체를 통하여 수요자의 관심을 끌기 위한 전략이다.
- ⑤ 시장세분화 전략은 수요자 집단을 인구경제학적 특성에 따라서 세분하고, 그 세분된 시장을 대상으로 상품의 판매 지향점을 분명히 하는 전략이다.

32. 부동산 개발에 관한 옳은 설명으로 묶인 것은?

- ㄱ. 시장성분석은 개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매·임대될 수 있는 가능성 정도를 조사하는 것을 말한다.
- ㄴ. 개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 분석된 사업안은 개발업자에 따라 채택될 수도 있고 그렇지 않을 수도 있다.
- ㄷ. 흡수율분석의 궁극적인 목적은 과거 및 현재의 추세를 정확하게 파악하는 데 있다.
- ㄹ. 개발사업에 있어서 법적 위험은 토지이용규제와 같은 사법적인 측면과 소유권 관계와 같은 공법적인 측면에서 발생할 수 있는 위험을 말한다.
- ㅁ. 개발의 단계 중 예비적 타당성분석은 개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 개략적으로 계산하여 수익성을 검토하는 것이다.

- ① ㄱ, ㄷ                      ② ㄱ, ㄴ, ㄷ                      ③ ㄱ, ㄴ, ㅁ



④ 나, 르

⑤ 디, 리, 리

**33. 부동산개발사업 자산유동화증권(이하, 부동산개발 PF ABS)에 관한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 부동산개발 PF ABS는 부동산개발업체의 개발사업에서 발생하는 수익 등을 기초자산으로 발행되는 자산유동화 증권이다.
- ② 금융기관이 부동산개발업체에게 대출을 실행하고 이 대출채권을 유동화전문회사에 매각하여 자산유동화증권을 발행한다.
- ③ 부동산개발 PF ABCP(자산담보부기업어음)의 도관체(conduit)는 상법의 적용을 받지 않고, 자산유동화에 관한 법률의 적용을 받는 회사로서 특례를 받을 수 있다.
- ④ 부동산개발 PF ABS는 부동산개발 PF ABCP에 비해 장기로 자금조달이 가능하다.
- ⑤ 부동산 개발업체는 부동산개발 PF ABS를 활용하여 개발사업에 필요한 자금을 조달할 수 있다.

**34. 개발권양도제(Transferable Development Rights)에 관한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 개발제한으로 인해 규제되는 보전지역(이하 규제지역)에서 발생하는 토지 소유자의 손실을 보전하기 위한 제도이다.
- ② 초기의 개발권양도제는 도심지의 역사적 유물 등을 보전하기 위한 목적으로 실시되었다.
- ③ 규제지역 토지 소유자의 손실을 개발지역 토지에 대한 소유권 부여를 통해 보전하는 제도이다.
- ④ 공공이 부담해야 하는 비용을 절감하면서 규제에 따른 손실의 보전이 이루어진다는 점에 의의가 있다.
- ⑤ 규제지역 토지 소유자의 재산상의 손실을 시장을 통해서 해결하려는 제도이다.

**35. 다음 용어에 대한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 조건부평가란 부동산가격의 증감요인이 되는 새로운 상황의 발생을 상정하여 그 조건이 성취되는 경우를 전제로 부동산을 평가하는 것을 말한다.
- ② 소급평가란 과거 어느 시점을 가격시점으로 하여 부동산 가격을 평가하는 것을 말한다.
- ③ 일괄평가란 두 개 이상의 물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간 불가분의 관계에 있는 경우에 일괄하여 평가하는 것을 말한다.
- ④ 법정평가란 법규에서 정한대로 행하는 평가로서, 공공용지 수용시 평가, 과세평가 등이 있다.
- ⑤ 구분평가란 일체로 이용하고 있는 물건의 일부만을 평가하는 경우를 말한다.

**36. 부동산가격이론에서 가치와 가격에 관한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 가치는 주관적·추상적인 개념이고, 가격은 가치가 시장을 통하여 화폐단위로 구현된 객관적·구체적인 개념이다.
- ② 가치가 상승하면 가격도 상승하고, 가치가 하락하면 가격

도 하락한다.

- ③ 수요와 공급의 변동에 따라 단기적으로 가치와 가격은 일치하게 되고, 장기적으로 가격은 가치로부터 괴리되는 현상을 나타낸다.
- ④ 부동산가치는 평가목적에 따라 일정 시점에서 여러 가지가 존재하나, 부동산가격은 지불된 금액이므로 일정 시점에서 하나만 존재한다.
- ⑤ 부동산의 가치는 장래 기대되는 유·무형의 편익을 현재 가치로 환원한 값을 의미한다.

**37. 거래사례비교법에 관한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 시장성의 원리에 의한 것으로 실증적이며 설득력이 풍부하다.
- ② 아파트 등 매매가 빈번하게 이루어지는 부동산의 경우에 유용하다.
- ③ 시점수정은 거래사례 자료의 거래시점 가격을 현재시점의 가격으로 정상화하는 작업을 말한다.
- ④ 사례자료는 가격시점이 가까울수록 유용하다.
- ⑤ 부동산시장이 불완전하거나 투기적 요인이 있는 경우에는 거래사례의 신뢰성이 문제가 된다.

**38. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 표준주택에 대하여 매년 공시해야 하는 내용에 포함되지 않는 것은?**

- ① 표준주택가격                      ② 표준주택의 건축허가일
- ③ 표준주택의 용도                    ④ 표준주택의 사용승인일
- ⑤ 표준주택의 지번

**39. 다음 자료를 이용하여 대상부동산의 비준가격을 구하면?**

○ 대상부동산(토지)은 면적이 900㎡이며, 사례부동산(토지)보다 개별요인이 10% 우세하다.  
 ○ 사례부동산은 면적이 1,000㎡이며, 가격시점 1년 전 200,000,000원에 거래되었다.  
 ○ 연간 지가상승률은 5%이다.  
 (단, 다른 조건은 사례부동산과 동일함)

- ① 198,000,000원                      ② 207,900,000원                      ③ 220,600,000원
- ④ 231,200,000원                      ⑤ 246,000,000원

**40. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 정부는 부동산가격을 매년 공시하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?**

- ① 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우에 적용되는 것은 시가표준액이다.
- ② 개별주택 및 공동주택의 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.
- ③ 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일로부터 30일 이내에 서면으로 국토해양부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하여 한국감정원 공동주택가격심의위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다.
- ⑤ 국토해양부장관은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령이 정하는 날을 기준으로

**제2과목 : 민법 및 민사특별법**

**41. 법률행위의 목적에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 농지취득자격증명은 농지매매의 효력발생요건이다.
- ② 탈세를 목적으로 하는 중간생략등기는 언제나 무효이다.
- ③ 계약성립 후 채무이행이 불가능하게 되더라도, 계약이 무효로 되는 것은 아니다.
- ④ 법률행위의 표시된 동기가 사회질서에 반하는 경우 그 법률행위는 반사회적 법률행위라고 할 수 없다.
- ⑤ 단순히 강제집행을 면하기 위해 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하더라도, 이는 반사회적 법률행위에 해당한다.

**42. 비진의표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 비진의표시는 표시된 내용대로 효력이 발생함이 원칙이다.
- ② 비진의표시에 관한 규정은 대리인이 대리권을 남용한 경우 유추적용될 수 없다.
- ③ 자의로 사직서를 제출하여 한 중간퇴직의 의사표시는 비진의표시가 아니다.
- ④ 비진의표시는 상대방이 이를 비진의표시 당시 안 경우 통정허위표시와 마찬가지로 무효이다.
- ⑤ 은행대출한도를 넘은 甲을 위해 乙이 은행대출약정서에 주채무자로 서명날인 한 경우, 은행이 이런 사정을 알았더라도 乙은 원칙적으로 대출금반환채무를 진다.

**43. 약관(約款)에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 고객에게 부당하게 불리한 약관조항은 공정을 잃은 것으로 추정한다.
- ② 약관의 구속력의 근거는 그 자체가 법규범이거나 법규범적 성질을 가지기 때문이다.
- ③ 사업자가 상당한 이유 없이 자신이 부담하여야 할 위험을 고객에게 이전하는 내용의 약관조항은 무효이다.
- ④ 설명의무가 있는 약관내용이 설명되었다는 점은 그 약관내용을 계약의 내용으로 주장하는 자가 증명하여야 한다.
- ⑤ 골프장 운영회사가 불특정다수의 회원에게 적용하기 위하여 만든 골프클럽운영회칙 중 당사자의 권리·의무에 관한 규정은 약관의 성질을 갖는다.

**44. 사기에 의한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 표의자가 제3자의 사기로 의사표시를 한 경우, 상대방이 그 사실을 과실 없이 알지 못한 때에도 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ② 사기에 의한 의사표시의 상대방의 포괄승계인은 사기를 이유로 한 법률행위의 취소로써 대항할 수 없는 선의의

- ③ 제3자의 기망행위로 신원보증서면에 서명한다는 착각에 빠져 연대보증서면에 서명한 경우, 사기를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④ 교환계약의 당사자 일방이 상대방에게 그가 소유하는 목적물의 시가를 허위로 고지한 경우, 원칙적으로 사기를 이유로 취소할 수 있다.
- ⑤ 甲의 대리인 乙의 사기로 乙에게 매수의사를 표시한 丙은 甲이 그 사실을 알지 못한 경우에도 사기를 이유로 법률행위를 취소할 수 있다.

**45. 2007년 甲은 丙의 토지를 매수한 뒤 친구 乙과의 사이에 명의신탁약정을 맺었고, 丙은 甲의 부탁에 따라 직접 乙에게 소유권이전등기를 하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 丙의 甲에 대한 이전등기 의무는 소멸하였다.
- ② 丙은 乙에게 이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 대내적으로는 甲이 토지의 소유자이나 대외적으로는 乙이 소유자이다.
- ④ 丙이 명의신탁 사실을 알지 못한 경우 甲과 丙의 매매계약은 무효이다.
- ⑤ 甲은 명의신탁약정의 해지를 이유로 乙에게 진정명의회복을 위한 이전등기를 청구할 수 있다.

**46. 甲 소유 부동산에 대한 점유자 乙의 시효취득에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 乙의 점유취득시효가 완성되더라도, 乙은 등기를 하여야 소유권을 취득한다.
- ② 등기부취득시효가 완성되기 위해서는 乙이 과실 없이 점유를 개시하여야 한다.
- ③ 乙이 등기부취득시효의 완성으로 시효취득한 후에 그 부동산에 관한 乙 명의의 등기가 불법 말소된 경우 乙은 소유권을 상실한다.
- ④ 점유취득시효 완성 후 아직 乙 명의로 소유권이전등기가 경료되지 아니한 경우, 甲은 乙에 대하여 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 없다.
- ⑤ 점유취득시효 완성 후 일시적으로 丙에게 소유권이전등기가 되었다가 甲이 다시 소유권을 회복한 경우, 乙은 甲에게 시효완성을 주장할 수 있다.

**47. 무효와 취소에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 계약이 불성립하였다면, 무효행위의 전환이나 무효행위의 추인 규정이 적용되지 않는다.
- ② 甲과 乙이 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 약정하였다면 이 가등기는 소급하여 유효한 등기로 전환된다.
- ③ 甲이 乙의 강박에 의해 乙에게 부동산을 매도하고 乙이 丙에게 전매했다면, 甲은 丙에게 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④ 甲과 乙 사이의 매매계약이 적법하게 취소되면 계약은 장래에 향하여 소멸하므로 甲과 乙은 이행된 것을 반환할 필요가 없다.
- ⑤ 甲이 행위능력자 乙과 체결한 계약을 행위무능력을 이유로 적법하게 취소한 경우, 乙은 자신이 받은 이익이 현

존하는 한도에서만 상환할 책임이 있다.

甲에게 표현대리의 성립을 주장할 수 없다.

48. 甲 소유의 토지 위에 乙이 무단으로 건물을 축조하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 건물에 거주하는 경우 甲은 乙을 상대로 퇴거를 청구할 수 없다.
- ② 丙이 그 토지의 소유권을 이전받은 경우 甲은 乙을 상대로 건물의 철거를 청구할 수 있다.
- ③ 乙이 丁에게 건물을 매도한 후 매매대금을 전부 지급받고 인도하였으나 건물이 아직 미등기인 경우, 甲은 丁을 상대로 건물의 철거를 청구할 수 없다.
- ④ 만약 乙이 지상권을 취득한 뒤 건물을 축조하였는데, 乙의 허락 없이 戊가 건물을 점유한다면, 甲은 戊를 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다.
- ⑤ 만약 乙이 甲으로부터 토지를 임차한 후 임차권등기 없이 건물을 축조하였고, 丙이 토지소유권을 취득하였다면, 미등기건물의 소유자 乙은 丙에게 임차권을 주장할 수 있다.

49. 유치권자에게 인정되지 않는 권리는?

- ① 경매권                      ② 비용상환청구권
- ③ 간이변제충당권        ④ 유치권에 기한 반환청구권
- ⑤ 유치물의 보존에 필요한 경우 그 사용권

50. 등기의 추정력과 점유의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 점유자는 평은·공연하게 점유하는 것으로 추정한다.
- ② 건물 소유권 보존등기의 명의인이 건물을 신축하지 않은 것으로 밝혀진 경우 등기의 추정력은 깨어진다.
- ③ 점유자의 권리추정 규정은 특별한 사정이 없는 한 등기에 표상되어 있는 부동산물권에 대하여는 적용되지 않는다.
- ④ 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우 그 등기는 前 등기명의인에 대하여 추정력이 인정되나 제3자에 대해서는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 부동산 등기명의인이 매도인인 경우 그를 소유자로 믿고 그 부동산을 매수하여 점유하는 자는 특별한 사정이 없는 한 과실 없는 점유자에 해당한다.

51. 甲은 자신의 토지를 담보로 은행대출을 받기 위해 乙에게 대리권을 수여하고, 위임장·인감 및 저당권설정에 필요한 서류 일체를 교부하였다. 그러나 乙은 이를 악용하여 甲의 대리인으로서 그 토지를 丙에게 매도하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙에게는 기본대리권이 인정된다.
- ② 표현대리가 성립하지 않더라도, 丙은 甲에게 소유권이전 등기를 청구할 수 있다.
- ③ 매매계약이 토지거래허가제를 위반하여 확정적으로 무효이면 표현대리 법리가 적용될 여지가 없다.
- ④ 丙이 매수 당시 乙에게 대리권이 있다고 믿은 데 정당한 이유가 있었다면, 매매계약 성립 후에 대리권 없음을 알았더라도 월권대리는 성립한다.
- ⑤ 만약 乙이 자기 앞으로 소유권 이전등기를 마친 후 자신을 매도인으로 하여 丙에게 토지를 매도하였다면, 丙은

52. 자주점유와 타주점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 자주점유는 무주물 선점에 의한 소유권취득의 요건이 아니다.
- ② 권원의 성질상 자주점유인지 타주점유인지 불분명한 점유는 자주점유로 추정된다.
- ③ 피상속인의 점유가 소유의 의사가 없는 경우 그 상속으로 인한 점유도 타주점유이다.
- ④ 물건을 매수하여 점유하고 있으나 매매가 무효인 것을 모르는 매수인은 자주점유자이다.
- ⑤ 타주점유자가 새로운 권원에 기하여 소유의 의사를 가지고 점유를 시작했으면 그때부터 자주점유자가 된다.

53. 환매와 교환계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 환매기간을 정한 경우에는 다시 이를 연장하지 못한다.
- ② 교환계약은 유상계약이므로 이에 매매의 규정이 준용된다.
- ③ 매매계약과 동시에 하지 않은 환매계약은 환매로서의 효력이 없다.
- ④ 부동산 소유권의 이전 대가로 주식을 양도받는 약정은 교환계약이다.
- ⑤ 부동산에 관한 환매는 환매권 특약의 등기가 없어도 제3자에 대해 효력이 있다.

54. 甲, 乙, 丙이 토지를 공유하고 있는데, 丙의 지분은 3분의 2이다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 丙이 상속인 없이 사망한 경우 그 지분은 국유가 된다.
- ② 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독명의로 등기를 한 경우 甲은 이 등기의 전부의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독으로 丁에게 토지의 특정 일부를 임대한 경우 乙은 점유하는 丁을 상대로 점유의 배제를 청구할 수 있다.
- ④ 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독으로 토지 전부를 丁에게 임대한 경우 甲은 丁을 상대로 자신의 지분에 상응하는 임료 상당액을 부당이득으로 반환 청구할 수 있다.
- ⑤ 丁이 토지에 건물을 축조하여 그 토지에 관해 취득시효를 완성한 후 乙이 戊에게 공유지분을 매도하고 이전등기 한 경우, 戊는 丁을 상대로 지상건물의 철거를 청구할 수 없다.

55. 근저당권의 피담보채권이 확정되는 시기가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 근저당채무자가 파산선고를 받은 때
- ② 기본계약상 결산기가 도래한 때
- ③ 근저당권자가 경매신청을 한 때
- ④ 설정계약상 근저당권의 존속기간이 만료한 때

⑤ 근저당권자보다 후순위 전세권자가 경매신청을 한 때

**56. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 구분소유자는 규약으로 달리 정한 때에도 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다.
- ② 관리단은 구분소유관계가 성립하는 건물(일부공용부분은 없음)이 있는 경우에 특별한 조직행위가 없어도 당연히 성립하는 단체이다.
- ③ 구조상 및 이용상의 독립성을 갖추고 있더라도 소유자가 구분건물로 등기하지 않고 1동의 건물을 객체로 등기를 한 때에는 구분소유권이 성립하지 않는다.
- ④ 집합건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 특별한 사정이 없는 한 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 한다.
- ⑤ 재건축 결의에 따라 설립된 '재건축조합'은 법인등기 전에는 비법인 사단에 해당하므로 정관 기타 규약에 달리 정함이 없는 한 그 구성원의 의사 합의는 총회의 결의에 의하여야 한다.

**57. 저당권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 건물의 저당권자는 저당권의 침해로 인하여 자신에게 건물을 반환할 것을 청구할 수 있다.
- ② 저당권이 실행되는 경우 저당권자에 우선하는 전세권자가 배당요구를 하더라도 전세권은 매각으로 소멸하지 않는다.
- ③ 전세권 위에 저당권이 설정된 경우 전세권의 존속기간이 만료하면, 저당권자는 전세권 자체에 대해 저당권을 행사할 수 있다.
- ④ 물상보증인이 저당부동산을 제3자에게 양도하고, 그 제3취득자가 저당권의 피담보채무의 이행을 인수한 경우, 저당권이 실행되면 물상보증인이 채무자에 대한 구상권을 취득한다.
- ⑤ 甲의 토지에 乙이 저당권을 취득한 후 丙이 토지 위에 축조한 건물의 소유권을 甲이 취득한 경우, 乙은 토지와 건물에 대해 일괄경매를 청구하여 그 매각대금 전부로부터 우선변제를 받을 수 있다.

**58. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 동산의 소유권유보부매매에서 소유권유보의 특약을 한 경우 그 특약은 해제조건부이다.
- ② 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 간주되나, 채무자는 기한의 이익을 포기할 수 있다.
- ③ 조건부 권리는 조건의 성취여부가 미정인 동안에도 일반규정에 의해 담보로 할 수 있다.
- ④ 조건부 법률행위에 있어 조건의 내용 자체가 불법이어서 무효일 경우 조건만을 분리하여 무효로 할 수 있다.
- ⑤ 조건의 성취로 불이익을 받을 자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 때에는 그 조건은 성취되지 않은 것으로 본다.

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

- ① 승낙자가 청약에 대해 조건을 붙여 승낙한 때는 청약을 거절하고 새로 청약한 것으로 본다.
- ② 승낙자가 청약과 승낙이 불합치했음에도 합치하는 것으로 오신한 경우 계약은 성립하지 않는다.
- ③ 청약은 계약의 내용을 결정할 수 있을 정도의 사항을 포함시키는 구체적·확정적 의사표시여야 한다.
- ④ 매매계약 체결 당시 목적물과 대금이 구체적으로 확정되지 않았다면, 사후에 구체적으로 확정될 수 있는 방법과 기준이 정해져 있더라도 계약의 성립을 인정할 수 없다.
- ⑤ 교차청약에 있어 양 청약의 의사표시가 동시에 도달하지 않은 경우 늦게 도달하는 청약이 도달한 때 계약이 성립한다.

**60. 혼동으로 인해 밀줄 친 권리가 확정적으로 소멸하는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 지상권자가 지상권이 설정된 토지의 소유권을 단독상속한 경우
- ② 저당권의 목적물을 저당권자가 매수하였으나 그 매매계약이 원인무효인 경우
- ③ 저당권이 설정된 부동산에 가압류등기가 된 후 그 저당권자가 부동산의 소유권을 취득한 경우
- ④ 甲의 지상권에 대해 乙이 1번 저당권, 丙이 2번 저당권을 취득한 후 乙이 그 지상권을 취득한 경우
- ⑤ 주택임차인이 대항력 및 우선변제권이 있는 임차권을 취득한 다음에 그 주택에 제3자의 저당권이 설정된 후 임차인이 이를 매수하여 소유권을 취득한 경우

**61. 우리 민법상 계약체결상의 과실책임에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 우리 민법은 원시적 불능의 경우에 대한 계약체결상의 과실책임을 규정하고 있다.
- ② 계약체결상의 과실을 이유로 한 신뢰이익의 손해배상은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다.
- ③ 계약체결상의 과실책임은 원시적 불능을 알지 못한데 대한 상대방의 선의를 요하나 무과실까지 요하지는 않는다.
- ④ 부동산매매에 있어서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우 그 미달부분이 원시적 불능임을 이유로 계약체결상의 과실책임을 물을 수 없다.
- ⑤ 건축공사의 대가로서 임야사용권을 부여하기로 약정하였으나 그 임야사용권이 원시적 이행불능이라면, 계약체결상의 과실을 이유로 손해배상책임이 인정된다.

**62. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 관리인의 권한 또는 의무가 아닌 것은?**

- ① 공용부분의 변경을 위한 행위
- ② 전유부분 및 공용부분의 보존을 위한 행위
- ③ 관리단의 사업수행에 관련하여 관리단을 대표하여 행하는 재판상 행위
- ④ 관리단의 사무집행을 위한 분담금액을 각 구분소유자에게 청구하는 행위
- ⑤ 매년 1회 일정한 시기에 구분소유자에 대하여 그 사무를



없는 한, 매도인은 매매계약을 임의로 해제할 수 없다.

없는 때에는 매매계약을 해제할 수 있다.

**70. 지상권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 지료가登記되지 않은 약정지상권이 타인에게 매도되어 이전登記된 경우 지료증액청구권이 발생하지 않는다.
- ② 건물 이외의 공작물의 소유를 목적으로 존속기간을 5년으로 하여 지상권이 설정된 경우 지상권의 존속기간은 15년이다.
- ③ 법정지상권이 있는 건물의 소유권이전등기청구권을 가진 자는 건물 소유권을 취득하기 전에 법정지상권만을 양수할 수 없다.
- ④ 지상권자의 지료지급 연체가 토지소유권의 양도 전후에 이루어진 경우 토지양수인에 대한 연체기간이 2년이 되어야만 양수인이 지상권 소멸청구를 할 수 있는 것은 아니다.
- ⑤ 甲과 乙이 구분소유적으로 공유하는 토지 중 甲이 배타적으로 사용하는 특정부분 위에 乙이 건물을 신축한 뒤, 대지의 분할등기가 이루어져 건물의 대지부분이 甲의 단독소유가 된 경우 관습상 법정지상권이 성립한다.

**71. 가등기담보등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 공사대금채권을 담보하기 위한 가등기에는 이 법이 적용되지 않는다.
- ② 등기나 등록할 수 없는 주식이나 동산은 가등기담보권의 목적물이 될 수 없다.
- ③ 대물변제예약 당시의 담보물 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액에 미치지 못하는 경우에는 이 법이 적용되지 않는다.
- ④ 청산금의 평가액을 통지한 후에라도 채권자는 청산금의 평가액 자체가 불합리하게 산정되었음을 증명하여 액수를 다룰 수 있다.
- ⑤ 채권자가 담보권을 실행하여 담보목적물의 소유권을 취득하기 위해서는 청산금의 평가액을 채무자, 담보가등기 목적 부동산의 물상보증인, 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3자에게 통지하여야 한다.

**72. 매매의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 매도인의 소유에 속하지 않는 부동산의 매매도 유효하다.
- ② 계약 당시 매수인이 목적물에 하자가 있음을 안 경우 매도인은 하자담보책임을 지지 않는다.
- ③ 수량을 지정한 매매에서 계약 당시 매매목적물의 수량부족을 안 매수인은 대금감액을 청구할 수 있다.
- ④ 매매목적물이 인도되지 않았더라도 매수인이 대금을 완제한 경우, 그 이후의 목적물의 과실은 특약이 없는 한 매수인에게 귀속된다.
- ⑤ 매수인이 매매 목적인 권리의 전부가 제3자에 속한 사실을 알고 있었더라도 매도인이 이를 취득하여 이전할 수

**73. 물권이 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 온천권                                  ② 광업권                                  ③ 어업권
- ④ 구분지상권                              ⑤ 분묘기지권

**74. 착오로 인한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 표의자의 중대한 과실은 법률행위의 효력을 부인하는 자가 증명하여야 한다.
- ② 동기의 착오가 상대방에 의해 유발된 경우 동기가 표시되지 않았다고 하여 중요부분의 착오가 될 수 없는 것은 아니다.
- ③ 가압류등기가 없다고 믿고 보증하였다더라도 그 가압류가 원인 무효인 것으로 밝혀진 경우, 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없다.
- ④ 매수인의 중도금 미지급을 이유로 매도인이 계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인은 착오를 이유로 그 계약 전체를 취소할 수 있다.
- ⑤ 매매계약 당사자 모두 매매목적물인 X토지의 지번에 착오를 일으켜 계약서에 목적물을 Y토지로 표시한 경우, 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없다.

**75. 점유보호청구권에 관한 옳은 설명으로 묶인 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

ㄱ. 점유의 방해를 받은 점유자는 방해를 제거 및 손해의 배상을 청구할 수 있으나, 손해배상을 청구하려면 방해자의 고의나 과실이 있어야 한다.

ㄴ. 점유의 방해를 받을 염려가 있을 때 점유자는 방해의 예방과 손해배상의 담보를 함께 청구할 수 있다.

ㄷ. 점유자가 사기에 의해 점유를 이전한 경우 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.

ㄹ. 점유자가 점유의 침탈을 당한 경우 침탈자의 선의의 매수인으로부터 악의로 이를 전득한 자에 대해 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.

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

**76. 민법상 임대차에서 임대인과 임차인의 의무에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 임차인이 목적물을 반환하는 때에는 이를 원상회복하여야 할 의무가 있다.
- ② 수인이 공동으로 물건을 임차한 때에는 연대하여 차임을 지급할 의무를 부담한다.
- ③ 일시사용을 위한 임대차에 해당하는 숙박계약의 경우 임대인은 임차인의 안전을 배려할 의무가 있다.
- ④ 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 경우 임차인은 이 사실을 모르는 임대인에게 지체 없이 통지하여야 한다.
- ⑤ 임대인이 목적물을 임차인에게 인도한 후에는 특별한 사정이 없는 한 계약존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태

를 유지하게 할 의무까지 부담하는 것은 아니다.

77. 무권대리인 乙이 甲의 대리인이라 칭하며 甲 소유의 토지를 丙에게 매도하고 이전등기 해주었다. 표현대리를 고려하지 않는 경우 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲이 乙의 대리행위를 추인하기 위해서는 丙의 동의가 필요하다.
- ② 丙이 丁에게 토지를 전매하고 이전등기 한 경우 甲은 乙의 대리행위를 丁에 대하여 추인할 수 있다.
- ③ 甲이 추인을 거절한 경우 乙이 행위무능력자이더라도 丙은 乙에 대하여 계약의 이행을 청구할 수 있다.
- ④ 甲이 丙에게 추인거절의 의사를 적극적으로 표시한 경우에도 丙은 甲에 대해 추인 여부의 확답의 최고권을 가진다.
- ⑤ 丙은 매매계약 당시 乙에게 대리권 없음을 안 경우 甲의 추인이 있을 때까지 乙에 대하여 계약을 철회할 수 있다.

78. 임차인(전차인 포함)의 부속물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 부속물매수청구권을 행사하려면 임대차가 종료하여야 한다.
- ② 일시사용을 위한 임대차에서는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다.
- ③ 부속물매수청구권에 관한 규정은 강행규정이므로 이에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
- ④ 적법하게 전대된 경우에는 전차인도 부속물매수청구권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 건물의 사용에 객관적 편익을 가져오는 것이 아니더라도 임차인의 특수목적에 사용하기 위해 부속된 것은 부속물매수청구권의 대상이 된다.

79. 상가건물임대차보호법상 임차인의 계약갱신요구에 대하여 임대인이 거절할 수 있는 사유가 아닌 것은?

- ① 임차인이 임차한 건물의 일부를 경과실로 파손한 경우
- ② 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 일부를 전대한 경우
- ③ 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
- ④ 임차한 건물의 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- ⑤ 임대인이 목적 건물의 대부분을 철거하기 위해 목적 건물의 점유회복이 필요한 경우

80. 대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기신청에는 쌍방대리가 허용된다.
- ② 의사능력 없는 대리인의 대리행위는 무효이다.
- ③ 수권행위의 철회는 임의대리권과 법정대리권의 공통된 소멸원인이다.
- ④ 복대리인은 본인이나 제3자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.
- ⑤ 행위능력자인 대리인이 금치산선고를 받으면, 그가 선임한 복대리인의 대리권도 소멸한다.