

제1과목 : 부동산학개론

1. 부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?

ㄱ. 자본	ㄴ. 소비재	ㄷ. 공간
ㄹ. 생산요소	ㅁ. 자연	ㅂ. 자산
ㅅ. 위치		

경제적 개념

물리적(기술적) 개념

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

2. 토지의 자연적 특성 중 다음 설명과 모두 관련 있는 것은?

- 부동산관리의 의의를 높게 한다.
- 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
- 부동산활동에 있어서 장기배려를 하게 한다.

- | | | |
|-------|--------|-------|
| ① 적재성 | ② 부동산성 | ③ 영속성 |
| ④ 개별성 | ⑤ 인접성 | |

3. 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개발이익환수제에서 개발이익은 개발사업의 시행에 의해 물가상승분을 초과해 개발사업을 시행하는 자에게 귀속되는 사업이익의 증가분이다.
- ② 도시·군관리계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 특별시·광역시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획이다.
- ③ 개발손실보상제는 토지이용계획의 결정 등으로 종래의 용도규제가 완화됨으로 인해 발생한 손실을 보상하는 제도로 대표적인 것 중에 개발부담금제도가 있다.
- ④ 주택마련 또는 리모델링하기 위해 결성하는 주택조합에는 주택법령상 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합이 있다.
- ⑤ 재건축부담금은 정비사업 중 재건축사업 및 재개발사업에서 발생하는 초과이익을 환수하기 위한 제도로 도시 및 주거환경정비법령에 의해 시행되고 있다.

4. 토지의 이용목적과 활동에 따른 토지 관련 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부지(敷地)는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로, 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 필지 내에 비어있는 토지를 말한다.

② 대지(垜地)는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산등기법령에서 정한 하나의 등록단위로 표시하는 토지를 말한다.

③ 빈지(濱地)는 과거에는 소유권이 인정되는 전·답 등이었으나, 지반이 절토되어 무너져 내린 토지로 바다나 하천으로 변한 토지를 말한다.

④ 포락지(浦落地)는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지를 말한다.

⑤ 소지(素地)는 대지 등으로 개발되기 이전의 자연 상태로서의 토지를 말한다.

5. 부동산 관련 조세에서 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

구분	보유단계	취득단계	처분단계
국세	(ㄱ)	상속세	(ㄷ)
지방세	(ㄴ)	취득세	-

- ① ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 양도소득세
- ② ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 재산세
- ③ ㄱ: 재산세, ㄴ: 종합부동산세, ㄷ: 양도소득세
- ④ ㄱ: 재산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 종합부동산세
- ⑤ ㄱ: 양도소득세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 종합부동산세

6. 주택정책과 관련하여 다음에서 설명하는 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업은?

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

- | | |
|------------|------------|
| ① 재개발사업 | ② 주거환경개선사업 |
| ③ 도시환경사업 | ④ 재건축사업 |
| ⑤ 가로주택정비사업 | |

7. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 가격이 상승하면 공급량이 감소한다.
- ② 수요량은 일정기간에 실제로 구매한 수량이다.
- ③ 공급량은 주어진 가격수준에서 실제로 매도한 수량이다.
- ④ 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다.
- ⑤ 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다.

8. 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 0.6, 소득탄력성은 0.4 이고, 오피스텔가격에 대한 아파트 수요량의 교차탄력성은 0.2 이다. 아파트가격, 아파트 수요자의 소득, 오피스텔가격이 각각 3%씩 상승할 때, 아파트 전체 수요량의 변화율은?(단, 두 부동산은 모두 정상재이고 서로 대체재이며, 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

- ① 1.2% 감소 ② 1.8% 증가 ③ 2.4% 감소
④ 3.6% 증가 ⑤ 변화 없음

9. 다음의 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?(단, P 는 가격, Q_d 는 수요량이며, 다른 조건은 동일함)

어떤 도시의 이동식 임대주택 시장의 수요함수는 $Q_d = 800 - 2P$, 공급함수는 $P_s = 200$ 이다. 공급함수가 $P_s = 300$ 으로 변할 경우 균형거래량의 변화량은 (가)이고, 공급곡선은 가격에 대하여 (나)이다.

- ① 가: 100 증가, 나: 완전탄력적
② 가: 100 증가, 나: 완전비탄력적
③ 가: 100 증가, 나: 단위탄력적
④ 가: 200 감소, 나: 완전비탄력적
⑤ 가: 200 감소, 나: 완전탄력적

10. 공공재에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

- ① 소비의 비경합적 특성이 있다.
② 비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다.
③ 무임승차 문제와 같은 시장실패가 발생한다.
④ 생산을 시장기구에 맡기면 과소생산되는 경향이 있다.
⑤ 비배제성에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다.

11. 부동산에 관한 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요의 가격탄력성이 완전탄력적일 때 수요가 증가할 경우 균형가격은 변하지 않는다.
② 오피스텔에 대한 대체재가 감소함에 따라 오피스텔 수요의 가격탄력성이 작아진다.
③ 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 세금부담이 더 크다.
④ 임대주택 수요의 가격탄력성이 1인 경우 임대주택의 임대료가 하락하더라도 전체 임대료 수입은 변하지 않는다.
⑤ 일반적으로 임대주택을 건축하여 공급하는 기간이 짧을 수록 공급의 가격탄력성은 커진다.

12. 다음에서 설명하는 내용을 <보기>에서 올바르게 고른 것은?

- ㄱ. 토지이용이 도시를 중심으로 지대지불능력에 따라 달라진다는 튀넨(J.H.von Thünen)의 이론을 도시 내부에 적용하였다.
ㄴ. 공간적 중심지 규모의 크기에 따라 상권의 규모가 달라진다는 것을 실증하였다.
ㄷ. 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는지를 제시하였다.

<보기>

가: 버제스(E. Burgess)의 동심원이론
나: 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙
다: 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론
라: 넬슨(R. Nelson)의 소매입지이론

- ① 가: 가, 나: 나, 다: 다 ② 가: 가, 나: 나, 다: 라
③ 가: 가, 나: 다, 다: 라 ④ 가: 나, 나: 다, 다: 가
⑤ 가: 나, 나: 다, 다: 라

13. 허프(D. Huff)모형에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 중력모형을 활용하여 상권의 규모 또는 매장의 매출액을 추정할 수 있다.
② 모형의 공간(거리)마찰계수는 시장의 교통조건과 쇼핑물건의 특성에 따라 달라지는 값이다.
③ 모형을 적용하기 전에 공간(거리)마찰계수가 먼저 정해져야 한다.
④ 교통조건이 나쁠 경우, 공간(거리)마찰계수가 커지게 된다.
⑤ 전문품점의 경우는 일상용품점보다 공간(거리)마찰계수가 크다.

14. 다음 이론에 관한 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 호이트(H. Hoyt)에 의하면 도시는 전체적으로 원을 반영한 부채꼴 모양의 형상으로 그 핵심의 도심도 하나이나 교통의 선이 도심에서 방사되는 것을 전제로 하였다.
ㄴ. 뢰시(A. Lösch)는 수요측면의 입장에서 기업은 시장확대 가능성이 가장 높은 지점에 위치해야 한다고 보았다.
ㄷ. 튀넨(J.H.von Thünen)은 완전히 단절된 교역국을 가정하여 이곳의 작물재배활동은 생산비와 수송비를 반영하여 공간적으로 분화된다고 보았다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

15. 주택여과과정과 주거분리에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 주택여과과정은 주택의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해 준다.
- ② 상위계층에서 사용되는 기존주택이 하위계층에서 사용되는 것을 상향여과라 한다.
- ③ 공가(空家)의 발생은 주거지 이동과는 관계가 없다.
- ④ 주거분리는 소득과 무관하게 주거지역이 지리적으로 나뉘는 현상이다.
- ⑤ 저급주택이 수선되거나 재개발되어 상위계층에서 사용되는 것을 하향여과라 한다.

16. 저당담보부증권(MBS) 도입에 따른 부동산시장의 효과에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 주택금융이 확대됨에 따라 대출기관의 자금이 풍부해져 궁극적으로 주택자금대출이 확대될 수 있다.
- ② 주택금융의 대출이자율 하락과 다양한 상품설계에 따라 주택 구입 시 융자받을 수 있는 금액이 증가될 수 있다.
- ③ 주택금융의 활성화로 주택건설이 촉진되어 주거안정에 기여할 수 있다.
- ④ 주택금융의 확대로 자가소유가구 비중이 감소한다.
- ⑤ 대출기관의 유동성이 증대되어 소비자의 담보대출 접근성이 개선될 수 있다.

17. 각 지역과 산업별 고용자수가 다음과 같을 때, A지역 X산업과 B지역 Y산업의 입지계수(LQ)를 올바르게 계산한 것은?(단, 주어진 조건에 한하며, 결과값은 소수점 셋째자리에서 반올림함)

구 분		A지역	B지역	전지역 고용자수
X산업	고용자수	100	140	240
	입지계수	(㉠)	1.17	
Y산업	고용자수	100	60	160
	입지계수	1.25	(㉡)	
고용자수 합계		200	200	400

- ① ㉠: 0.75, ㉡: 0.83 ② ㉠: 0.75, ㉡: 1.33
- ③ ㉠: 0.83, ㉡: 0.75 ④ ㉠: 0.83, ㉡: 1.20
- ⑤ ㉠: 0.83, ㉡: 1.33

18. 정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발제한구역을 지정할 수 있다.
- ② 도시계획구역안의 택지에 한하여 가구별 소유상한을 초과하는 해당 택지에 대하여는 초과소유부담금을 부과한다.
- ③ 정부는 한국토지주택공사를 통하여 토지비축업무를 수행할 수 있다.

- ④ 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 실시하고 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다.

19. 부동산 개발사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 프로젝트 파이낸싱(PF)은 예상되는 제반 위험을 프로젝트회사와 이해당사자 간의 계약에 의해 적절하게 배분한다.
- ② 부동산소유자가 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사로부터 수익증권을 교부받아 수익증권을 담보로 금융기관에서 대출을 받는 상품을 토지신탁이라 한다.
- ③ 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식에는 환지방식, 수용 또는 사용방식, 혼용방식이 있다.
- ④ 지방자치단체와 민간기업이 합동으로 개발하는 방식은 민관합동개발사업에 해당한다.
- ⑤ 도시개발법령상 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 도시개발사업이라 한다.

20. 분양가규제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
- ② 주택법령상 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위에 대하여 전매를 제한할 수 있다.
- ③ 분양가상한제의 목적은 주택가격을 안정시키고 무주택자의 신규주택 구입부담을 경감시키기 위해서이다.
- ④ 주택법령상 국민주택건설사업을 추진하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지에는 주택의 분양가격을 제한할 수 없다.
- ⑤ 분양가규제는 신규분양주택의 분양가격을 정부가 통제하는 것이다.

21. 부동산 관리에 관하여 다음 설명과 모두 관련이 있는 것은?

- 포트폴리오 관리 및 분석
- 부동산 투자의 위험 관리
- 제투자·재개발 과정분석
- 임대마케팅 시장분석

- ① 재산관리(property management)
- ② 시설관리(facility management)
- ③ 자산관리(asset management)
- ④ 건설사업관리(construction management)
- ⑤ 임대차관리(leasing management)

22. 주택공급제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 후분양제도는 초기 주택건설자금의 대부분을 주택구매자로부터 조달하므로 건설자금에 대한 이자의 일부를 주택구매자가 부담하게 된다.
- ② 선분양제도는 준공 전 분양대금의 유입으로 사업자의 초기자금부담을 완화할 수 있다.
- ③ 후분양제도는 주택을 일정 절차에 따라 건설한 후에 분양하는 방식이다.
- ④ 선분양제도는 분양권 전매를 통하여 가수요를 창출하여 부동산시장의 불안을 야기할 수 있다.
- ⑤ 소비자측면에서 후분양제도는 선분양제도보다 공급자의 부실시공 및 품질저하에 대처할 수 있다.

23. 화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 은행으로부터 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 감채기금계수를 사용한다.
- ㄴ. 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다.
- ㄷ. 연금의 미래가치란 매 기간마다 일정 금액을 불입해 나갈 때, 미래의 일정시점에서의 원금과 이자의 총액을 말한다.
- ㄹ. 일시불의 현재가치계수는 할인율이 상승할수록 작아진다.

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

24. 부동산신탁에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산신탁에 있어서 당사자는 부동산 소유자인 위탁자와 부동산 신탁사인 수탁자 및 신탁재산의 수익권을 배당 받는 수익자로 구성되어 있다.
- ② 부동산의 소유권관리, 건물수선 및 유지, 임대차관리 등 제반 부동산 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것을 관리신탁이라 한다.
- ③ 처분신탁은 처분방법이나 절차가 까다로운 부동산에 대한 처분업무 및 처분완료시까지의 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것이다.
- ④ 관리신탁에 의하는 경우 법률상 부동산 소유권의 이전 없이 신탁회사가 부동산의 관리업무를 수행하게 된다.
- ⑤ 분양신탁관리는 상가 등 건축물 분양의 투명성과 안정성을 확보하기 위하여 신탁회사에게 사업부지의 신탁과 분양에 따른 자금관리업무를 부담시키는 것이다.

25. 부동산투자의 현금흐름 추정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득을 말한다.
- ② 영업경비는 부동산 운영과 직접 관련 있는 경비로, 광고비, 전기세, 수선비가 이에 해당된다.

- ③ 세전현금흐름은 지분투자자에게 귀속되는 세전소득을 말하는 것으로, 순영업소득에 부채서비스액(원리금상환액)을 가산한 소득이다.
- ④ 세전지분복귀액은 자산의 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 지분투자자의 몫으로 되돌아오는 금액을 말한다.
- ⑤ 부동산투자에 대한 대가는 보유 시 대상부동산의 운영으로부터 나오는 소득이득과 처분 시의 자본이득의 형태로 나타난다.

26. 상가 경제상황별 예측된 확률이 다음과 같을 때, 상가의 기대수익률이 8%라고 한다. 정상적 경제상황의 경우 ()에 들어갈 예상수익률은?(단, 주어진 조건에 한함)

상가의 경제상황		경제상황별	상가의
상황별	확률(%)	예상수익률(%)	기대수익률(%)
비관적	20	4	8
정상적	40	()	
낙관적	40	10	

- ① 4 ② 6 ③ 8 ④ 10 ⑤ 12

27. 포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 종목의 수를 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.
- ② 포트폴리오전략에서 구성자산 간에 수익률이 반대 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다.
- ③ 효율적 프런티어(효율적 전선)란 평균-분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.
- ④ 효율적 프런티어(효율적 전선)의 우상향에 대한 의미는 투자자가 높은 수익률을 얻기 위해 많은 위험을 감수하는 것이다.
- ⑤ 포트폴리오이론은 투자 시 여러 종목에 분산투자함으로써 위험을 분산시켜 안정된 수익을 얻으려는 자산투자 이론이다.

28. 부동산투자의 할인현금흐름기법(DCF)과 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① 내부수익률(IRR)은 투자로부터 발생하는 현재와 미래 현금흐름의 순현재가치를 1로 만드는 할인율을 말한다.
- ② 순현재가치(NPV)는 투자자의 요구수익률로 할인한 현금유입의 현재에서 현금유출의 현재를 뺀 값이다.
- ③ 할인현금흐름기법이란 부동산투자로부터 발생하는 현금흐름을 일정한 할인율로 할인하는 투자의사결정 기법이다.
- ④ 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현재를 현금유출의 현재로 나눈 비율이다.
- ⑤ 민감도분석은 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치인 순현재가치와 내부수익률이 어떻게 변화하는지를 분석하는 것이다.

29. 비율분석법을 이용하여 산출한 것으로 틀린 것은?
(단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

- 주택담보대출액: 1억원
- 주택담보대출의 연간 원리금상환액: 500만원
- 부동산가치: 2억원
- 차입자의 연소득: 1,250만원
- 가능총소득: 2,000만원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 25%
- 영업경비: 가능총소득의 50%

- ① 담보인정비율(LTV)= 0.5
- ② 부채감당률(DCR)= 1.0
- ③ 총부채상환비율(DTI)= 0.4
- ④ 채무불이행률(DR)= 1.0
- ⑤ 영업경비비율(OER, 유효총소득 기준)= 0.8

30. 자산유동화에 관한 법령상 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)의 유동화에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 프로젝트 파이낸싱의 유동화는 자산유동화에 관한 법령에 의해서만 가능하다.
- ② 유동화자산의 양도방식은 매매 또는 교환에 의한다.
- ③ 유동화전문회사는 상법상 주식회사로 한다.
- ④ 자산담보부 기업어음(ABCP)은 금융위원회에 등록된 유동화계획의 기재내용대로 유사자산을 반복적으로 유동화한다.
- ⑤ 자산보유자(양도인)는 유동화자산에 대한 양수인의 반환청구권을 보장해야 한다.

31. 부동산투자회사법상 위탁관리 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주주 1인당 주식소유의 한도가 제한된다.
- ② 주주를 보호하기 위해서 직원이 준수해야 할 내부통제 기준을 제정하여야 한다.
- ③ 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하여야 한다.
- ④ 주요 주주의 대리인은 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산을 매매하거나 타인에게 이용하게 할 수 없다.
- ⑤ 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.

32. 임대인 A와 임차인 B는 임대차계약을 체결하려고 한다. 향후 3년간 순영업소득의 현재가치 합계는?
(단, 주어진 조건에 한하며, 모든 현금유출입은 매 기간말에 발생함)

- 연간 임대료는 1년차 5,000만원에서 매년 200만원씩 증가
- 연간 영업경비는 1년차 2,000만원에서 매년 100만원씩 증가
- 1년 후 일시불의 현재가치수 0.95
- 2년 후 일시불의 현재가치수 0.90
- 3년 후 일시불의 현재가치수 0.85

- ① 8,100만원 ② 8,360만원 ③ 8,620만원
- ④ 9,000만원 ⑤ 9,300만원

33. A회사는 분양면적 500㎡의 매장을 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 부담하고, 손익분기점 매출액을 초과하는 매출액에 대하여 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 가산하는 비율임대차(percentage lease)방식으로 임차하고자 한다. 향후 1년 동안 A회사가 지급할 것으로 예상되는 연임대료는?(단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

- 예상매출액: 분양면적 ㎡당 20만원
- 기본임대료: 분양면적 ㎡당 6만원
- 손익분기점 매출액: 5,000만원
- 손익분기점 매출액 초과 매출액에 대한 임대료율: 10%

- ① 3,200만원 ② 3,300만원 ③ 3,400만원
- ④ 3,500만원 ⑤ 3,600만원

34. 부동산 금융 및 투자에 관한 설명으로 틀린 것은?
(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 프로젝트의 채무불이행위험이 높아질수록 대출기관이 요구하는 금리가 높아진다.
- ② 자본환원율은 자본의 기회비용과 프로젝트의 투자위험을 반영한다.
- ③ 분양형 개발사업의 핵심 상환재원은 준공 이후 발생하는 임대료·관리비 등의 영업현금흐름이다.
- ④ 프로젝트는 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로 동일 위험수준의 투자수익률에 수렴하는 경향이 있다.
- ⑤ 자본환원율이 상승하면 부동산자산의 가격이 하락 압력을 받으므로 신규개발사업 추진이 어려워진다.

35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다.
- ③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ⑤ 기준시점은 대상물건의 가격조사를 개시한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

36. 다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상 부동산의 수익가액은?(단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

- 가능총소득: 8,000만원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10%
- 수선유지비: 400만원
- 화재보험료: 100만원
- 재산세: 200만원
- 영업소득세: 300만원
- 부채서비스액: 500만원
- 환원율: 10%

- ① 5억 7천만원 ② 6억원 ③ 6억 5천만원
④ 6억 7천만원 ⑤ 6억 8천만원

37. 감정평가 3방식 및 시산가액 조정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 감정평가 3방식은 수익성, 비용성, 시장성에 기초하고 있다.
② 시산가액은 감정평가 3방식에 의하여 도출된 각각의 가액이다.
③ 시산가액 조정은 각 시산가액을 상호 관련시켜 재검토함으로써 시산가액 상호간의 격차를 합리적으로 조정하는 작업이다.
④ 시산가액 조정은 각 시산가액을 산술평균하는 방법만 인정된다.
⑤ 감정평가에 관한 규칙에서는 시산가액 조정에 대하여 규정하고 있다.

38. 부동산 가격공시에 관한 법률에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
② 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.
③ 표준지로 선정된 토지에 대하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.
④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.
⑤ 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

39. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 가액(원/m²)은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 소재지 등: A시 B구 C동 100, 일반상업지역, 상업용
- 기준시점: 2019.10.26
- 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2019.01.01기준)

기호	소재지	용도지역	이용상황	공시지가 (원/m ²)
1	C동 90	일반공업지역	상업용	1,000,000
2	C동 110	일반상업지역	상업용	2,000,000

- 지가변동률(A시 B구, 2019.01.01~2019.10.26)
 - 공업지역: 4% 상승
 - 상업지역: 5% 상승
- 지역요인: 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함
- 개별요인: 대상토지는 표준지 기호 1, 2에 비해 각각 가로조건에서 10% 우세하고, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)
- 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음

- ① 1,144,000 ② 1,155,000 ③ 2,100,000
④ 2,288,000 ⑤ 2,310,000

40. 감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 지역분석이 필요하다.
② 지역분석은 대상부동산에 대한 미시적·국지적 분석인데 비하여, 개별분석은 대상지역에 대한 거시적·광역적 분석이다.
③ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
④ 동일수급권이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
⑤ 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.

**제2과목 : 민법 및 민사특별법 중 부동산
중개에 관련되는 규정**

41. 반사회질서의 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 반사회질서의 법률행위에 해당하는지 여부는 해당 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단해야 한다.
- ② 반사회질서의 법률행위의 무효는 이를 주장할 이익이 있는 자는 누구든지 주장할 수 있다.
- ③ 법률행위가 사회질서에 반한다는 판단은 부단히 변천하는 가치관념을 반영한다.
- ④ 다수의 보험계약을 통하여 보험금을 부정취득할 목적으로 체결한 보험계약은 반사회질서의 법률행위이다.
- ⑤ 대리인이 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 부동산의 이중매매는 본인인 매수인이 그러한 사정을 몰랐다면 반사회질서의 법률행위가 되지 않는다.

42. 통정허위표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 통정허위표시가 성립하기 위해서는 진의와 표시의 불일치에 관하여 상대방과 합의가 있어야 한다.
- ② 통정허위표시로서 무효인 법률행위라도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다.
- ③ 당사자가 통정하여 중여를 매매로 가장한 경우, 중여와 매매 모두 무효이다.
- ④ 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자의 범위는 통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺었는지 여부에 따라 실질적으로 파악해야 한다.
- ⑤ 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자에 해당하는지의 여부를 판단할 때, 파산관재인은 파산채권자 모두가 악의로 되지 않는 한 선의로 다루어진다.

43. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 해제조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 발생한다.
- ② 기한이익 상실특약은 특별한 사정이 없는 한 정지조건부 기한이익 상실특약으로 추정한다.
- ③ 조건이 법률행위 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우, 그 조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다.
- ④ 불확정한 사실의 발생시기를 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 되었다고 하여 이행기한이 도래한 것으로 볼 수는 없다.
- ⑤ 상계의 의사표시에는 시기(始期)를 붙일 수 있다.

44. 甲은 자신의 X토지를 매도하기 위하여 乙에게 대리권을 수여하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙이 한정후견개시의 심판을 받은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 대리권은 소멸한다.
- ② 乙은 甲의 허락이 있으면 甲을 대리하여 자신이 X토지를 매수하는 계약을 체결할 수 있다.
- ③ 甲은 특별한 사정이 없는 한 언제든지 乙에 대한 수권행위를 철회할 수 있다.
- ④ 甲의 수권행위는 불요식행위로서 묵시적인 방법에 의해서도 가능하다.
- ⑤ 乙은 특별한 사정이 없는 한 대리행위를 통하여 체결된 X토지 매매계약에 따른 잔금을 수령할 권한도 있다.

45. 甲은 乙과 체결한 매매계약에 대한 적법한 해제 의사표시를 내용증명우편을 통하여 乙에게 발송하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 그 후 사망하면 해제의 의사표시는 효력을 잃는다.
- ② 乙이 甲의 해제의 의사표시를 실제로 알아야 해제의 효력이 발생한다.
- ③ 甲은 내용증명우편이 乙에게 도달한 후에도 일방적으로 해제의 의사표시를 철회할 수 있다.
- ④ 甲의 내용증명우편이 반송되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 그 무렵에 乙에게 송달되었다고 봄이 상당하다.
- ⑤ 甲의 내용증명우편이 乙에게 도달한 후 乙이 성년후견개시의 심판을 받은 경우, 甲의 해제의 의사표시는 효력을 잃는다.

46. 복대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 복대리인은 본인의 대리인이다.
- ② 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어서 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다.
- ③ 대리인이 복대리인을 선임한 후 사망한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 복대리권도 소멸한다.
- ④ 복대리인의 대리행위에 대하여도 표현대리에 관한 규정이 적용될 수 있다.
- ⑤ 법정대리인은 부득이한 사유가 없더라도 복대리인을 선임할 수 있다.

47. 대리권 없는 乙이 甲을 대리하여 甲의 토지에 대한 임대차계약을 丙과 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 위 임대차계약은 甲이 추인하지 아니하면, 특별한 사정이 없는 한 甲에 대하여 효력이 없다.
- ② 甲은 위 임대차계약을 묵시적으로 추인할 수 있다.
- ③ 丙이 계약 당시에 乙에게 대리권 없음을 알았던 경우에는 丙의 甲에 대한 최고권이 인정되지 않는다.
- ④ 甲이 임대기간을 단축하여 위 임대차계약을 추인한 경우, 丙의 동의가 없는 한 그 추인은 무효이다.
- ⑤ 甲이 추인하면, 특별한 사정이 없는 한 위 임대차계약은 계약 시에 소급하여 효력이 생긴다.

48. 법정추인이 인정되는 경우가 아닌 것은?(단, 취소권자는 추인할 수 있는 상태이며, 행위자가 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 이의보류 없이 한 행위임을 전제함)

- ① 취소권자가 상대방에게 채무를 이행한 경우
- ② 취소권자가 상대방에게 담보를 제공한 경우
- ③ 상대방이 취소권자에게 이행을 청구한 경우
- ④ 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리를 취소권자가 타인에게 양도한 경우
- ⑤ 취소권자가 상대방과 경계계약을 체결한 경우

49. 임의대리에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 대리인이 여러 명인 때에는 공동대리가 원칙이다.
- ㄴ. 권한을 정하지 아니한 대리인은 보존행위만을 할 수 있다.
- ㄷ. 유권대리에 관한 주장 속에는 표현대리의 주장이 포함되어 있다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

50. 甲은 토지거래허가구역 내에 있는 그 소유 X토지에 관하여 乙과 매매계약을 체결하였다. 비록 이 계약이 토지거래허가를 받지는 않았으나 확정적으로 무효가 아닌 경우, 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 위 계약은 유동적 무효의 상태에 있다.
- ② 乙이 계약내용에 따른 채무를 이행하지 않더라도 甲은 이를 이유로 위 계약을 해제할 수 없다.
- ③ 甲은 乙의 매매대금 이행제공이 없음을 이유로 토지거래허가 신청에 대한 협력의무의 이행을 거절할 수 없다.
- ④ 토지거래허가구역 지정기간이 만료되었으나 재지정이 없는 경우, 위 계약은 확정적으로 유효로 된다.

⑤ 乙이 丙에게 X토지를 전매하고 丙이 자신과 甲을 매매 당사자로 하는 허가를 받아 甲으로부터 곧바로 등기를 이전받았다면 그 등기는 유효하다.

51. 물권적 청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ② 상대방의 귀책사유는 물권적 청구권의 행사요건이 아니다.
- ③ 물권적 방해배제청구권의 요건으로 요구되는 방해는 개념상 손해와 구별된다.
- ④ 임차인은 임차목적물에 관한 임대인의 소유권에 기한 물권적 청구권을 대위행사할 수 없다.
- ⑤ 유치권자는 점유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

52. 부동산 물권변동에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 부동산 물권변동 후 그 등기가 원인 없이 말소되었더라도 그 물권변동의 효력에는 영향이 없다.
- ② 등기를 요하지 않는 물권취득의 원인인 판결이란 이행 판결을 의미한다.
- ③ 소유권이전등기청구권의 보전을 위한 가등기에 기하여 본등기가 행해지면 물권변동의 효력은 본등기가 행해진 때 발생한다.
- ④ 매수한 토지를 인도받아 점유하고 있는 미등기 매수인으로부터 그 토지를 다시 매수한 자는 특별한 사정이 없는 한 최초 매도인에 대하여 직접 자신에게로의 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ⑤ 강제정대로 인해 성립한 관습상 법정지상권을 법률행위에 의해 양도하기 위해서는 등기가 필요하다.

53. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 사망자 명의로 신청하여 이루어진 이전등기에는 특별한 사정이 없는 한 추정력이 인정되지 않는다.
- ㄴ. 대리에 의한 매매계약을 원인으로 소유권이전등기가 이루어진 경우, 대리권의 존재는 추정된다.
- ㄷ. 근저당권등기가 행해지면 피담보채권뿐만 아니라 그 피담보채권을 성립시키는 기본계약의 존재도 추정된다.
- ㄹ. 건물 소유권보존등기 명의자가 전(前)소유자로부터 그 건물을 양수하였다고 주장하는 경우, 전(前)소유자가 양도사실을 부인하더라도 그 보존등기의 추정력은 깨어지지 않는다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

54. 간접점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 주택임대차보호법상의 대항요건인 인도(引渡)는 임차인이 주택의 간접점유를 취득하는 경우에도 인정될 수 있다.
- ② 점유취득시효의 기초인 점유에는 간접점유도 포함된다.
- ③ 직접점유자가 그 점유를 임의로 양도한 경우, 그 점유이전이 간접점유자의 의사에 반하더라도 간접점유가 철폐된 것은 아니다.
- ④ 간접점유자에게는 점유보호청구권이 인정되지 않는다.
- ⑤ 점유매개관계를 발생시키는 법률행위가 무효라 하더라도 간접점유는 인정될 수 있다.

55. 등기청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 점유취득시효의 완성으로 점유자가 소유자에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 통상의 채권양도 법리에 따라 양도될 수 있다.
- ② 부동산을 매수하여 인도받아 사용·수익하는 자의 매도인에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸시효에 걸린다.
- ③ 부동산 매수인이 매도인에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 물권적 청구권이다.
- ④ 가동기에 기한 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸된 후 그 부동산을 취득한 제3자가 가동기권자에 대해 갖는 등기말소청구권은 채권적 청구권이다.
- ⑤ 등기청구권과 등기신청권은 동일한 내용의 권리이다.

56. 점유취득시효에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 부동산에 대한 악의의 무단점유는 점유취득시효의 기초인 자주점유로 추정된다.
- ② 집합건물의 공용부분은 별도로 취득시효의 대상이 되지 않는다.
- ③ 1필의 토지 일부에 대한 점유취득시효는 인정될 여지가 없다.
- ④ 아직 등기하지 않은 시효완성자는 그 완성 전에 이미 설정되어 있던 가동기에 기하여 시효완성 후에 소유권이전의 본등기를 마친 자에 대하여 시효완성을 주장할 수 있다.
- ⑤ 부동산에 대한 압류 또는 가압류는 점유취득시효를 중단시킨다.

57. 부합에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 부동산 간에도 부합이 인정될 수 있다.
- ② 부동산에 부합된 동산의 가격이 부동산의 가격을 초과하더라도 동산의 소유권은 원칙적으로 부동산의 소유자에게 귀속된다.
- ③ 부합으로 인하여 소유권을 상실한 자는 부당이득의 요건이 충족되는 경우에 보상을 청구할 수 있다.

④ 토지소유자와 사용대차계약을 맺은 사용차주가 자신 소유의 수목을 그 토지에 식재한 경우, 그 수목의 소유권자는 여전히 사용차주이다.

⑤ 매도인에게 소유권이 유보된 시멘트를 매수인이 제3자 소유의 건물 건축공사에 사용한 경우, 그 제3자가 매도인의 소유권 유보에 대해 악의라면 특별한 사정이 없는 한 시멘트는 건물에 부합하지 않는다.

58. 공유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유자 전원이 임대인으로 되어 공유물을 임대한 경우, 그 임대차계약을 해지하는 것은 특별한 사정이 없는 한 공유물의 보존행위이다.
- ② 개별 채권자들이 같은 기회에 특정 부동산에 관하여 하나의 근저당권을 설정받은 경우, 그들은 해당 근저당권을 준공유한다.
- ③ 공유부동산에 대해 공유자 중 1인의 단독 명의로 원인 무효의 소유권이전등기가 행해졌다면 다른 공유자는 등기명의인인 공유자를 상대로 등기 전부의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 과반수지분권자가 단독으로 공유토지를 임대한 경우, 소수지분권자는 과반수지분권자에게 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ⑤ 부동산 공유자 중 1인의 공유지분 포기에 따른 물권변동은 그 포기의 의사표시가 다른 공유자에게 도달함으로써 효력이 발생하며 등기를 요하지 않는다.

59. 甲은 乙은행에 대한 채무의 이행을 담보하고자 그 소유 토지(X)에 乙명의의 지당권과 함께 X의 담보가치 유지만을 위한 乙명의의 지상권을 설정하였다. 이후 甲과 丙은 X에 건축물(Y)을 축조하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙의 甲에 대한 위 채권이 시효소멸하여도 乙명의의 지상권은 존속한다.
- ② 乙이 지상권침해를 이유로 丙에 대하여 Y의 철거를 청구할 경우, 특별한 사정이 없는 한 丙은 甲에 대한 채권을 이유로 乙에게 대항할 수 있다.
- ③ 乙은 丙에게 X의 사용·수익을 이유로 부당이득의 반환을 청구할 수 있다.
- ④ Y의 축조로 X의 교환가치가 피담보채권액 미만으로 하락하면 乙은 甲에게 지당권침해를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 乙의 지상권은 담보물권이므로 그 피담보채무의 범위 확인을 구하는 청구는 적법하다.

60. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 요역지는 1월의 토지역야 한다.
- ② 요역지의 지상권자는 자신의 용익권 범위 내에서 지역권을 행사할 수 있다.
- ③ 공유자 중 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다.
- ④ 요역지의 불법점유자는 통행지역권을 시효취득할 수 없다.
- ⑤ 통행지역권을 시효취득하였다면, 특별한 사정이 없는 한 요역지 소유자는 도로설치로 인해 승역지 소유자가 입은 손실을 보상하지 않아도 된다.

61. X물건에 대한 甲의 유치권 성립에 영향을 미치지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① X의 소유권자가甲인지 여부
- ② X에 관하여 생긴 채권의 변제기가 도래하였는지 여부
- ③ X에 대한 甲의 점유가 채무자를 매개로 한 간접점유가 아닌 한, 직접점유인지 간접점유인지 여부
- ④ X에 대한 甲의 점유가 불법행위에 의한 것인지 여부
- ⑤ X에 관하여 생긴 채권에 기한 유치권을 배제하기로 한 채무자와의 약정이 있었는지 여부

62. 甲은 그 소유 X건물의 일부에 관하여 乙명과의 전세권을 설정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙의 전세권이 법정갱신되는 경우, 그 존속기간은 1년이다.
- ② 존속기간 만료시 乙이 전세금을 반환받지 못하더라도 乙은 전세권에 기하여 X건물 전체에 대한 경매를 신청할 수는 없다.
- ③ 존속기간 만료시 乙은 특별한 사정이 없는 한 전세금 반환채권을 타인에게 양도할 수 있다.
- ④ 甲이 X건물의 소유권을 丙에게 양도한 후 존속기간이 만료되면 乙은 甲에 대하여 전세금반환을 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙은 특별한 사정이 없는 한 전세목적물의 현상유지를 위해 지출한 통상필요비의 상환을 甲에게 청구할 수 없다.

63. 甲은 그 소유 나대지(X)에 乙에 대한 채무담보를 위해 乙명의의 저당권을 설정하였다. 이후 丙은 X에 건물(Y)을 신축하여 소유하고자 甲으로부터 X를 입차하여 Y를 완성한 후, Y에 丁명의의 저당권을 설정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙은 甲에 대한 채권과 분리하여 자신의 저당권을 甲인에게 양도할 수 없다.
- ② 乙이 X에 대한 저당권을 실행하는 경우, Y에 대해서도 일괄경매를 청구할 수 있다.
- ③ 丁의 Y에 대한 저당권 실행으로 戊가 경락을 받아 그 대금을 완납하면, 특별한 사정이 없는 한 丙의 X에 관한 임차권은 戊에게 이전된다.

④ 丁의 Y에 대한 저당권이 실행되더라도 乙의 저당권은 소멸하지 않는다.

⑤ 甲이 X를 매도하는 경우, 乙은 그 매매대금에 대해 물상대위권을 행사할 수 없다.

64. 법률상 특별한 규정이나 당사자 사이에 다른 약정이 없는 경우, 저당권의 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

7. **저당권 설정 이전의 저당부동산의 종물로서 분리·반출되지 않은 것**
- 나. **저당권 설정 이후의 저당부동산의 부합물로서 분리·반출되지 않은 것**
- 다. **저당부동산에 대한 압류 이전에 저당부동산으로부터 발생한 저당권설정자의 차입채권**

- ① \neg ② \neg, \neg ③ \neg, \neg
④ \neg, \neg ⑤ \neg, \neg, \neg

65. 계약금에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?
(다툼이 있으면 판례에 따름)

7. 계약금은 별도의 약정이 없는 한 계약금의 성질을 가진다.
- 나. 매수인이 이행기 전에 중도금을 지급한 경우, 매도인은 특별한 사정이 없는 한 계약금의 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 없다.
- 다. 매도인이 계약금의 배액을 상환하여 계약을 해제하는 경우, 그 이행의 재공을 하면 족하고 매수인이 이를 수령하지 않더라도 공탁까지 할 필요는 없다.

- ① \neg ② \neg, \perp ③ \neg, \perp
④ \perp, \perp ⑤ \neg, \perp, \perp

66. 甲(요약자)과 乙(낙약자)은 丙을 수익자로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 대가관계의 부존재를 이유로 자신이 기본관계에 기하여 乙에게 부담하는 채무의 이행을 거부할 수 없다.
- ② 甲과 乙 간의 계약이 해제된 경우, 乙은 丙에게 급부한 것이 있더라도 丙을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ③ 丙이 수익의 의사표시를 한 후 甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하면, 丙은 乙에게 그 채무불이행으로 자기가 입은 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- ④ 甲과 乙 간의 계약이 甲의 착오로 취소된 경우, 丙은 착오취소로써 대항할 수 없는 제3자의 범위에 속한다.
- ⑤ 수익의 의사표시를 한 丙은 乙에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.

67. 계약해제 시 보호되는 제3자에 해당하지 않는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 계약해제 전 그 계약상의 채권을 양수하고 이를 피보전권리로 하여 처분금지가처분결정을 받은 채권자
 ㄴ. 매매계약에 의하여 매수인 명의로 이전등기된 부동산을 계약해제 전에 가압류 집행한 자
 ㄷ. 계약해제 전 그 계약상의 채권을 압류한 자

- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

68. 합의해제·해지에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약을 합의해제할 때에 원상회복에 관하여 반드시 약정해야 하는 것은 아니다.
 ② 계약이 합의해제된 경우, 다른 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
 ③ 합의해제로 인하여 반환할 금전에 대해서는 특약이 없더라도 그 받은 날로부터 이자를 가산해야 한다.
 ④ 계약의 합의해제에 관한 청약에 대하여 상대방이 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약은 효력을 잃는다.
 ⑤ 합의해제의 경우에도 법정해제의 경우와 마찬가지로 제3자의 권리를 해하지 못한다.

69. 매매계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매매계약은 요물계약이다.
 ② 매매계약은 유상·쌍무계약이다.
 ③ 매도인의 담보책임은 무과실책임이다.
 ④ 타인의 권리도 매매의 대상이 될 수 있다.
 ⑤ 매매계약에 관한 비용은 특별한 사정이 없는 한 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.

70. 甲은 그 소유의 X토지에 대하여 乙과 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① X토지가 인도되지 않고 대금도 완제되지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 인도의무의 지체로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
 ② 乙이 대금지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우, X토지를 미리 인도받았더라도 그 대금에 대한 이자를 지급할 의무는 없다.
 ③ X토지가 인도되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 乙이 잔대금지급을 지체하여도 甲은 잔대금의 이자상당액의 손해배상청구를 할 수 없다.

- ④ X토지를 아직 인도받지 못한 乙이 미리 소유권이전등기를 경료받았다고 하여도 매매대금을 완제하지 않은 이상 X토지에서 발생하는 과실은 甲에게 귀속된다.
 ⑤ X토지가 인도되지 않았다면 乙이 대금을 완제하더라도 특별한 사정이 없는 한 X토지에서 발생하는 과실은 甲에게 귀속된다.

71. 부동산매매에서 환매특약을 한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매매등기와 환매특약등기가 경료된 이후, 그 부동산 매수인은 그로부터 다시 매수한 제3자에 대하여 환매특약의 등기사실을 들어 소유권이전등기절차 이행을 거절할 수 없다.
 ② 환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장하지 못한다.
 ③ 매도인이 환매기간 내에 환매의 의사표시를 하면 그는 그 환매에 의한 권리취득의 등기를 하지 않아도 그 부동산을 가압류 집행한 자에 대하여 권리취득을 주장할 수 있다.
 ④ 환매기간에 관한 별도의 약정이 없으면 그 기간은 5년이다.
 ⑤ 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.

72. 위험부담에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 후발적 불능이 당사자 쌍방에게 책임없는 사유로 생긴 때에는 위험부담의 문제가 발생한다.
 ② 편무계약의 경우 원칙적으로 위험부담의 법리가 적용되지 않는다.
 ③ 당사자 일방이 대상청구권을 행사하려면 상대방에 대하여 반대급부를 이행할 의무가 있다.
 ④ 당사자 쌍방의 귀책사유 없는 이행불능으로 매매계약이 종료된 경우, 매도인은 이미 지급받은 계약금을 반환하지 않아도 된다.
 ⑤ 우리 민법은 채무자위험부담주의를 원칙으로 한다.

73. 건물전세권자와 건물임차권자 모두에게 인정될 수 있는 권리를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 유익비상환청구권
 ㄴ. 부속물매수청구권
 ㄷ. 전세금 또는 차임의 증감청구권

- ① ㄷ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

74. 임차인 甲이 임대인 乙에게 지상물매수청구권을 행사하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲의 매수청구가 유효하려면 乙의 승낙을 요한다.
- ② 건축허가를 받은 건물이 아니라면 甲은 매수청구를 하지 못한다.
- ③ 甲 소유 건물이 乙이 임대한 토지와 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립된 경우, 甲은 건물 전체에 대하여 매수청구를 할 수 있다.
- ④ 임대차가 甲의 채무불이행 때문에 기간 만료 전에 종료되었다면, 甲은 매수청구를 할 수 없다.
- ⑤ 甲은 매수청구권의 행사에 앞서 임대차계약의 갱신을 청구할 수 없다.

75. 임차인의 부속물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지 내지 건물의 임차인에게 인정된다.
- ② 임대인으로부터 매수한 물건을 부속한 경우에도 인정된다.
- ③ 적법한 전차인에게도 인정된다.
- ④ 이를 인정하지 않는 약정으로 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
- ⑤ 오로지 임차인의 특수목적을 위해 부속된 물건은 매수청구의 대상이 아니다.

76. 甲이 그 소유의 X주택에 거주하려는 乙과 존속기간 1년의 임대차계약을 체결한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙은 2년의 임대차 존속기간을 주장할 수 있다.
- ② 乙은 1년의 존속기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ③ 乙이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 경우, 묵시적 갱신이 인정되지 아니한다.
- ④ 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 乙은 언제든지 甲에게 계약해지를 통지할 수 있다.
- ⑤ X주택의 경매로 인한 환가대금에서 乙이 보증금을 우선변제받기 위해서 X주택을 양수인에게 인도할 필요가 없다.

77. 상가건물 임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의 없이도 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 임대차에 관한 정보제공을 요구할 수 있다.
- ② 임차인이 임차한 건물을 중대한 과실로 전부 파손한 경우, 임대인은 권리금회수의 기회를 보장할 필요가 없다.
- ③ 임차인은 임대인에게 계약갱신을 요구할 수 있으나 전체 임대차기간이 7년을 초과해서는 안된다.
- ④ 임대차가 종료한 후 보증금이 반환되지 않은 때에는 임차인은 관할 세무서에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- ⑤ 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인의 계약해지의 통고가 있으면 즉시 해지의 효력이 발생한다.

78. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 설명으로 틀린 것은?

- ① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계에 대하여도 효력이 있다.
- ② 구분소유건물의 공용부분에 관한 물권의 독실변경은 등기가 필요하지 않다.
- ③ 관리인은 구분소유자가 아니더라도 무방하다.
- ④ 재건축 결의는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 결의에 의한다.
- ⑤ 재건축 결의 후 재건축 참가 여부를 서면으로 촉구받은 재건축반대자가 법정기간 내에 회답하지 않으면 재건축에 참가하겠다는 회답을 한 것으로 본다.

79. 가등기담보 등에 관한 법률의 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가등기가 담보가등기인지, 청구권보전을 위한 가등기인지의 여부는 등기부상 표시를 보고 결정한다.
- ② 채권자가 담보권실행을 통지함에 있어서, 청산금이 없다고 인정되면 통지의 상대방에게 그 뜻을 통지하지 않아도 된다.
- ③ 청산금은 담보권실행의 통지 당시 담보목적부동산의 가액에서 피담보채권액을 뺀 금액이며, 그 부동산에 선순위담보권이 있으면 위 피담보채권액에 선순위담보로 담보한 채권액을 포함시킨다.
- ④ 통지한 청산금액이 객관적으로 정확하게 계산된 액수와 맞지 않으면, 채권자는 정확하게 계산된 금액을 다시 통지해야 한다.
- ⑤ 채권자가 채무자에게 담보권실행을 통지하고 난 후부터는 담보목적물에 대한 과실수취권은 채권자에게 귀속한다.

80. X부동산을 매수하고자 하는 甲은 乙과 명의신탁약정을 하고 乙명의로 소유권이전등기를 하기로 하였다. 그 후 甲은 丙에게서 그 소유의 X부동산을 매수하고 대금을 지급하였으며, 丙은 甲의 부탁에 따라 乙 앞으로 이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다.
- ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다.
- ③ 甲은 丙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다.
- ④ 甲은 丙을 대위하여 乙명의 등기의 말소를 구할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙 간의 명의신탁약정 사실을 알고 있는 丁이 乙로부터 X부동산을 매수하고 이전등기를 마쳤다면, 丁은 특별한 사정이 없는 한 그 소유권을 취득한다.