

2011년도 제22회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

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

< 유의 사항 >

- 문제지 인쇄상태 및 수량 확인
- 문제지에 수험번호와 성명 기재
- 부정행위시 5년간 시험응시 불가
- 답안카드에 문제지 형별 기재 및 마킹
- 시험종료시 답안카드 즉시 제출(미제출시 시험무효)
- 이의제기에 대한 개별회신은 하지 않으며, 최종 정답 발표로 갈음함
- 시험시행계획 공고일(2011.7.13) 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안 작성
- 신분증 미지참자 및 사진상이자는 지정기일까지 공단 방문 후 신분확인을 받아야 함
- 답안카드 마킹 정정시 교체 사용하거나 수정테이프 사용 가능(단, 수정테이프 사용시 채점은 전산 자동 판독 결과에 따르며, 그에 따른 불이익은 수험자 책임임)
- 시험 중 중간퇴실 불가, 퇴실할 경우 시험포기각서 제출 후 퇴실 가능하나 재입실이 불가하며, 해당시험 무효처리 및 다음차시 응시불가(단, 2차시험의 경우 시험시간 1/2경과 후 퇴실 가능)
- 기타 공고된 수험자 유의사항 미준수시 그에 따른 책임은 수험자에게 있음

제1과목 : 부동산학개론

1. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 경제적 개념의 부동산은 자본, 자산으로서의 특성을 지닌다.
- ② 좁은 의미의 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
- ③ 준(準)부동산은 부동산과 유사한 공시방법을 갖춤으로써 넓은 의미의 부동산에 포함된다.
- ④ 부동산의 물리적 개념은 부동산활동의 대상인 유형(有形)적 측면의 부동산을 이해하는데 도움이 된다.
- ⑤ 토지는 생산재이지만 소비재는 아니다.

2. 건물의 내용연수와 생애주기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ㄱ. 건물 이용으로 인한 마멸 및 파손, 시간의 경과 등으로 생기는 노후화 때문에 사용이 불가능하게 될 때까지 버텨 연수
 ㄴ. 건물의 물리적 유용성이 가장 높게 나타나는 단계

- ① ㄱ-경제적 내용연수, ㄴ-신축단계
- ② ㄱ-물리적 내용연수, ㄴ-안정단계
- ③ ㄱ-경제적 내용연수, ㄴ-안정단계
- ④ ㄱ-기능적 내용연수, ㄴ-안정단계
- ⑤ ㄱ-물리적 내용연수, ㄴ-신축단계

3. 상권과 관련된 내용으로 틀린 것은?

- ① 상권은 점포의 매출이 발생하는 구역을 정의하는 공간 개념으로 상품이나 서비스의 종류에 따라 규모가 다르다.
- ② 일반적으로 상품이나 서비스의 구입 빈도가 낮을수록 상권의 규모는 작다.
- ③ 상권확정을 위한 접근법으로는 공간독점접근법, 시장침투접근법, 분산시장접근법이 있는데 고급 가구점과 같은 전문품점의 경우 분산시장접근법이 유용하다.
- ④ 컨버스(P. D. Converse)는 경쟁하는 두 도시에 각각 입지해 있는 소매시설간 상권의 경계지점을 확인할 수 있도록 레일리(W. J. Reilly)의 소매중력모형을 수정했다.
- ⑤ 허프(D. L. Huff)는 상권분석에서 결정론적인 접근보다 확률론적인 접근이 필요하다고 보았다.

4. 지대에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 리카도(Ricardo)는 토지비옥도의 차이 및 비옥한 토지의 한정, 수확체감의 법칙의 작용을 지대 발생원인으로 보았다.
- ② 위치지대설에서 지대함수는 중심지에서 거리가 멀어짐에 따라 지대가 점점 감소하는 함수이다.
- ③ 마찰비용이론에 의하면 교통수단이 좋을수록 공간의 마찰이 적어지며, 이때 토지이용자는 마찰비용으로 교통비와 지대를 지불한다고 본다.
- ④ 특정 토지는 입지경쟁이 일어난다면 최대의 순현재가치를 올릴 수 있는 이용에 할당되는데, 이때 최대의 순현재가치를 올릴 수 있는 원인이 무엇이든 아무런 상관없다.
- ⑤ 독점지대설은 토지의 소유 자체를 지대발생의 원인으로 보며, 차액지대설로는 설명이 불가능한 최열등지에 대한 지대발생의 근거를 제시하고 있다.

5. 토지의 분류에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 나지는 필지 중 건축물을 제외하고 남은 부분의 토지를 말한다.
 ㄴ. 부지는 일정한 용도로 제공되고 있는 바닥토지를 말하며 하천, 도로 등의 바닥토지에 사용되는 포괄적 용어이다.
 ㄷ. 맹지는 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 직접 연결되지 않은 한 필지의 토지를 말한다.
 ㄹ. 필지는 하나의 지면이 붙는 토지의 등록단위이다.
 ㅁ. 후보지는 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 것으로 가격수준이 비슷한 일단(一團)의 토지를 말한다.

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

6. 부동산마케팅에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 소비자의 가족구성은 소비자구매행동에 영향을 미친다.
- ② 분양대행사를 이용하는 것은 마케팅 믹스(marketing mix)의 4P전략 중 가격(Price)전략과 밀접한 연관이 있다.
- ③ 부동산마케팅에서는 경쟁하며 판매하는 상품이 없기 때문에 경쟁사를 마케팅참여자로 볼 수 없다.
- ④ 관계 마케팅(interactive marketing) 전략은 AIDA(Attention, Interest, Desire, Action)원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하여 마케팅효과를 극대화하는 전략이다.
- ⑤ 마케팅 믹스는 부동산 공급자가 표적시장에서 원하는 목적을 달성하기 위해 상품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 차별화(Positioning)를 조합하는 것을 말한다.

7. 부동산시장과 효율적 시장이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 효율적 시장은 본질적으로 제품의 동질성과 상호간의 대체성이 있는 시장이다.
- ② 준강성 효율적 시장에서는 기술적 분석으로 초과이익을 얻을 수 없다.
- ③ 강성 효율적 시장에서는 누구든지 어떠한 정보로도 초과이익을 얻을 수 없다.
- ④ 부동산시장은 여러 가지 불완전한 요소가 많으므로 할당 효율적 시장(allocationally efficient market)이 될 수 없다.
- ⑤ 부동산증권화 및 실거래가신고제도 등으로 우리나라 부동산시장의 효율성이 점차 증대되고 있다고 평가할 수 있다.

8. 부동산의 특성으로 인해 파생되는 특징에 관한 설명 중 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

(가)은 부동산활동을 국지화시켜 지역적으로 특화되게 하며, (나)은 소유이익과 사용이익의 분리 및 임대차시장의 발달 근거가 된다. 그리고 (다)은 최유효이용의 성립근거가 되며, (라)은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품간 대체관계를 제약할 수 있다.

- ① 가-부동성, 나-영속성, 다-용도의 다양성, 라-개별성
- ② 가-개별성, 나-영속성, 다-부동성, 라-용도의 다양성
- ③ 가-부동성, 나-용도의 다양성, 다-영속성, 라-개별성
- ④ 가-부동성, 나-개별성, 다-용도의 다양성, 라-영속성
- ⑤ 가-용도의 다양성, 나-부동성, 다-개별성, 라-영속성

9. 시장상황별 추정 수익률의 예상치가 다음과 같은 부동산의 기대수익률과 분산은?

시장상황	수익률	확률
불황	10%	30%
보통	20%	40%
호황	30%	30%

- ① 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.6%
- ② 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.4%
- ③ 기대수익률 : 25%, 분산 : 4%
- ④ 기대수익률 : 25%, 분산 : 5%
- ⑤ 기대수익률 : 25%, 분산 : 6%

10. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장의 불확실성이 개발업자에게 지우는 부담을 시장위험이라 한다.
- ② 보전재개발은 현재의 시설을 대부분 그대로 유지하면서 노후·불량화의 요인만을 제거하는 재개발을 말한다.
- ③ BOT(Build-Operate-Transfer)방식은 민간사업자가 스스로 자금을 조달하여 시설을 건설하고, 일정기간 소유·운영한 후, 사업이 종료한 때 국가 또는 지방자치단체 등에게 시설의 소유권을 이전하는 것을 말한다.
- ④ 부동산개발의 타당성분석에 있어 개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는 정도를 조사하는 것은 시장성분석이다.
- ⑤ 도시환경정비사업은 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이다.

11. 현금흐름이 다음과 같은 투자안을 순현재가치가 큰 순서대로 나열한 것은?(단, 할인율 연 10%, 사업기간은 1년임)

투자안	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	5,000	5,786
B	4,000	4,730
C	3,000	3,575
D	2,000	2,398

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

12. 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 완전히 동질적인 아파트라 하더라도 아파트가 입지한 시장지역이 달라지면 서로 다른 가격이 형성될 수 있다.
- ② 일반적으로 부동산의 공급에는 상당한 시간이 소요되기 때문에 단기적으로 가격의 왜곡이 발생할 가능성이 있다.
- ③ 부동산시장은 부동산소유권을 할당하고 공간을 배분하는 기능을 한다.
- ④ 부동산시장은 경제활동별 지대지불능력에 따라 토지이용의 유형을 결정하는 기능을 한다.
- ⑤ 부동산시장은 국지성으로 인해 동일한 가격이 형성된다.

13. 부동산활동에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

가. 공중, 지표, 지하를 포함하는 3차원 공간을 대상으로 전개한다.
 나. 사회성·공공성이 있는 재산을 다루므로, 거래당사자는 윤리적으로 행동할 필요가 없으나 부동산업자에게는 높은 윤리성이 요구된다.
 다. 일반적으로 일반소비상품을 대상으로 하는 활동과는 달리 장기적 배려 하에 결정되고 실행된다.
 라. 부동산활동의 주체가 인간이라는 점에서 대물활동이 아니라 대인활동이라 할 수 있으며, 체계화된 이론활동이므로 기술정보보다는 과학성이 강조되어야 한다.
 마. 부동산활동을 임장활동으로 규정하는 근거는 부증성이라는 특성과 대인활동이라는 속성 때문이다.

- ① 가, 나 ② 가, 다 ③ 나, 마 ④ 다, 라 ⑤ 라, 마

14. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산관리자가 상업용 부동산의 임차자를 선정할 때는 가능매상고가 중요한 기준이 된다.
- ② 비율임대차(percentage lease)는 임차자 총수입의 일정 비율을 임대료로 지불하는 것을 말한다.
- ③ 대응적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.
- ④ 부동산관리자는 임대차 계약 시 임차자에게 언제, 얼마의 임대료를 납입해야 하는지 주지시킬 필요가 있다.
- ⑤ 임대료 손실보험은 건물 화재 등으로 피해가 발생하여 건물을 수리 및 복원하는 기간 동안 초래되는 임대료 손실을 보상해 주는 보험이다.

15. 최근 부동산시장에서 소형아파트의 임대료가 10% 상승함에 따라 소형아파트의 임대수요량은 5% 감소한 반면 오피스텔의 임대수요는 7% 증가했다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

- 소형아파트 수요의 가격탄력성 : (ㄱ)
- 소형아파트와 오피스텔의 관계 : (ㄴ)

- ① ㄱ-탄력적, ㄴ-보완재
- ② ㄱ-비탄력적, ㄴ-보완재
- ③ ㄱ-단위탄력적, ㄴ-대체재
- ④ ㄱ-탄력적, ㄴ-대체재
- ⑤ ㄱ-비탄력적, ㄴ-대체재

16. 외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

- ① 부(-)의 외부효과에 대한 규제는 부동산의 가치를 상승시키는 효과를 가져올 수 있다.
- ② 정(+)의 외부효과에 경우 비용을 지불하지 않은 사람도 발생하는 이익을 누릴 수 있다.
- ③ 지역지구제나 토지이용계획은 외부효과 문제의 해결 수단일 수 없다.
- ④ 부동산의 부동성과 연속성(인접성)은 외부효과와 관련이 있다.
- ⑤ 부(-)의 외부효과가 발생하는 재화의 경우 시장에만 맡겨두면 지나치게 많이 생산될 수 있다.

17. A는 부동산자금을 마련하기 위하여 20×1년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원씩을 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자상품의 이자율이 연 10%라면, 이 상품의 현재가치는?(단, 십원단위 이하는 절사함)

- ① 3,400원 ② 3,600원 ③ 3,700원
- ④ 3,200원 ⑤ 3,300원

18. 공공재에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공공재의 소비에는 비배제성과 비경합성이 있다.
- ② 공공재의 공급을 사적 시장에 맡기면 사회에서 필요한 양만큼 충분히 생산된다.
- ③ 공공재는 일반적으로 정부가 세금이나 공공의 기금으로 공급하는 경우가 많다.
- ④ 공공재는 외부효과를 유발하는 경우가 많다.
- ⑤ 잘 보전된 산림은 공공재적 성격을 지닌다.

19. 우리나라의 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산투자회사의 설립 자본금은 1억원 이상이다.
- ② 부동산신탁의 수익자란 신탁행위에 따라 신탁이익을 받는 자를 말한다.
- ③ 부동산신탁의 신탁재산관리인이란 수탁자를 대신하여 신탁재산을 관리하는 자를 말한다.
- ④ 금융위원회는 공익을 위하여 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요하면 부동산투자회사 등에 금융감독 관련 업무에 관한 자료 제출이나 보고를 명할 수 있다.
- ⑤ 부동산투자회사는 부동산투자회사가 아닌 회사와 합병할 수 없다.

20. 유량(flow)과 저장(stock)의 설명으로 옳은 것은?

- ① 저량은 일정한 기간을 정해야 측정이 가능한 개념이다.
- ② 유량은 일정 시점에서만 측정이 가능한 개념이다.
- ③ 유량의 예로는 주택재고량, 부동산투자회사의 자산가치 등이 있다.
- ④ 저장의 예로는 주택거래량, 신규주택공급량 등이 있다.
- ⑤ 만약 현재 우리나라에 총 1,500만 채의 주택이 존재하고 그 중 100만 채가 공가로 남아 있다면, 현재 주택저량의 수요량은 1,400만 채이다.

21. 주택금융과 관련된 다음 상황에서 옳은 것은?(단, 다른 조건과 가정은 배제함)

- ㄱ. A는 총부채상환비율(debt to income)이 적용되지 않는 지역에 소재하는 주택매입을 위해 담보인정비율(loan to value) 50%를 적용하여 주택담보대출 2억원을 받으려 할 때, A가 매입하고자 하는 주택의 담보평가가격은 얼마 이상이어야 하나?
- ㄴ. 담보인정비율은 적용되지 않으나 총부채상환비율이 40%인 지역에서 연소득 4천만원인 B가 매월 원리금균등분할 상환액 150만원인 주택담보대출을 받으려 할 때, B의 대출가능여부는?

- ① ㄱ : 4억원, ㄴ : 대출 가능
- ② ㄱ : 4억원, ㄴ : 대출 불가능
- ③ ㄱ : 3억 5천만원, ㄴ : 대출 불가능
- ④ ㄱ : 3억원, ㄴ : 대출 가능
- ⑤ ㄱ : 3억원, ㄴ : 대출 불가능

22. 일반 기업대출과 부동산금융에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발신탁(사업)금융의 자금은 위탁자가 관리한다.
- ② 일반 기업대출의 자금은 차입자가 관리하고 부동산 프로젝트금융의 자금은 위탁계좌에 의해 관리된다.
- ③ 부동산개발신탁(사업)금융의 차입자는 신탁회사이다.
- ④ 일반 기업대출의 차입자는 일반기업이고 부동산 프로젝트금융의 차입자는 특수법인이다.
- ⑤ 부동산 프로젝트금융은 비소구(非訴求) 또는 제한적 소구 금융방식이다.

23. 법령을 기준으로 현재 우리나라에서 시행되고 있는 부동산정책이 아닌 것은?

- ① 소득세법 - 지정지역(투기지역)의 지정
- ② 종합부동산세법 - 종합부동산세
- ③ 공공토지의 비축에 관한 법률 - 토지은행
- ④ 택지소유상한에 관한 법률 - 택지소유상한
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역

24. 부동산의 가격발생요인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 효용(유용성)은 인간의 필요나 욕구를 만족시켜 줄 수 있는 재화의 능력을 말한다.
- ② 상대적 희소성은 인간의 욕망에 비해 욕망의 충족 수단이 질적·양적으로 한정되어 있어서 부족한 상태를 말한다.
- ③ 가격발생요인인 효용, 유효수요, 상대적 희소성 중 하나만 있어도 가격이 발생한다.
- ④ 양도가능성(이전성)을 부동산의 가격발생요인으로 포함하는 견해도 있다.
- ⑤ 가격형성요인은 가격발생요인에 영향을 미친다.

25. 부동산 조세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

- ① 부동산 취득 단계에서 부과되는 조세로는 취득세, 인지세 등이 있다.
- ② 헨리 조지(Henry George)는 토지에서 발생하는 지대수입을 100% 징세할 경우, 토지세 수입만으로 재정을 충당할 수 있기 때문에 토지세 이외의 모든 조세는 철폐하자고 주장했다.
- ③ 지가상승에 대한 기대가 퍼져 있는 상황에서 양도소득세가 중과되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 지가가 하락한다.
- ④ 조세의 전가란 납세의무자에게 부담된 조세가 납세의무자의 부담이 되지 않고 다른 사람에게 이전되는 것을 말한다.
- ⑤ 부동산세금은 정부나 지방자치단체가 필요한 재원을 조달하거나 분배의 불공평성을 개선하기 위해 부과하기도 한다.

26. 부동산증권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 우리나라 자산유동화증권(asset-backed securities)제도는 「자산유동화에 관한 법률」에 의해 도입 되었다.
- ② 저당대출자동이체채권(mortgage pay-through bonds)은 하나의 저당집합에서 만기와 이자율을 다양화하여 발행한 여러 종류의 채권을 말한다.
- ③ 저당대출자동이체채권은 저당채권이체증권(mortgage pass-through securities)과 주택저당담보부채권(mortgage-backed bonds)을 혼합한 성격의 주택저당증권(mortgage backed securities)이다.
- ④ 주택저당담보부채권은 저당채권의 집합에 대한 채권적 성격의 주택저당증권이다.
- ⑤ 다계층저당증권(collateralized mortgage obligation)의 발행자는 저당채권의 풀(pool)에 대한 소유권을 가지면서 동 풀(pool)에 대해 채권을 발행하는 것이다.

27. 주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

- ① 현재 주택정책의 관련 부처는 국토해양부 외에 기획재정부, 행정안전부 등 다양하다.
- ② 주택임대료 규제는 임대주택의 질적 수준을 하락시키는 원인이 될 수 있다.
- ③ 주택임대차 계약 갱신 시 임대료의 상승률에 대한 규제는 기존 임차인들의 주거이동을 저하시킬 수 있다.
- ④ 주택임대료 보조정책을 시행할 경우 장기적으로 임대주택의 공급은 증가할 수 있다.
- ⑤ 정부가 규제하는 주택임대료의 상한이 시장의 균형임대료보다 높아야 시장에 영향을 준다.

28. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

- ① 주택임대료가 상승하면 다른 재화의 가격이 상대적으로 하락하여 임대수요량이 감소하는 것은 대체효과에 대한 설명이다.
- ② 인구의 감소라는 요인으로 수요곡선 자체가 이동하는 것은 수요의 변화이다.
- ③ 일반적으로 이자율이 하락하면 부동산의 수요가 증가한다.
- ④ 균형 상태인 시장에서 건축원자재의 가격이 하락하면 균형거래량은 감소하고 균형가격은 하락한다.
- ⑤ 주택의 수요(demand)와 소요(needs)의 개념은 서로 다르다.

29. 다음은 부동산회사의 부채비율에 관한 내용이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

구분	A회사	B회사
자본총계	160,000원	200,000원
부채총계	40,000원	200,000원
자산총계	(ㄱ)	(ㄷ)
부채비율	(ㄴ)	(ㄹ)

- ① ㄱ : 200,000원, ㄴ : 25%, ㄷ : 400,000원, ㄹ : 100%
- ② ㄱ : 200,000원, ㄴ : 10%, ㄷ : 400,000원, ㄹ : 100%
- ③ ㄱ : 200,000원, ㄴ : 10%, ㄷ : 400,000원, ㄹ : 75%
- ④ ㄱ : 160,000원, ㄴ : 25%, ㄷ : 200,000원, ㄹ : 75%
- ⑤ ㄱ : 160,000원, ㄴ : 10%, ㄷ : 200,000원, ㄹ : 100%

30. 우리나라의 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 자기관리 부동산투자회사의 최저자본금은 70억원 이상이 되어야 한다.
- ② 부동산투자회사는 주식회사로 하며, 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.
- ③ 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 최저자본금은 각각 50억원 이상이 되어야 한다.
- ④ 기업구조조정 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사이다.
- ⑤ 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 「상법」의 적용을 받는다.

31. 다음 자금조달방법 중 부채금융(debt financing)을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 조인트벤처(joint venture)
- ㄴ. 자산유동화증권(asset-backed securities)
- ㄷ. 주택상환사채
- ㄹ. 공모(public offering)에 의한 증자
- ㅁ. 부동산 신디케이트(syndicate)

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㅁ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄷ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㅁ

32. 다음 부동산투자 타당성분석 방법 중 할인기법이 아닌 것은?

- ㄱ. 순현재가(net present value)법
- ㄴ. 회수기간(payback period)법
- ㄷ. 내부수익률(internal rate of return)법
- ㄹ. 수익성지수(profitability index)법
- ㅁ. 회계적수익률(accounting rate of return)법

- ① ㄱ, ㅁ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄴ, ㄹ ④ ㄴ, ㅁ ⑤ ㄷ, ㄹ

33. 부동산의 경기순환과 변동에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

- ① 부동산경제를 구성하고 있는 각 부문에서 순환적 변동을 비롯한 계절적, 장기적, 무작위적 변동이 나타난다.
- ② 무작위적 변동이란 예기치 못한 사태로 초래되는 비순환적 경기변동 현상을 말한다.
- ③ 대학교 근처의 임대주택이 방학을 주기로 공실률이 높아지는 것은 계절적 변동에 속한다.
- ④ 상향시장에서 직전 회복시장의 거래사레가격은 현재시점에서 상한가가 된다.
- ⑤ 상향시장에서는 건축허가량이 증가하는 현상이 나타난다.

34. 도시공간구조 및 입지에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 동심원설에 의하면 중심지와 가까워질수록 범죄, 빈곤 및 질병이 적어지는 경향을 보인다.
- ② 선형이론에 의하면 주택구입능력이 높은 고소득층의 주거지는 주요 간선도로 인근에 입지하는 경향이 있다.
- ③ 다핵심이론에서는 다핵의 발생요인으로 유사활동간 분산지향성, 이질활동간 입지적 비양립성 등을 들고 있다.
- ④ 도시공간구조의 변화를 야기하는 요인은 교통의 발달이 지 소득의 증가와는 관계가 없다.
- ⑤ 잡화점, 세탁소는 산재성 점포이고 백화점, 귀금속점은 집재성 점포이다.

35. 부동산 가격공시제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 표준지의 평가에 있어서 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인해 공시기준일 현재 현실화·구체화된 지가의 증가분은 이를 반영하여 평가한다.
- ② 표준지공시지가의 공시사항으로는 표준지의 단위면적당 가격, 표준지 및 주변토지의 이용상황, 도로·교통상황, 지세 등이 있다.
- ③ 표준지의 적정가격을 조사·평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격·임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

- ④ 표준주택가격을 평가하는 경우에 표준주택에 전세권 그 밖의 주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 평가하여야 한다.
- ⑤ 표준지의 평가는 공부상의 지목에 불구하고 현장 조사 당시의 이용상황을 기준으로 평가하되, 일시적인 이용상황은 이를 고려하지 아니한다.

36. 다음의 자료로 평가한 부동산의 가치는?

- 임대단위 : 원룸 20개실
- 실당 예상 임대료 : 600,000원/년
- 공실 및 대손손실 : 가능조소득의 5%
- 재산세 : 200,000원/년
- 개인 업무비 : 300,000원/년
- 수선비 : 600,000원/년
- 관리비 : 600,000원/년
- 소유자 급여 : 800,000원/년
- 5년 후 복귀가치 : 800,000,000원
- 5년 간 연금의 현재계수 : 4.2
- 5년 후 일시불의 현재계수 : 0.75

- ① 637,380,000원 ② 640,740,000원 ③ 642,000,000원
 ④ 642,840,000원 ⑤ 644,520,000원

37. 자본회수에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 잔여환원법의 투하자본 회수방법으로는 직선환원법, 감채기금환원법, 평균연금환원법이 있다.
- ㄴ. 직선환원법 및 감채기금환원법은 매 기간마다 순영업소득이 감소한다고 가정하는 반면 평균연금환원법에서는 매 기간마다 순영업소득이 일정하다고 가정한다.
- ㄷ. 감채기금환원법은 자본회수분을 재투자하는 것으로 가정하는데 이때 재투자율은 안전율로 한다.
- ㄹ. 잔여환원법에서 평가가치의 크기는 다른 조건이 동일할 때 직선환원법 적용 시 가장 크고 평균연금환원법 적용 시 가장 작다.
- ㅁ. 저당지분환원법에서는 매 기간의 순영업소득에서 별도의 자본회수를 하지 않는다.

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

38. 최유효이용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 최유효이용분석이란 지역분석과 개별분석을 통하여 대상부동산이 최대의 가치를 창출할 수 있는 용도를 찾아내는 작업이다.
- ② 특정 토지의 용도가 인근지역의 일반적인 용도와는 전혀 다른 데도 최유효이용이 될 수 있는 이유 중의 하나는 부동산의 개별성 때문이다.
- ③ 중도적 이용(interim use)이란 가까운 장래에 대상부동산의 새로운 최유효이용이 도래할 것으로 예상될 때 그 대기과정 중에 있는 현재의 이용을 말한다.
- ④ 초과토지(excess land)란 현존 지상개량물에 필요한 적정면적 이상의 토지를 말하며 건부지와 다른 용도로 분리되어 독립적으로 사용될 수 없다.
- ⑤ 투기적 이용(speculative use)의 경우에는 불확실성이 높기 때문에 최유효이용을 판단하기가 쉽지 않다.

39. 최근 신축한 주택(토지 300m², 건물 500m²)을 91,000,000원에 매도의뢰 했으나 85,500,000원에 거래되었는데, 이는 매도자의 급박한 사정으로 인하여 정상거래가격대비 5% 저가(低價)로 매도한 것이다. 이 건물은 매도자가 최근 82,000원/m²에 직접 건축한 것으로 유사 건물의 재조달원가는 거래시점 현재 90,000원/m²이 일반적이다. 이 주택의 토지평가액은?(단, 건물의 신축시점과 거래시점은 동일함)

- ① 40,500,000원 ② 44,500,000원 ③ 45,000,000원
- ④ 46,000,000원 ⑤ 49,000,000원

40. 감정평가의 분류 및 부동산 가격제원칙에 관한 설명 중 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 1필의 토지 일부분이 도시계획시설에 저촉되어 수용될 경우 저촉부분에 대해 보상평가를 하는 것은 (가)이다.
- 도심지역의 공업용지가 동일한 효용을 가지고 있는 외곽지역의 공업용지보다 시장가격이 더 높은 현상은 (나)에 의해서 설명 가능하다.

- ① 가-부분평가, 나-기회비용의 원칙
- ② 가-부분평가, 나-균형의 원칙
- ③ 가-구분평가, 나-경쟁의 원칙
- ④ 가-구분평가, 나-기회비용의 원칙
- ⑤ 가-구분평가, 나-균형의 원칙

제2과목 : 민법 및 민사특별법

41. 단독행위가 아닌 것은?

- ① 합의해제
- ② 청약의 철회
- ③ 의사표시의 취소
- ④ 법정대리인의 동의
- ⑤ 무권대리행위에 대한 본인의 추인

42. 대리권의 범위가 명확하지 않은 임의대리인이 일반적으로 할 수 있는 행위가 아닌 것은?

- ① 미등기 부동산을 등기하는 행위
- ② 부패하기 쉬운 물건의 매각행위
- ③ 소의 제기로 소멸시효를 중단시키는 행위
- ④ 무이자 금전소비대여를 이자부로 변경하는 행위
- ⑤ 은행예금을 찾아 보다 높은 금리로 개인에게 빌려주는 행위

43. 甲이 자기 소유의 고화(古畵) 한 점을 乙에게 960만 원에 매도할 의사로 청약하였는데 청약서에는 690만 원으로 기재되어 매매계약이 체결되었다. 甲의 진의를 알 수 있는 다른 해석 자료가 없어서 690만 원에 매매계약이 성립한 것으로 보는 법률행위의 해석 방법은?(단, 甲의 착오로 인한 취소가능성은 논외로 함)

- ① 예문해석 ② 유추해석 ③ 자연적 해석
- ④ 규범적 해석 ⑤ 보충적 해석

44. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 과실 없이 상대방의 소재를 알지 못하는 표의자는 공시 송달에 의하여 의사표시의 효력을 발생시킬 수 있다.
- ② 표의자가 의사표시 발신 후 행위능력을 상실하더라도 그 의사표시의 효력에는 영향이 없다.
- ③ 표의자는 의사표시가 도달하기 전에는 그 의사표시를 철회할 수 있다.
- ④ 우편물이 등기우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 상당기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없다.
- ⑤ 내용증명 우편물이 반송되지 않았다면 특별한 사정이 없는 한 그 무렵에 송달되었다고 보아야 한다.

45. 반사회질서의 법률행위로서 무효라고 볼 수 없는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- 가. 범죄행위로 조성된 '비자금'을 소극적으로 은닉하기 위하여 임치하는 행위
- 나. 피상속인이 제3자에게 토지를 매각한 사실을 알고 있는 자가 그 사정을 모르는 상속인을 적극적으로 기망하여 그 토지를 자신이 매수한 행위
- 다. 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권을 설정하는 행위
- 르. 양도소득세를 회피할 목적으로 실제 거래대금보다 낮은 금액으로 계약서를 작성하여 매매계약을 체결한 행위

- ① 가, 나 ② 가, 르 ③ 나, 다
- ④ 가, 다, 르 ⑤ 나, 다, 르

46. 甲은 강제집행을 면하기 위하여 乙과 통모하여 그의 부동산을 매매의 형식을 빌려 乙 명의로 소유권이전 등기를 마쳤고, 乙은 그 사정을 모르는 丙에게 저당권을 설정해 주면서 금원을 차용하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·乙 사이의 매매계약은 무효이다.
- ② 甲은 乙에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ③ 丙이 과실로 가장매매 사실을 모른 경우에도 丙의 저당권은 보호된다.
- ④ 丙의 저당권실행으로 甲에게 손해가 발생한 경우, 甲은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 丙의 저당권실행으로 제3자가 부동산을 매수한 경우, 甲은 乙에게 부당이득금의 반환을 구할 수 없다.

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

- ① 무효행위의 추인은 명시적인 의사표시로 하여야 한다.
- ② 법정대리인은 취소원인 종료 전에도 추인할 수 있다.
- ③ 취소할 수 있는 법률행위를 추인한 자는 그 법률행위를 다시 취소하지 못한다.
- ④ 법률행위의 취소를 당연한 전제로 한 소송상의 이행청구에는 취소의 의사표시가 포함되어 있다고 볼 수 있다.
- ⑤ 당사자 쌍방이 각각 취소사유 없이 법률행위를 취소한 경우, 쌍방이 모두 취소의 의사표시를 하였다든 사정만으로 그 법률행위의 효력이 상실되는 것은 아니다.

48. 권한을 넘은 표현대리에 관한 설명으로 틀린 것은?
(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 복임권이 없는 대리인이 선임한 복대리인의 권한도 기본대리권이 될 수 있다.
- ② 정당한 이유의 유무는 대리행위 당시를 기준으로 하여 판단하는 것이 원칙이다.
- ③ 공법상의 행위 중 등기신청에 관한 대리권도 기본대리권이 될 수 있다.
- ④ 사원총회의 결의를 거쳐야 처분할 수 있는 비법인사단의 총유재산을 대표자가 임의로 처분한 경우에도 권한을 넘은 표현대리에 관한 규정이 준용될 수 있다.
- ⑤ 기본대리권의 내용과 대리행위가 동종이 아니더라도 상대방이 그 권한이 있다고 믿을만한 정당한 이유가 있으면 표현대리가 성립할 수 있다.

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

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

50. 법률행위의 조건에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

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

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

- ① 건물을 신축한 자는 등기를 하여야 소유권을 취득한다.
- ② 5년간 소유의 의사로 평온·공연하게 동산을 점유한 자는 그 점유개시 당시에 과실이 있더라도 소유권을 취득한다.
- ③ 미등기건물의 매수인은 그 건물의 불법점유자에 대하여 직접 자신의 소유권에 기한 명도를 청구할 수 없다.
- ④ 점유권은 상속으로 상속인에게 이전될 수 없다.
- ⑤ 합유지분포기에 따른 물권변동의 효력은 등기없이도 발생한다.

52. 등기하여야 물권변동의 효력이 생기는 것은?

- ① 등기된 입목에 대한 저당권의 취득
- ② 피담보채무의 변제로 인한 저당권의 소멸
- ③ 혼동에 의한 지상권의 소멸
- ④ 상속에 의한 소유권의 취득
- ⑤ 분묘기지권의 취득

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

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

54. 혼동에 의한 물권소멸에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 甲의 토지 위에 乙이 1번 저당권, 丙이 2번 저당권을 가지고 있다가 乙이 증여를 받아 토지 소유권을 취득하면 1번 저당권은 소멸한다.
- ㄴ. 乙이 甲의 토지 위에 지상권을 설정받고, 丙이 그 지상권 위에 저당권을 취득한 후 乙이 甲으로부터 그 토지를 매수한 경우, 乙의 지상권은 소멸한다.
- ㄷ. 甲의 토지를 乙이 점유하다가 乙이 이 토지의 소유권을 취득하더라도 乙의 점유권은 소멸하지 않는다.
- ㄹ. 甲의 토지 위에 乙이 지상권, 丙이 저당권을 가지고 있는 경우, 丙이 그 소유권을 취득하면 丙의 저당권은 소멸한다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄷ

55. 甲의 토지를 무단으로 점유하던 乙이 문서를 위조하여 자기 앞으로 등기를 이전한 다음, 丙에게 매도하여 丙이 소유자로 등기되어 있다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 丙을 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ② 甲은 乙, 丙을 상대로 각 등기의 말소등기를 청구할 수 없다.
- ③ 甲의 말소등기청구로 소유권을 상실한 丙은 乙에게 이미 지급한 매매대금의 반환을 청구할 수 있다.
- ④ 丙이 乙을 소유자로 믿었고, 믿었는데 과실이 없는 경우에도 소유권을 즉시 취득할 수 없다.
- ⑤ 丙명의의 등기 후, 선의·무과실로 토지를 10년간 점유하면 丙은 그 토지를 시효취득할 수 있다.

56. 등기청구권의 법적 성질이 다른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매수인의 매도인에 대한 등기청구권
- ② 청구권 보전을 위한 가등기에 기한 본등기청구권
- ③ 매매계약의 취소로 인한 매도인의 매수인에 대한 등기청구권
- ④ 시효취득에 기한 등기청구권
- ⑤ 중간생략등기에 있어서 최종양수인의 최초양도인에 대한 등기청구권

57. 선의 또는 악의점유를 구별할 실익이 없는 것은?

- ① 부동산소유권의 등기부시효취득
- ② 점유침탈자의 특별승계인에 대한 점유자의 반환청구권
- ③ 점유자의 회복자에 대한 유익비상환청구권
- ④ 점유물의 멸실·훼손에 따른 점유자의 회복자에 대한 책임
- ⑤ 점유자의 과실수취권

58. 법정지상권이 성립되는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 저당권이 설정된 토지 위에 건물이 축조된 후, 토지의 경매로 인하여 토지와 그 건물이 다른 소유자에게 속하게 된 경우
- ㄴ. 토지에 저당권이 설정될 당시 지상에 건물이 존재하고 있었고 그 양자가 동일 소유자에게 속하였다가 그 후 저당권의 실행으로 토지가 매각되기 전에 건물이 제3자에게 양도된 경우
- ㄷ. 토지에 저당권이 설정될 당시 그 지상에 건물이 토지 소유자에 의하여 건축 중이었고, 건물의 규모, 종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전된 후 저당권의 실행으로 토지가 매각된 경우
- ㄹ. 동일인 소유의 토지와 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 건물이 철거되고 제3자 소유의 건물이 새로이 축조된 다음, 토지에 관한 저당권의 실행으로 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

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

- ① 저당권이 설정된 토지의 소유자가 그 위에 건물을 신축하는 경우, 저당권자는 교환가치의 실현이 방해될 염려가 있으면 공사의 중지를 청구할 수 있다.
- ② 저당권이 설정된 토지의 소유자가 그 위에 건물을 신축하여 보존등기를 경료한 경우, 저당권의 우선변제적 효력은 건물에도 미친다.
- ③ 근저당권의 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 상회하는 경우, 근저당권자와 채무자 겸 근저당권설정자 사이에서는 채권 전액의 변제가 있을 때까지 근저당권의 효력이 잔존채무에 미친다.
- ④ 기본계약인 당좌대월계약에서 발생한 채무를 담보하기 위한 근저당권은 그 결산기가 도래한 이후에 발행된 약속어음상의 채권을 담보하지 않는다.
- ⑤ 저당권 설정 전에 저당부동산에 대하여 지상권을 취득한 자는 저당권의 실행으로 영향을 받지 않는다.

60. 부동산의 점유취득시효에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 취득시효로 인한 소유권취득의 효과는 점유를 개시한 때에 소급한다.
- ② 시효취득을 주장하는 점유자는 자주점유를 증명할 책임이 없다.
- ③ 시효취득자가 제3자에게 목적물을 처분하여 점유를 상실하면, 그의 소유권이전등기청구권은 즉시 소멸한다.
- ④ 취득시효완성 후 이전등기 전에 제3자 앞으로 소유권이전등기가 경료되면 시효취득자는 등기명의자에게 시효취득을 주장할 수 없음이 원칙이다.
- ⑤ 부동산명의수탁자는 신탁부동산을 점유시효취득 할 수 없다.

61. 타인의 토지에 지상권을 취득한 자가 건물을 축조하고 그 건물에 전세권을 설정하여 준 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전세권이 법정갱신된 경우, 그 존속기간은 전(前)전세권의 약정기간과 동일하다.
- ② 전세기간 중 건물의 소유권이 이전된 경우, 신규 소유자가 연대하여 전세금반환채무를 부담한다.
- ③ 건물 일부에 전세권이 설정된 경우, 전세권자는 건물 전부에 대하여 전세권에 기한 경매를 청구할 수 있다.
- ④ 건물소유자가 지료를 체납하여 지상권이 소멸하였다더라도 전세권자는 토지 소유자에게 대항할 수 있다.
- ⑤ 건물 위에 1순위 저당권, 전세권, 2순위 저당권이 차례대로 설정된 후, 2순위 저당권자가 경매를 신청하면 전세권과 저당권은 모두 소멸하고 배당순위는 설정등기의 순서에 의한다.

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

- ① 채무자가 저당물을 손상, 멸실하였을 때에는 기한의 이익을 상실한다.
- ② 저당권의 효력은 저당권 설정 전에 목적부동산에 권원 없이 부합된 물건에 미치지 않는다.
- ③ 공유지분을 목적으로 저당권을 설정할 수 있다.
- ④ 저당부동산에 대하여 전세권을 취득한 자는 저당권자에게 그 부동산으로 담보된 채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤ 구분건물의 전유부분에 설정된 저당권의 효력은, 그 전유부분의 소유자가 나중에 대지사용권을 취득한 경우에는 그 대지사용권에도 미치는 것이 원칙이다.

63. 동일한 건물에 대하여 서로 다른 사람이 저당권과 유치권을 각각 주장하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 건물의 점유는 유치권의 성립요건이다.
- ② 경매개시결정의 기입등기 후 그 소유자인 채무자가 건물에 관한 공사대금채권자에게 그 건물의 점유를 이전한 경우, 공사대금채권자의 유치권은 성립할 수 없다.
- ③ 건물에 대한 임차보증금반환청구권은 유치권의 피담보채권이 될 수 없다.
- ④ 경매개시결정의 기입등기 전에 유치권을 취득한 자는 저당권이 실행되더라도 그의 채권이 완제될 때까지 매수인에 대하여 목적물의 인도를 거절할 수 있다.
- ⑤ 유치권자에게는 우선변제권이 인정되지 않는다.

64. 저당권의 객체가 될 수 없는 권리는?

- ① 지역권 ② 어업권 ③ 전세권
- ④ 지상권 ⑤ 광업권

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

- ① 매매계약 체결 당시 목적물과 대금이 구체적으로 확정되지 않았더라도, 그 확정방법과 기준이 정해져 있으면 계약이 성립할 수 있다.
- ② 청약자가 “일정한 기간 내에 이의를 하지 않으면 승낙한 것으로 본다.”는 뜻을 청약 시 표시하였다도, 상대방은 이에 구속되지 않음이 원칙이다.
- ③ 격지자간의 계약에서 청약은 그 통지를 상대방에게 발송한 때에 효력이 발생한다.
- ④ 승낙기간이 지난 후에 승낙이 도착한 경우, 청약자는 이를 새로운 청약으로 보아 승낙할 수 있다.
- ⑤ 보증금의 수수는 임대차계약의 성립요건이 아니다.

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

- ① 동시이행의 항변권을 배제하는 당사자 사이의 특약은 유효하다.
- ② 동시이행 항변권의 원용이 없으면 법원은 그 인정여부를 심리할 필요가 없다.
- ③ 동시이행관계에 있는 채무 중 일방채무의 이행불능으로 인한 손해배상채무는 상대방의 채무와 동시이행관계에 있다.
- ④ 일방의 이행제공으로 수령지체에 빠진 상대방은 그 후 그 일방이 이행제공 없이 이행을 청구하는 경우에는 동시이행항변권을 주장할 수 없다.
- ⑤ 구분소유적 공유관계가 해소되는 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다.

67. 계약의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 교환계약은 낙성·쌍무계약이다.
- ② 매매계약은 유상·요물계약이다.
- ③ 증여계약은 무상·요식계약이다.
- ④ 사용대차계약은 낙성·쌍무계약이다.
- ⑤ 임대차계약은 유상·편무계약이다.

68. 계약금에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약금에 의해 해제권이 유보된 경우, 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ② 매도인이 이행에 전혀 착수하지 않았다면 매수인은 중도금을 지급한 후에도 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제한 경우, 매수인은 매도인에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 계약금의 포기나 배액상환에 의한 해제권 행사를 배제하는 당사자의 약정은 무효이다.
- ⑤ 매도인이 매수인에게 이행을 최고하고 대금지급을 구하는 소송을 제기한 후에도 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

69. 甲은 자기소유의 주택을 乙에게 매도하는 계약을 체결하면서 대금은 乙이 丙에게 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 丙에게 상당한 기간을 정하여 대금지급 여부의 확답을 최고하였음에도 그 기간 내에 확답을 받지 못한 경우, 丙이 대금지급을 거절한 것으로 본다.
- ② 乙이 丙에게 대금을 지급한 후 계약이 무효가 된 경우, 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 대금반환을 청구할 수 있다.
- ③ 계약이 乙의 기망으로 체결된 경우, 丙은 이를 이유로 계약을 취소할 수 없다.
- ④ 丙이 乙에게 대금지급의 의사표시를 한 후 甲과 乙이 계약을 합의해제 하더라도 특별한 사정이 없는 한 丙에게는 효력이 없다.
- ⑤ 丙이 乙에게 대금지급의 의사표시를 하였으나 乙이 대금을 지급하지 않은 경우, 丙은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.

70. 甲은 자기소유의 주택을 乙에게 매도하는 계약을 체결하였는데, 그 주택의 점유와 등기가 乙에게 이전되기 전에 멸실되었다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 주택이 태풍으로 멸실된 경우, 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 수 없다.
- ② 주택이 태풍으로 멸실된 경우, 甲은 이미 받은 계약금을 반환할 의무가 없다.
- ③ 甲의 과실로 주택이 전소된 경우, 乙은 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 乙의 과실로 주택이 전소된 경우, 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲이 이행기에 이전등기에 필요한 서류를 제공하면서 주택의 인수를 최고하였으나 乙이 이를 거절하던 중 태풍으로 멸실된 경우, 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 수 있다.

71. 甲의 건물에 대한 甲과 乙 사이의 매매계약의 해제에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약 성립 후 건물에 가압류가 되었다는 사유만으로도 乙은 甲의 계약위반을 이유로 계약을 해제할 수 있다.
- ② 甲의 소유권이전등기의무의 이행불능을 이유로 계약을 해제하기 위해서는 乙은 그와 동시이행관계에 있는 잔대금을 제공하여야 한다.
- ③ 甲의 귀책사유로 인한 이행지체를 이유로 계약을 해제한 乙이 계약이 존속함을 전제로 甲에게 계약상 의무이행을 구하는 경우, 甲은 그 이행을 거절할 수 있다.
- ④ 乙의 중도금 지급 채무불이행을 이유로 매매계약이 적법하게 해제된 경우, 乙은 착오를 이유로 계약을 취소할 수 없다.
- ⑤ 甲이 소의 제기로서 계약해제권을 행사한 후 그 소를 취하하면 해제의 효력도 소멸한다.

72. 甲이 1만m² 토지를 乙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 토지 전부가 丙의 소유이고 甲이 이를 乙에게 이전할 수 없는 경우, 악의인 乙은 계약을 해제할 수 없다.
- ② 토지의 2천m²가 丙의 소유이고 甲이 이를 乙에게 이전할 수 없는 경우, 악의인 乙은 대금감액을 청구할 수 없다.
- ③ 토지의 2천m²가 계약당시 이미 포락(浦落)으로 멸실된 경우, 악의인 乙은 대금감액을 청구할 수 있다.
- ④ 토지 위에 설정된 지상권으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우, 악의인 乙도 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 토지 위에 설정된 저당권의 실행으로 乙이 그 토지의 소유권을 취득할 수 없게 된 경우, 악의인 乙은 계약의 해제뿐만 아니라 손해배상도 청구할 수 있다.

73. 甲이 자기 토지를 乙에게 매도함과 동시에 환매특약을 하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲의 상속인은 환매권을 행사할 수 없다.
- ② 환매기간을 정하지 않은 경우, 그 기간은 3년으로 한다.
- ③ 乙에게 소유권이전등기가 된 후에 환매특약이 등기되어도, 甲은 환매특약등기 이전에 권리를 취득한 제3자에 대하여 대항할 수 있다.
- ④ 등기된 환매권은 처분금지의 효력이 없으므로, 乙은 자신으로부터 토지를 매수한 자의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.
- ⑤ 환매권이 행사되면 목적물의 과실과 대금의 이자는 상계한 것으로 보며, 당사자는 이와 달리 정할 수 없다.

74. 임대차에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임차인은 임대인에 대하여 필요비의 상환을 청구할 수 없다.
- ② 임대차가 묵시로 갱신된 경우, 전임대차에 대하여 제3자가 제공한 담보는 원칙적으로 소멸하지 않는다.
- ③ 건물임대차에서 임차인이 증축부분에 대한 원상회복의무를 면하는 대신 유익비상환청구권을 포기하기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.
- ④ 임차인이 임대인의 동의없이 전대한 경우, 임대인은 임대차를 해지하지 않고 전차인에게 불법점유를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 견고한 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차는 그 존속기간이 20년을 넘지 못한다.

75. 집합건물의 관리단과 관리인에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 관리인의 선임은 관리단집회의 소집·개최 없이 서면결의로 할 수 있다.
- ② 관리단집회에서 적법하게 결의된 사항은 그 결의에 반대한 구분소유자에게는 효력이 없다.
- ③ 수분양자가 분양대금을 완납하였지만 분양자측의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못하였다면, 그는 관리단의 구성원이 되어 의결권을 행사할 수 없다.
- ④ 구분소유자가 공동이익에 반하는 행위를 하는 경우, 관리인은 직권으로 해당 구분소유자의 전유부분의 사용을 금지할 수 있다.

- ⑤ 관리단의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없게 된 경우, 각 구분소유자는 연대하여 관리단의 채무 전부를 변제할 책임이 있음이 원칙이다.

76. 주택임대차에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약서상에 확정일자를 부여하는 기관은 확정일자부를 작성하여야 하며, 확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들어야 한다.
- ② 주택임차권은 상속인에게 상속될 수 없다.
- ③ 주택임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인은 전임대차가 종료한 날로부터 3개월 이내에 한하여 임대인에게 계약해지의 통지를 할 수 있다.
- ④ 임대차기간이 끝난 경우, 임차인이 보증금을 반환받지 못하였다더라도 임대차관계가 종료한다.
- ⑤ 한국토지주택공사(A)가 주택을 임차한 후 A가 선정한 입주자가 주택을 인도받고 주민등록을 마친 경우, 법인인 A는 주택임대차보호법상의 대항력을 취득하지 못한다.

77. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률상의 명의신탁에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 탈법적인 목적이 없다면 사실혼배우자간의 명의신탁은 허용된다.
- ㄴ. 이 법에서 허용되는 상호명의신탁의 경우, 공유물분할청구의 소를 제기하여 구분소유적 공유관계를 해소할 수 없다.
- ㄷ. 무효인 명의신탁약정에 기하여 타인명의의 등기가 마쳐졌다면 그것은 당연히 불법원인급여에 해당한다고 보아야 한다.
- ㄹ. 명의수탁자가 제3자에게 부동산을 처분한 경우, 그 제3자는 선의·악의를 불문하고 소유권을 취득하는 것이 원칙이다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

78. 甲 소유의 대지 위에 있는 甲의 주택을 임차한 乙은 주택임대차보호법상 보증금 중 일정액을 최우선변제받을 수 있는 소액임차인이다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲이 주택을 丙에게 매도한 경우, 乙은 그 매매대금으로부터 최우선변제를 받을 수 있다.
- ② 주택의 경매절차에서 乙이 다른 채권자에 우선하여 변제받으려면 집행법원에 배당요구 종기일 이전에 배당을 요구하여야 한다.
- ③ 대지에 저당권을 설정할 당시 주택이 미등기인 채 이미 존재하였다면, 乙은 저당권에 기한 대지의 경매절차에서 최우선변제를 주장할 수 있다.
- ④ 주택과 대지가 함께 경매되어 대지와 건물의 매각대금에서 동시에 배당받을 경우, 乙의 최우선변제권은 대지와 건물의 가액에 비례하여 안분배당 받음이 원칙이다.
- ⑤ 甲이 대지만을 丙에게 매도한 뒤 그 대지가 경매되는 경우에도 乙은 그 환가대금에서 최우선변제를 받을 수 있다.

79. 상가건물 임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 상가건물의 공유자인 임대인이 임차인에게 갱신 거절의 통지를 하는 행위는 공유물의 관리행위이므로, 공유지분의 과반수로써 결정하여야 한다.
- ② 일시사용을 위한 것임이 명백한 임대차에는 이 법이 적용되지 않는다.
- ③ 임대인의 지위를 승계한 양수인은 승계 이후의 연체차임액이 3기 이상의 차임에 달하여야 임대차계약을 해지할 수 있음이 원칙이다.
- ④ 임대인은 계약이 존속하는 동안 임차목적물의 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 진다.
- ⑤ 임대인이 임대차기간 만료 전 6개월부터 1개월 사이에 갱신거절 등의 통지를 하지 않아 성립하는 임대차의 법정갱신은 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 가능하다.

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

- ① 이 법에서 정한 청산절차를 거치지 않은 담보가등기에 기한 본등기는 원칙적으로 무효이다.
- ② 이 법에 정해진 청산절차 없이 담보목적부동산을 처분하여 선의의 제3자에게 소유권을 취득하게 한 채권자는 채무자에게 불법행위책임을 진다.
- ③ 집행법원이 정한 기간 안에 채권신고를 하지 않은 담보가등기권자는 매각대금을 배당받을 수 없다.
- ④ 채권담보의 목적으로 부동산 소유권을 이전한 경우, 그 부동산에 대한 사용수익권은 담보권설정자에게 있음이 원칙이다.
- ⑤ 부동산담보를 설정하기 위한 등기비용은 특약이 없는 한 담보권설정자인 채무자가 부담한다.