

2010년도 제21회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

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

< 유의 사항 >

- 먼저 문제지 상태와 수량 확인
- 문제지에 수험번호와 성명을 기재
- 답안카드에 문제지 형별을 기재 후 해당란에 표기
- 시험시행계획공고일(2010.07.14) 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안 작성

제1과목 : 부동산학개론

1. 부동산은 다른 재화와 구별되는 독특한 특성들이 있으며, 이러한 특성들로 인해 일반시장과 구분된다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 부동성으로 인해 부동산시장이 지역적 시장으로 되므로 중앙정부나 지방자치단체의 상이한 규제와 통제를 받는다.
- ② 부동성은 소모를 전제로 하는 재생산 이론이나 사고방식을 적용할 수 없게 한다.
- ③ 부동산은 지리적 위치의 고정으로 주변에서 일어나는 환경조건의 변화가 부동산의 가격에 영향을 주는 외부효과를 발생시킬 수 있다.
- ④ 부증성으로 인해 공간수요의 입지경쟁이 발생하기도 하고, 이는 지가상승의 문제를 발생시키기도 한다.
- ⑤ 개별성으로 인해 특정 부동산에 대한 시장정보의 수집이 어렵고 거래비용이 높아질 수 있다.

2. 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정부의 시장개입은 사회적 후생손실을 낳을 수 있다.
- ② 토지은행제도는 정부 등이 사전에 토지를 비축하여 토지시장의 안정과 공공사업 등을 원활하게 추진하기 위한 공적개입수단이다.
- ③ 주택에 대한 금융지원정책은 정부의 직접적 시장개입수단이다.
- ④ 부동산정보의 비대칭성, 외부효과 등의 존재는 정부의 시장개입 근거가 된다.
- ⑤ 정부의 시장개입에는 공공임대주택을 직접 생산·공급하거나 주택의 거래나 배분을 통제하는 방법 등이 있다.

3. 부동산 및 부동산시장의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 부동산은 개별성의 특성에 의해 표준화가 어려워 일반재화에 비해 대체가능성이 낮다.
- ② 부동산의 개별성이라는 특성에도 불구하고 부동산시장은 자원배분 기능을 수행한다.
- ③ 일반적으로 부동산의 공급곡선 기울기는 단기보다 장기에 더 완만하다.

- ④ 아파트의 가격이 상승하는 경우 대체재인 오피스텔의 가격은 하락한다.
- ⑤ 부동산시장의 주요한 기능 중 하나는 경제주체의 지대지불능력에 따라 토지이용의 유형을 결정하는 것이다.

4. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지를 (A)라 하고, 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 이용목적으로 조성된 토지를 (B)라 하고, 용도지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 (C)라 하고, 용도지역 내에서 지역 간 용도변경이 진행되고 있는 토지를 (D)라 한다.

- ① A - 나지, B - 필지, C - 후보지, D - 이행지
- ② A - 나지, B - 택지, C - 이행지, D - 후보지
- ③ A - 나지, B - 택지, C - 후보지, D - 이행지
- ④ A - 획지, B - 나지, C - 후보지, D - 이행지
- ⑤ A - 필지, B - 획지, C - 이행지, D - 후보지

5. 토지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 용도지역지구제는 토지이용계획에서 토지의 기능을 계획에 부합되는 방향으로 유도하기 위하여 마련한 법적·행정적 장치라 할 수 있다.
- ② 토지거래허가구역은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 대상으로 한다.
- ③ 토지적성평가제도는 토지에 대한 개발과 보전의 경합이 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 수단이다.
- ④ 개발제한구역의 지정은 개발가능토지의 감소로 인해 주변지역의 지가와 주택가격의 상승을 유발시킬 우려가 있다.
- ⑤ 제2종지구단위계획구역은 토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어촌의 기능을 증진하며, 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 계획이다.

6. 부동산개발단계 중 마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발의 성공여부는 개발사업의 시장성에 달려있다고 볼 수 있다.
- ② 일반적으로 개발될 공간의 임대활동은 개발사업 초기단계에서부터 이루어지는 것이 바람직하다.
- ③ 부동산의 종류와 관계없이 마케팅활동의 유형은 동일하다.
- ④ 부동산시장의 침체시 주거용 부동산은 임차인을 확보하기가 쉽지 않으므로 철저한 마케팅계획이 요구된다.
- ⑤ 부동산의 개별성으로 인하여 분양광고의 내용도 개별성을 갖는 것이 일반적이다.

7. 주택의 분류 중에서 공동주택의 유형으로 틀린 것은?

- ① 아파트 ② 연립주택 ③ 다세대주택
- ④ 다중주택 ⑤ 기숙사

8. 우리나라의 주택금융제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택금융제도의 목적은 국민 주거복지 및 생활안정, 주택경기 및 주택가격 조절기능 등을 들 수 있다.
- ② 금융기관은 수취한 예금 등으로 주택담보대출을 제공하는데, 이를 1차 주택저당대출시장이라 한다.
- ③ 2차 주택저당 대출시장은 특별목적회사(SPC)를 통해 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해주는 시장을 말한다.
- ④ 주택금융신용보증기금의 용도는 신용보증채무의 이행, 차입금의 원리금 상환, 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비, 기금의 육성을 위한 연구·개발 등에 사용된다.
- ⑤ 저당채권유동화는 금융기관의 유동성을 감소시킨다.

9. 임대주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 장기공공임대주택은 공공부문이 시장임대료보다 낮은 수준의 임대주택을 공급하는 것이다.
- ② 임대료규제는 임대료에 대한 이중가격을 형성시킬 우려가 있다.
- ③ 규제임대료가 시장균형임대료보다 낮을 경우 임대부동산의 질적인 저하를 초래할 수 있다.
- ④ 임대료보조정책은 임차인의 임대료 부담을 줄여줄 수 있다.
- ⑤ 임대료상한제의 실시는 임대주택에 대한 초과공급을 발생시킨다.

10. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산관리는 부동산소유자의 목적에 따라 대상 부동산을 관리상 운영·유지하는 것이다.
- ② 건물과 부지의 부적응을 개선시키는 활동은 경제적 관리에 해당한다.
- ③ 위탁관리방식의 장점은 전문업자를 이용함으로써 합리적이고 편리하며, 전문화된 관리와 서비스를 받을 수 있다는 것이다.
- ④ 부동산관리자는 소유주를 대신하여 부동산의 임대차 관리, 임대료의 수납, 유지관리업무 등을 담당한다.
- ⑤ 부동산관리자가 유지관리업무의 수행시 대상 부동산의 물리적, 기능적인 흠을 발견하여 안전하게 유용성을 발휘할 수 있도록 사전에 조치하는 것이 바람직하다.

11. 부동산개발사업에서 사업의 안정성을 제고하기 위해서는 대출기관이 시행사의 신용위험을 낮추는 것이 중요하다. 이를 위한 대책으로 틀린 것은?

- ① 자기자금의 투입비중 확대요구
- ② 당해 시행업무의 별도 법인화
- ③ 시행사주식에 대한 질권 설정
- ④ 대출심사조건의 완화
- ⑤ 자금관리의 위탁

12. 부동산개발사업의 진행과정에서 시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 있는 위험으로 옳은 것은?

- ① 매장문화재 출토로 인한 사업 위험
- ② 거시적 시장환경의 변화 위험
- ③ 사업지 주변 사회간접자본시설 확충의 지연 위험
- ④ 행정의 변화에 의한 사업인·허가 지연 위험
- ⑤ 부실공사 하자에 따른 책임 위험

13. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발은 사회적 수요와 환경의 변화에 따른 토지의 최유효이용을 위한 시장 적응과정이라고 할 수 있다.
- ② 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)은 사업자의 신용이나 부동산을 담보로 대출하는 것이 아니라 사업성을 기초로 자금을 조달하는 방식이다.
- ③ 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다.
- ④ 환지개발방식은 사업 후 개발 토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 매각하는 것이다.
- ⑤ 혼용방식은 환지방식과 매수방식을 혼합한 방식으로 도시개발사업, 산업단지개발사업 등에 사용한다.

14. 다음은 부동산 경기변동의 4국면에 대한 특징을 나타낸 표이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

회복기	상향기	후퇴기	하향기
• (A)주도시장 • 건축허가 신 청건수(B) • 공실률(C)	• (A)주도시장 • 건축허가 신 청건수 최대 • 공실률 최저	• (D)주도시장 • 건축허가 신 청건수(C) • 공실률(B)	• (D)주도시장 • 건축허가 신 청건수 최저 • 공실률 최대

- ① A - 매도자, B - 증가, C - 감소, D - 매수자
- ② A - 매도자, B - 감소, C - 증가, D - 매수자
- ③ A - 매수자, B - 증가, C - 감소, D - 매도자
- ④ A - 매수자, B - 감소, C - 증가, D - 매도자
- ⑤ A - 매도자, B - 증가, C - 증가, D - 매수자

15. 부동산입지에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 회귀모형은 특정 부지의 소매점포의 성과에 영향을 미치는 인자들을 결정하기 위해 사용될 수 있는 접근법 중 하나이다.
- ② 도심지역에 건물들이 고층화 되는 것은 토지에 대한 자본의 대체성이 낮다는 것이다.
- ③ 레일리(W. J. Reilly)의 소매인력법칙에 따르면, 2개 도시의 상거래 흡인력은 두 도시의 인구에 비례하고, 두 도시의 분기점으로부터 거리의 제곱에 반비례한다.
- ④ 허프(D. L. Huff)의 상권분석모형에 따르면, 소비자가 특정 점포를 이용할 확률은 경쟁점포의 수, 점포와의 거리, 점포의 면적에 의해 결정된다.
- ⑤ 베버(A. Weber)의 최소비용이론은 다른 생산조건이 동일하다면, 수송비는 원료와 제품의 무게, 원료와 제품이 수송되는 거리에 의해 결정된다.

16. 다음은 각 도시별, 산업별 고용자 수를 나타낸 표이다. 섬유산업의 입지계수가 높은 도시 순으로 나열된 것은? (다만, 전국에 세 개의 도시와 두 개의 산업만이 존재한다고 가정함)

(단위: 수)

구분	섬유산업	전자산업	전체 산업
A 도시	250	150	400
B 도시	250	250	500
C 도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

- ① A > B > C ② A > C > B ③ B > C > A
 ④ C > A > B ⑤ C > B > A

17. 다음 제시된 조건하에서 수요가 증가한다면, 거미집이론에 의한 A·B 부동산의 모형 형태는?(다만, 다른 조건은 동일함)

○ A 부동산 : 수요의 가격탄력성 1.1, 공급의 가격탄력성 0.9
○ B 부동산 : 수요의 가격탄력성 0.9, 공급의 가격탄력성 1.3

- ① A : 수렴형, B : 발산형 ② A : 발산형, B : 순환형
 ③ A : 순환형, B : 발산형 ④ A : 수렴형, B : 순환형
 ⑤ A : 발산형, B : 수렴형

18. 다음 부동산수요와 수요량에 관한 설명으로 틀린 것은? (다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 주택가격이 상승하면 주택수요량에 영향을 준다.
 ② 부동산수요량은 특정 가격수준에서 부동산을 구매하고자 하는 의사와 능력이 있는 수량이다.
 ③ 부동산수요는 구입에 필요한 비용을 지불할 수 있는 경제적 능력이 뒷받침된 유효수요의 개념이다.
 ④ 순유입인구가 증가하면 주택수요에 영향을 준다.
 ⑤ 수요곡선의 이동으로 인해 수요량이 변하는 경우에 이를 부동산수요량의 변화라고 한다.

19. 어느 부동산의 가격이 5% 하락 하였는데 수요량이 7% 증가했다면, 이 부동산 수요의 가격탄력성은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 0.35 ② 0.714 ③ 1.04
 ④ 1.4 ⑤ 1.714

20. 다음 표는 쌀, 우유, 사과 세 가지 상품의 1,000m² 당 연간 산출물의 시장가격, 생산비용, 교통비용을 나타낸다. 상품의 생산지와 소비되는 도시까지의 거리가 19km인 지점에서 이윤을 얻을 수 있는 상품(들)은? (다만, 다른 조건은 동일하고, 모든 제품은 같은 지점에 있는 도시에 판매한다고 가정함)

(단위: 만원)

제품	시장가격	생산비용	교통비용(1km 당)
쌀	150	70	5
우유	200	100	4
사과	250	130	6

- ① 쌀 ② 우유, 사과 ③ 쌀, 우유
 ④ 쌀, 사과 ⑤ 쌀, 우유, 사과

21. 부동산경기변동과 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산경기는 도시별로 다르게 변동할 수 있고 같은 도시라도 도시안의 지역에 따라 다른 변동양상을 보일 수 있다.
 ② 총부채상환비율(DTI)규제 완화 후 주택거래 증가는 경기변동요인 중 불규칙 변동요인에 속한다.
 ③ 부동산경기는 각 주기별 순환국면 기간이 일정치 않은 경향을 보인다.
 ④ 봄·가을의 반복적인 주택거래건수 증가는 추세변동요인에 속한다.
 ⑤ 일반적으로 건축착공량과 부동산거래량 등이 부동산경기의 측정지표로 많이 사용된다.

22. 부동산가격에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산감정평가에서 부동산의 가격시점은 감정평가의 퇴일을 기준으로 한다.
 ② 두 가지 이상의 권리가 동일 부동산에 있을 때에는 각각의 권리에 가격을 정할 수 있다.
 ③ 부동산감정평가에 있어서 특수한 조건이 수반되는 경우에는 그 목적·성격이나 조건에 맞도록 평가한 가격을 특정가격이라 한다.
 ④ 부동산가격은 수요가 감소하더라도 즉각적으로 하락하지 않는 하방경직성의 특성이 있다.
 ⑤ 부동산시장은 불완전경쟁시장이지만 부동산가격은 일반적으로 시장에서 경쟁에 의해 결정되므로 소비자와 생산자가 의사결정을 하는데 중요한 지표의 기능을 한다.

23. 주택의 여과과정이론과 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택의 상향여과는 상위소득계층이 사용하던 기존주택이 하위소득계층의 사용으로 전환되는 것을 말한다.
 ② 주거분리는 도시 전체뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다.
 ③ 주거분리는 도시내에서 소득계층이 분화되어 거주하는 현상을 말한다.
 ④ 침입과 천이현상으로 인해 주거입지의 변화를 가져올 수 있다.
 ⑤ 공가(空家)의 발생은 주택여과과정의 중요한 구성요소 중 하나이다.

24. 부동산투자의 위험과 수익에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 동일한 위험증가에 대해 위험회피형 투자자는 위험추구형 투자자보다 더 높은 수익률을 요구하게 된다.
 ② 투자결정은 기대수익률과 요구수익률을 비교함으로써 이루어지는데 투자자는 투자대안의 기대수익률이 요구수익률보다 큰 경우 투자를 하게 된다.
 ③ 어떤 부동산에 대한 투자자의 요구수익률이 기대수익률보다 큰 경우 대상부동산에 대한 기대수익률도 점차 하락하게 된다.
 ④ 부동산투자에서 일반적으로 위험과 수익은 비례관계를 가지고 있다.
 ⑤ 위험추구형 투자자는 높은 수익률을 획득할 기회를 얻기 위해 위험을 기꺼이 감수하는 투자자를 말한다.

25. 부동산투자분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 투자의 가치를 측정하는데 있어서 화폐의 시간가치를 고려한 방법으로는 순현재가치법, 내부수익률법, 회계이익률법(평균수익률법) 등이 있다.
- ② 순현재가치법이란 장래 기대되는 소득의 현재가치 합계와 투자비용으로 지출된 금액의 현재가치 합계를 서로 비교하여 투자결정을 하는 방법을 말한다.
- ③ 내부수익률이란 순현재가치를 '0'으로 만드는 할인율을 말한다.
- ④ 순현재가치법으로 타당성이 있는 사업이 내부수익률법으로는 타당성이 없을 수도 있다.
- ⑤ 비율분석법에 의한 투자대안 판단시 사용지표에 따라 투자결정이 달라질 수 있다.

26. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지분투자방식에는 조인트 벤처(Joint Venture), 리츠(REITs) 등이 있다.
- ② 주택저당담보부채권(MBB)은 조기상환의 위험부담을 투자자에게 전가한다.
- ③ 유동화자산은 자산유동화의 대상이 되는 자산으로서 채권, 부동산, 기타 재산권을 말한다.
- ④ 역저당(Reverse Mortgage)제도란 대출자가 차입자의 주택을 담보로 매기간 마다 정기적으로 일정액을 지불하는 제도이다.
- ⑤ 대출금이 과도한 경우 차입자의 채무불이행 가능성이 커질 위험이 있다.

27. 화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택마련을 위해 은행으로부터 원리금균등분할상환 방식으로 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 저당상수를 사용한다.
- ② 현재 5억원인 주택이 매년 5%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 일시불의 미래가치계수를 사용하여 10년 후의 주택가격을 산정할 수 있다.
- ③ 정년퇴직자가 매월 연금형태로 받는 퇴직금을 일정기간 적립한 후에 달성되는 금액을 산정할 경우 연금의 미래가치계수를 사용한다.
- ④ 10년 후에 1억원이 될 것으로 예상되는 토지의 현재가치를 계산할 경우 일시불의 현재가치계수를 사용한다.
- ⑤ 연금의 미래가치계수는 저당상수의 역수이다.

28. 대상부동산의 순영업소득(NOI)은?

- 건축연면적 : 1,800m²
- 유효임대면적 비율 : 80%(건축연면적 대비)
- 연 평균임대료 : 5,000원/m²
- 영업경비율 : 50%(유효조소득 기준)
- 평균공실률 : 10%
- 연간 부채상환액 : 500원/m²(유효 임대면적 기준)

- ① 320만원 ② 324만원 ③ 332만원
- ④ 340만원 ⑤ 380만원

29. A, B, C 3개의 부동산자산으로 이루어진 포트폴리오가 있다. 이 포트폴리오의 자산비중 및 경제상황별 예상 수익률 분포가 다음 표와 같을 때 전체 포트폴리오의 기대수익률은?(다만, 호황과 불황의 확률은 각각 50%임)

구 분	포트폴리오 비중(%)	경제상황별 예상 수익률(%)	
		호황	불황
A 부동산	20	6	4
B 부동산	30	8	4
C 부동산	50	10	2

- ① 5.0% ② 5.2% ③ 5.4%
- ④ 5.6% ⑤ 5.8%

30. 제시된 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?

甲은 현금으로 5억원을 투자하여 순영업소득이 연간 8천만원, 저당지불액이 연간 4천만원인 부동산을 8억원에 구입하였다.

- ① 종합환원율은 10%이다.
- ② 저당비율은 37.5%이다.
- ③ 자본회수기간은 10년이다.
- ④ 지분환원율은 7%이다.
- ⑤ 부채감당률은 2이다.

31. 주택금융에 관한 설명으로 옳은 것은?(다만, 다른 조건은 동일함)

- ① 원리금균등상환방식과 원리금균등상환방식의 1회차 월 불입액은 동일하다.
- ② 변동금리이자율과 고정금리이자율이 같고 향후 금리상승이 예상되는 경우 차입자는 변동금리 대출이 고정금리 대출보다 유리하다.
- ③ 일반적으로 차입자의 소득과 담보부동산의 가치는 시간이 지날수록 증가하는 경향으로 인해 차입자의 채무불이행 위험이 높아진다.
- ④ 변동금리부 주택담보대출 이자율의 조정주기가 짧을수록 이자율변동의 위험은 차입자에서 대출자로 전가된다.
- ⑤ 차입자가 대출액을 중도상환 할 경우 원리금균등상환방식은 원리금균등상환방식보다 대출잔액이 적다.

32. 우리나라의 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개발전문 부동산투자회사는 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자할 수 있다.
- ② 기업구조조정 부동산투자회사는 회사의 실체가 없는 명목회사로 법인세 면제 혜택이 없다.
- ③ 자산관리회사를 설립하려는 자는 일정한 자격요건을 갖춘 자산운용전문인력 5인 이상을 확보하여야 한다.
- ④ 부동산투자회사법에 의한 부동산개발사업이란 토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 신축하거나 재축하는 사업을 말한다.
- ⑤ 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운영업무를 자산관리회사에게 위탁하여야 한다.

33. 부동산투자에 있어서 위험관리 방안으로 틀린 것은?

- ① 요구수익률을 결정하는데 있어 감수해야 하는 위험의 정도에 따라 위험할증률을 더한다.
- ② 사업위험 감소를 위해 투자자는 경제환경 변화에 민감한 업종인 단일 임차인 보다는 다양한 업종의 임차인으로 구성한다.
- ③ 투자에서 발생하는 위험의 일부를 보험회사 등에 전가하기 위해 보험에 가입한다.
- ④ 위험관리 방법으로 요구수익률을 하향조정하고, 민감도 분석, 평균분산분석 등을 실시한다.
- ⑤ 위험을 회피하는 방법으로 투자의 부적격 자산을 투자안에서 제외시킨다.

34. 감정평가절차상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역분석이 일반적으로 개별분석보다 선행한다.
- ② 개별요인은 당해 토지의 가격형성에 영향을 미치는 개별적인 상태, 조건 등의 제반요인을 말한다.
- ③ 지역분석에서는 개별분석에서 파악된 자료를 근거로 대상부동산의 최유효이용을 판정한다.
- ④ 인근지역의 범위는 고정적·경직적인 것이 아니라 유동적·가변적이다.
- ⑤ 동일수급권은 인근지역을 포함하고, 인근지역과 상호관계에 있는 유사지역이 존재하는 공간적 범위다.

35. 부동산감정평가의 부동산가격제원칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대체의 원칙에서 대체관계가 성립되기 위해서는 부동산 상호간 또는 부동산과 일반재화 상호간에 용도, 효용, 가격 등이 동일성 또는 유사성이 있어야 한다.
- ② 균형의 원칙에서 부동산의 유용성이 최고로 발휘되기 위해서는 부동산을 둘러싼 외부환경과의 균형이 중요하다.
- ③ 기여의 원칙은 부동산의 구성요소가 전체에 기여하는 정도가 가장 큰 사용방법을 선택해야 한다는 점에서 용도의 다양성, 병합·분할의 가능성 등이 그 성립근거가 된다.
- ④ 부동산의 가격도 경쟁에 의해 결정되며, 경쟁이 있으므로 초과이윤이 소멸되고 대상부동산은 그 가격에 적합한 가격을 갖게 되는데, 이를 경쟁의 원칙이라 한다.
- ⑤ 변동의 원칙은 부동산의 자연적 특성인 영속성과 인문적 특성인 용도의 다양성, 위치의 가변성 등을 성립근거로 한다.

36. 표준지공시지가의 이의신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자, 토지이용자 이외의 자는 표준지공시지가에 대한 이의를 신청할 수 없다.
- ② 이의신청은 표준지공시지가의 공시일부터 30일 이내에 신청할 수 있다.
- ③ 이의신청서에는 신청인의 성명 및 주소, 표준지의 소재지·지목·실제용도·토지이용상황·주위환경 및 교통상황, 이의신청의 사유를 기재하여야 한다.
- ④ 국토해양부장관은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다.

- ⑤ 국토해양부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때는 당해 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다.

37. 시산가격의 조정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산가격은 3면 등가성의 원리로 인해 어느 방식으로 평가하여도 가격이 동일하기 때문에 조정 작업이 필요 없다.
- ② 시산가격의 조정은 감정평가 3방식에 의해 산출한 시산가격을 산술평균하는 것만을 말한다.
- ③ 시산가격조정은 평가시 사용된 자료의 양, 정확성 및 적절성 등을 고려하여 각각의 방법에 가중치를 두어 가격을 결정하는 것이다.
- ④ 3가지 평가방식을 적용시켜 각각 산출한 가격이 대상부동산의 최종 평가가격이다.
- ⑤ 시산가격의 조정에 사용된 확인자료는 거래사례, 임대사례, 수익사례 등의 자료를 말한다.

38. 대출기관에서 부동산의 담보평가시 자산가치와 현금수지를 기준으로 최대 담보대출가능금액을 산정하는 경우, 다음 조건이 명시된 대상부동산의 최대 담보대출가능금액은 각각 얼마인가?(다만, 다른 조건은 동일함)

- 대상부동산의 자산가치 : 20억원
- 운영업소득 : 1.2억원
- 대부비율 : 60%
- 저당상수 : 0.1
- 부채감당률 : 1.5

자산가치기준 현금수지기준

- | | | |
|---|-------|-------|
| ① | 2억원 | 12억원 |
| ② | 3.5억원 | 12억원 |
| ③ | 12억원 | 3.5억원 |
| ④ | 12억원 | 7.2억원 |
| ⑤ | 12억원 | 8억원 |

39. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 대상물건에 대한 평가액은 적정가격 또는 적정임료로 결정함을 원칙으로 한다.
- ㄴ. 산림은 임지와 임목을 구분하여 평가함을 원칙으로 한다.
- ㄷ. 감가수정을 할 때에는 내용연수를 표준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따라야 함을 원칙으로 한다.
- ㄹ. 평가는 대상물건마다 개별로 행하여야 한다. 다만, 2개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 평가할 수 있다.
- ㅁ. 건물의 평가는 거래사례비교법에 의함을 원칙으로 한다.

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

40. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 원가방식 : (가)의 원리, 가격 - 원가법, 임료 - 적산법
- 비교방식 : 시장성의 원리, 가격 - (나), 임료 - 임대사례비교법
- 수익방식 : 수익성의 원리, 가격 - 수익환원법, 임료 - (다)

- ① 가 - 형평성, 나 - 건물잔여법, 다 - 노선가식평가법
- ② 가 - 환가성, 나 - 상환기금법, 다 - 배분법
- ③ 가 - 비용성, 나 - 거래사례비교법, 다 - 수익분석법
- ④ 가 - 효율성, 나 - 수익분석법, 다 - 현금흐름할인법
- ⑤ 가 - 공정성, 나 - 거래사례비교법, 다 - 배분법

제2과목 : 민법 및 민사특별법

41. 대리권 없는 乙이 甲을 대리하여 丙에게 甲소유의 토지를 매도하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 丙이 甲에게 상당한 기간을 정하여 매매계약의 추인여부의 확답을 최고하였으나 甲의 확답이 없었던 경우, 甲이 이를 추인한 것으로 본다.
- ② 乙이 甲을 단독상속한 경우, 乙은 본인 甲의 지위에서 추인을 거절할 수 있다.
- ③ 甲이 매매계약의 내용을 변경하여 추인한 경우, 丙의 동의가 없더라도 추인의 효력이 있다.
- ④ 乙이 대리권을 증명하지 못한 경우, 자신의 선택에 따라 丙에게 계약을 이행하거나 손해를 배상할 책임을 진다.
- ⑤ 甲이 丙에게 추인한 후에는 丙은 매매계약을 철회할 수 없다.

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

- ① 상대방 있는 단독행위에도 비진의표시에 관한 규정이 적용될 수 있다.
- ② 의사표시는 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 무효이다.
- ③ 상대방 있는 의사표시에 관하여 제3자가 사기나 강박을 행한 경우, 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 때에 한하여 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④ 교환계약의 당사자 일방이 자기 소유의 목적물의 시가에 관하여 침묵한 것은 특별한 사정이 없는 한 기망행위에 해당한다.
- ⑤ 재산을 강제로 뺏긴다는 것이 표의자의 본심으로 잠재되어 있었다 하여도 표의자가 마지못해 증여의 의사표시를 한 이상 그 의사표시는 비진의표시가 아니다.

43. 물권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 타인의 임야에 권원 없이 식재한 수목의 소유권은 임야 소유자에게 귀속한다.
- ② 지상권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의 없이 지상권을 포기하지 못한다.

- ③ 전세권이 법정갱신된 경우라도 그 등기가 없으면 전세 목적물을 취득한 제3자에게 대항할 수 없다.
- ④ 채무자가 직접점유하는 물건을 채권자가 간접점유하는 경우, 채권자는 그 물건에 대하여 유치권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 부동산에 대항요건을 갖춘 임차권이 성립한 후 저당권이 설정되고 그 후 그 소유권과 임차권이 동일인에게 귀속된 경우, 임차권은 혼동으로 소멸하지 않는다.

44. 소유권에 기한 물권적 청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 미등기건물의 매수인은 건물의 매매대금을 전부 지급한 경우에는 건물의 불법점유자에 대해 직접 소유물반환청구를 할 수 있다.
- ② 소유자 아닌 자의 명의로 무효인 소유권보존등기가 경료된 후 이에 기초하여 저당권이 설정된 경우, 소유자는 보존등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ③ 甲이 자신의 토지 위에 무단으로 건축한 乙을 상대로 건물철거소송을 제기한 후 甲이 丙에게 토지소유권을 이전했다라도, 甲이 소유물방해배제청구권을 상실하는 것은 아니다.
- ④ 乙이 소유자 甲으로부터 토지를 매수하고 인도받았으나 등기를 갖추지 않고 다시 丙에게 이를 전매하고 인도한 경우, 甲은 丙에게 소유물반환청구를 할 수 있다.
- ⑤ 甲소유의 건물에 乙명의로 저당권설정등기가 불법으로 경료된 후 丙에게 저당권이전등기가 경료되었다면, 甲은 丙을 상대로 저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.

45. 다음 중 동시이행의 항변권이 인정되지 않는 계약은?

- ① 교환
- ② 환매
- ③ 무상소비대차
- ④ 임대차
- ⑤ 도급

46. 甲은 자신의 X토지와 乙의 Y토지를 교환하는 계약을 체결하고 乙에게 X토지의 소유권을 이전하였으나, 乙은 Y토지에 대한 소유권이전 의무의 이행을 지체하고 있다. 乙은 丙에게 X토지를 매각하여 소유권을 이전하였는데, 그 후 Y토지가 수용되어 甲에게 소유권을 이전할 수 없게 되었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 최고 없이 교환계약을 해제할 수 없다.
- ② 甲은 乙에게 Y토지에 대한 수용보상금청구권의 양도를 청구할 수 없다.
- ③ 甲이 乙에게 배상청구할 수 있는 통상손해는 계약체결 시의 Y토지의 시가를 기준으로 산정한다.
- ④ 甲이 교환계약을 해제하더라도, 甲은 丙의 등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ⑤ 만약 丙이 교환계약이 해제된 사실을 안 후에 丙의 등기가 경료되었다면, 丙은 X토지의 소유권을 취득한다.

47. 주택임대차보호법(A)과 상가건물임대차보호법(B)상 계약존속 중에 하는 차임중액 청구의 한도를 순서대로 옳게 배열한 것은?

- ① A : 3%, B : 5% ② A : 3%, B : 8%
- ③ A : 5%, B : 8% ④ A : 5%, B : 9%
- ⑤ A : 5%, B : 10%

48. 반사회적 법률행위에 해당하지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 어떤 일이 있어도 이혼하지 않기로 한 약정
- ② 불법밀수에 사용될 줄 알면서 금원을 대출해주기로 한 약정
- ③ 법정에서 허위 진술하는 대가로 금원을 교부하기로 한 약정
- ④ 노름빚인 줄 알면서 이를 변제하기로 한 약정
- ⑤ 자신의 부정행위를 용서하는 대가로 처에게 부동산을 양도하되 부부관계가 유지되는 동안에는 처가 임의로 처분할 수 없다는 제한을 붙인 약정

49. 甲은 이미 丙의 저당권이 설정되어 있는 乙소유의 X주택을 乙로부터 2009.4.1. 보증금 1억원에 임차하여 인도받고, 전입신고를 마친 후 2010.10.24. 현재까지 살고 있다. 2009.6.12. 丁이 乙에 대한 5천만원의 채권으로 X주택을 가압류하였으며, 2009.8.6. 다시 戊의 2번 저당권이 설정되었다. 2010.10.8. 戊의 저당권이 실행되어 X주택은 A에게 매각되었다. 배당할 금액이 2억 3천만원이며, 丙과 戊의 채권은 각각 1억원인 경우, 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 저당권자는 가압류채권자에 우선하므로 戊는 丁에 우선하여 변제받을 수 있다.
- ② 甲이 임대차계약서상에 확정일자를 받았다면, 저당권자 丙에 우선하여 보증금 전액을 우선변제 받는다.
- ③ 戊의 저당권 실행으로 甲의 임차권은 소멸하기 때문에 甲은 A에게 주택을 인도하여야 한다.
- ④ 甲이 임대차계약서상에 확정일자를 받지 않은 경우에도 丁에 우선하여 변제받을 수 있다.
- ⑤ 甲은 경매절차에 참여하여 배당을 요구하거나 A에게 대항력을 주장할 수 있다.

50. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 피담보채권과 분리하여 저당권만을 양도할 수 없다.
- ② 1필지의 일부에 대해서는 저당권을 설정할 수 없다.
- ③ 근저당부동산의 소유권을 취득한 제3자는 피담보채무가 확정된 이후에 그 채무를 채권최고액의 범위 내에서 변제하고 근저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ④ 저당물의 멸실로 인하여 받을 금전이 저당물의 소유자에게 지급되기 전에 그 지급청구권이 압류된 경우, 저당권자는 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 저당권 양도에 필요한 물권적 합의는 당사자뿐만 아니라 채무자나 물상보증인 사이에까지 있어야 한다.

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

- ① 무허가건물이나 미등기건물을 위해서는 관습법상의 법정지상권이 인정될 수 없다.
- ② 지상권이 설정된 토지를 양수한 자는 지상권자에게 그 토지의 인도를 청구할 수 없다.
- ③ 분묘기지권을 시효로 취득한 경우, 시효취득자는 토지 소유자에게 지료를 지급하여야 한다.
- ④ 토지공유자 중 1인이 공유지분 과반수의 동의를 얻어 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우, 관습법상의 법정지상권이 성립한다.
- ⑤ 미등기건물을 그 대지와 함께 양수한 사람이 그 대지에 대해서만 소유권이전등기를 넘겨받은 뒤 그 대지가 경매되어 타인의 소유로 된 경우, 법정지상권이 성립한다.

52. 임대인이 임대목적물을 반환받은 경우, 임차인이 지출한 필요비의 상환청구는 그 목적물을 반환받은 날로부터 ()내에 하여야 한다. 빈칸에 들어갈 기간은?

- ① 1개월 ② 3개월 ③ 6개월 ④ 1년 ⑤ 3년

53. 乙은 甲소유의 건물 전체를 임차하고 있던 중 甲의 동의를 얻어 이를 다시 丙에게 전대(轉貸)하였다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 丙이 건물사용의 편익을 위하여 甲의 동의를 얻어 건물에 물건을 부속했다면, 丙은 전대차종료시 甲에게 그 매수를 청구할 수 있다.
- ② 丙이 건물의 부속물을 甲으로부터 매수했다면, 丙은 전대차종료시 甲에게 그 매수를 청구할 수 있다.
- ③ 임대차와 전대차가 모두 종료한 후에 丙이 건물을 반환하지 않고 사용하는 경우, 甲은 丙에게 차임상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ④ 임대차와 전대차가 모두 종료한 경우, 丙이 甲에게 직접 건물을 반환하면 乙에 대한 건물반환의무를 면한다.
- ⑤ 甲이 乙과 임대차계약을 합의해지하면 丙의 전차권도 따라서 소멸한다.

54. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 다세대주택의 임차인이 동·호수의 표시 없이 지면을 정확하게 기재하여 주민등록을 마쳤다면 대항력을 취득한다.
- ② 주택임차인이 그 지위를 강화하고자 별도로 전세권설정 등기를 한 경우, 임차인의 지위에서 경매법원에 배당요구를 하였다면 전세권에 관하여도 배당요구가 있는 것으로 본다.
- ③ 우선변제권을 가진 주택임차인으로부터 임차권과 분리하여 임차보증금반환채권만을 양수한 채권양수인도 우선변제권자의 지위에서 배당요구를 할 수 있다.
- ④ 근저당권이 설정된 사무실용 건물이 주거용 건물로 용도 변경된 후 이를 임차한 소액임차인은 특별한 사정이 없는 한 보증금 중 일정액을 근저당권자에 우선하여 변제받을 수 있다.
- ⑤ 주택임차권의 대항력의 요건인 주민등록의 신고는 행정청이 수리하기 전이라도 행정청에 도달함으로써 바로 신고로서의 효력이 발생한다.

55. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 관리비 징수에 관한 유효한 관리단 규약 등이 존재하지 않는 이상, 이 법상의 관리단은 공용부분에 대한 관리비를 구분소유자에게 청구할 수 없음이 원칙이다.
- ② 대지사용권은 법원의 강제경매절차에 의해서라면 전유부분과 분리되어 처분될 수 있다.
- ③ 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분하는 것을 금지하는 취지를 등기하지 않으면, 집합건물의 대지임을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자에게 대항할 수 없다.
- ④ 주거용 집합건물을 철거하고 상가용 집합건물을 신축하기로 하는 재건축결의는 원칙적으로 허용되지 않는다.
- ⑤ 공용부분의 변경에 관한 사항은 원칙적으로 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 과반수의 결의로써 결정할 수 있다.

56. 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 공익법인인 하는 기본재산의 처분에 주무관청의 허가를 요하는 규정
- ④ 「부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률」상 명의신탁 약정에 기초한 물권변동에 관한 규정
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 일정한 구역 내의 토지매매에 대하여 허가를 요하는 규정

57. 미성년자 甲은 자신의 부동산을 법정대리인 乙의 동의 없이 丙에게 매각하고 丙은 다시 이 부동산을 丁에게 매각하였다. 甲이 아직 미성년자인 경우 취소권자와 취소의 상대방을 빠짐없이 표시한 것은?

- ① 취소권자 : 甲, 취소의 상대방 : 丙
- ② 취소권자 : 甲 또는 乙, 취소의 상대방 : 丙
- ③ 취소권자 : 乙, 취소의 상대방 : 丙
- ④ 취소권자 : 乙, 취소의 상대방 : 丙 또는 丁
- ⑤ 취소권자 : 甲 또는 乙, 취소의 상대방 : 丙 또는 丁

58. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 토지전세권의 최단존속기간은 3년이다.
- ② 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권이 이전되면, 전세금반환채무도 신소유자에게 이전된다.
- ③ 전세금의 지급은 전세권의 성립요소이다.
- ④ 구분소유권의 객체가 될 수 없는 건물의 일부에 대한 전세권자는 건물 전체의 경매를 신청할 수 없다.
- ⑤ 전세목적물의 인도는 전세권의 성립요건이 아니다.

59. 물권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전세권은 담보물권의 성질도 가지고 있다.

- ② 관습법상 법정지상권이 붙은 건물의 양수인은 지상권등기 없이도 건물양도인의 지상권 갱신청구권을 대위행사할 수 있다.
- ③ 토지저당권자는 저당권설정 후 그 설정자가 그 토지에 신축하여 소유하는 건물에 대하여 일괄경매를 청구할 수 있다.
- ④ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 경우, 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ⑤ 원고의 목적물 인도청구에 대해 법원이 피고의 유치권 항변을 인용하는 경우, 원고패소판결을 해야 한다.

60. 乙은 제3자의 가압류등기가 있는 甲소유의 부동산을 甲으로부터 매수하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲의 소유권이전등기의무 및 가압류등기의 말소의무와 乙의 대금지급의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행관계에 있다.
- ② 甲은 乙에 대한 매매대금채권을 자동채권으로 하여 상계적 상에 있는 乙의 甲에 대한 대여금채권과 상계할 수 없다.
- ③ 甲의 乙에 대한 매매대금채권이 전부명령에 의해 압류채권자인 丙에게 이전된 경우, 乙은 丙의 대금청구에 대해 동시이행의 항변권을 행사할 수 없다.
- ④ 甲과 乙의 채무가 동시이행관계에 있더라도 甲의 매매대금채권은 그 지급기일부터 소멸시효가 진행된다.
- ⑤ 乙이 대금채무를 선이행하기로 약정했더라도 그 이행을 지체하는 동안 甲의 채무의 이행기가 도래하였다면, 특별한 사정이 없는 한 甲과 乙의 채무는 동시이행관계에 있다.

61. 매매의 일방예약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매매의 일방예약은 언제나 채권계약이다.
- ② 본계약 성립 전에 일방이 예약내용을 변경하는 것은 특별한 사정이 없는 한 허용되지 않는다.
- ③ 부동산소유권이전을 내용으로 하는 본계약의 예약완결권은 가등기할 수 있다.
- ④ 예약완결권의 제척기간이 지난 후에 상대방이 예약목적물인 부동산을 인도받았다면, 예약완결권은 제척기간의 경과로 소멸하지 아니한다.
- ⑤ 매매예약완결권의 제척기간이 도과하였는지의 여부는 법원의 직권조사사항이다.

62. 다음 중 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 1억원을 차용하면서 시가 2억원 상당의 부동산에 대해 대물변제의 예약을 하고 가등기한 경우
- ② 1억원의 토지매매대금의 지급담보와 그 불이행의 경우의 제재를 위해 2억원 상당의 부동산에 가등기한 경우
- ③ 1천만원을 차용하면서 2천만원 상당의 고려청자를 양도담보로 제공한 경우
- ④ 1억원을 차용하면서 3천만원 상당의 부동산을 양도담보로 제공한 경우
- ⑤ 3억원을 차용하면서 이미 2억원의 채무에 대한 저당권이 설정된 4억원 상당의 부동산에 가등기한 경우

63. 甲중중은 자신의 X토지를 적법하게 종원(宗員) 乙에게 명의신탁하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 평은, 공연하게 10년간 X토지를 점유한 경우, 乙은 이를 시효취득할 수 있다.
- ② 제3자가 X토지를 불법점유하는 경우, 甲은 소유권에 기하여 직접 방해배제를 청구할 수 있다.
- ③ 甲이 명의신탁해지를 원인으로 하고 소유권에 기하여 乙에게 행사하는 등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ④ 乙이 丙에게 X토지를 매도하여 이전등기한 경우, 丙이 악의라면 X토지의 소유권을 취득하지 못한다.
- ⑤ 乙이 X토지 위에 건물을 지어 소유하던 중 명의신탁이 해지되어 X토지의 등기명의가 甲으로 환원된 경우, 乙은 관습법상의 법정지상권을 취득한다.

64. 복대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 복대리인은 그 권한 내에서 대리인을 대리한다.
- ② 복대리인은 제3자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.
- ③ 임의대리인은 본인의 승낙이 있으면 복대리인을 선임할 수 있다.
- ④ 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 법정대리인은 그 선임감독에 관해서만 책임이 있다.
- ⑤ 임의대리인이 본인의 지명에 의하여 복대리인을 선임한 경우에는 그 불성실함을 알고 본인에 대한 통지나 그 해임을 게을리한 때가 아니면 책임이 없다.

65. 다음 중 법률행위의 효력이 확정적이지 않은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 불공정한 법률행위
- ㄴ. 금치산자의 법률행위
- ㄷ. 무권대리인의 법률행위
- ㄹ. 부동산 공유자의 상호명의신탁
- ㅁ. 강박으로 인해 12년 전에 한 부동산의 증여

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

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

- ① 유치권의 성립을 배제하는 당사자의 특약은 유효하다.
- ② 채무자 이외의 제3자의 소유물에도 유치권이 성립할 수 있다.
- ③ 계약명의신탁의 신탁자는 매매대금 상당의 부당이득 반환청구권을 피담보채권으로 하여, 자신이 점유하는 신탁부동산에 대해 유치권을 행사할 수 있다.
- ④ 점유가 불법행위로 인한 경우에는 유치권이 성립하지 않는다.
- ⑤ 임차인의 비용상환청구권은 유치권의 피담보채권이 될 수 있다.

67. 저당권자에게 인정되지 않는 것은?

- ① 물상대위권
- ② 우선변제권
- ③ 저당물반환청구권
- ④ 피담보채권의 처분권
- ⑤ 저당물방해배제청구권

68. 乙이 甲으로부터 건물을 임차하여 보증금을 지급하고 사용하던 중 임대차기간이 만료하기 전에 건물이 전소되었다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲의 귀책사유로 건물이 전소된 경우, 乙은 건물반환채무를 면한다.
- ② 乙의 귀책사유로 건물이 전소된 경우, 乙은 甲에게 건물반환채무의 이행불능에 따른 손해배상책임을 진다.
- ③ 甲, 乙 모두의 귀책사유 없이 건물이 전소된 경우, 乙은 甲에게 보증금 반환을 청구할 수 있다.
- ④ 乙의 귀책사유로 건물이 전소된 경우, 乙은 원칙적으로 甲에 대한 보증금반환청구권을 상실한다.
- ⑤ 만일 임대차 종료 후 甲의 건물인도 수령지체 중에 乙의 경과실로 건물이 전소된 경우, 乙은 甲에게 건물반환채무불이행에 따른 손해배상책임을 지지 않는다.

69. 법률행위의 무효 또는 취소에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 취소할 수 있는 법률행위를 추인한 후에는 취소하지 못한다.
- ② 법률행위의 일부분이 무효인 때는 원칙적으로 그 전부를 무효로 한다.
- ③ 비진의표시로 무효인 법률행위를 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 새로운 법률행위로 본다.
- ④ 법정대리인은 취소의 원인이 종료하기 전에는 취소할 수 있는 법률행위를 추인할 수 없다.
- ⑤ 무효인 법률행위가 다른 법률행위의 요건을 구비하고 당사자가 그 무효를 알았더라면 다른 법률행위를 하는 것을 의욕하였으리라고 인정될 때에는 다른 법률행위로서 효력을 가진다.

70. 조건에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 상대방이 동의하면 해제의 의사표시에 조건을 붙이는 것이 허용된다.
- ㄴ. 甲이 乙에게 '丙이 사망하면 부동산을 주겠다'고 한 약정은 정지조건부 증여이다.
- ㄷ. 해제조건이 법률행위의 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우에는 그 법률행위는 무효로 한다.
- ㄹ. 당사자가 조건 성취의 효력을 그 성취 전에 소급하게 할 의사를 표시하더라도, 당사자 사이에서 법률행위는 조건이 성취한 때부터 효력이 생긴다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

