

2014년도 제25회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

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

< 유의 사항 >

- 문제지 인쇄상태 및 페이지 확인
- 문제지에 수험번호와 성명 기재
- 부정행위시 5년간 시험응시 불가
- 답안카드에 문제지 형별 기재 및 마킹
- 시험종료시 답안카드 즉시 제출(제출 불응시 시험무효)
- 가답안 의견제시에 대한 개별회신은 하지 않으며, 최종 정답 발표로 같음함
- 시험시행계획 공고일(2014.7.16) 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(채점은 전산 자동 판독 결과에 따르므로 불완전한 수정으로 인한 불이익은 수험자 책임임)
- 시험 중 중도퇴실 불가(다만, 시험을 포기할 경우 시험포기 각서 제출 후 퇴실 가능하나 해당시험 무효처리 및 다음차시 응시불가)
- 기타 공고된 수험자 유의사항 미준수시 그에 따른 책임은 수험자에게 있음

제1과목 : 부동산학개론

1. 건부지(建附地)와 나지(裸地)의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 나지란 지상에 건물 기타 정착물이 없는 토지다.
- ② 나지는 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 않은 토지다.
- ③ 건부지가격은 건부감가에 의해 나지가격보다 높게 평가된다.
- ④ 건부지는 지상에 있는 건물에 의하여 사용·수익이 제한되는 경우가 있다.
- ⑤ 건부지는 건물 등이 부지의 최유효이용에 적합하지 못하는 경우, 나지에 비해 최유효이용의 기대가능성이 낮다.

2. 일정기간 동안 상환액을 특정비율로 증액하여 원리금 상환액을 초기에는 적게 부담하고, 시간의 경과에 따라 부담을 늘려가는 방식은?

- ① 원리금균등분할상환방식 ② 체증식분할상환방식

- ③ 체감식분할상환방식 ④ 만기일시상환방식
- ⑤ 잔액일시상환방식

3. 아파트 재건축사업시 조합의 사업성에 부정적인 영향을 주는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 다른 조건은 동일함)

- 건설자재 가격의 상승
- 일반분양 분의 분양가 상승
- 조합원 부담금 인상
- 용적률의 할증
- 이주비 대출금리의 하락
- 공사기간의 연장
- 기부채납의 증가

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

4. 주택의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m²이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다.
- ② 다가구주택은 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하이며, 1개 동의 바닥면적(부설주차장 면적 제외)이 330m²이하인 공동주택이다.
- ③ 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 330m²이하이고, 층수가 5개 층 이하인 주택이다.
- ④ 다중주택은 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거형태가 아니며 연면적이 330m²이하, 층수가 3층 이하인 주택이다.
- ⑤ 도시형생활주택은 350세대 미만의 국민주택규모로 대통령령으로 정하는 주택으로 단지형 연립주택·단지형 다세대주택·원룸형 주택 등이 있다.

5. 부동산의 가격과 가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가격은 특정 부동산에 대한 교환의 대가로서 매수인이 지불한 금액이다.
- ② 가치는 효용에 중점을 두며, 장래 기대되는 편익은 금전적인 것뿐만 아니라 비금전적인 것을 포함할 수 있다.
- ③ 가격은 대상부동산에 대한 현재의 값이지만, 가치는 장래 기대되는 편익을 예상한 미래의 값이다.
- ④ 가치란 주관적 판단이 반영된 것으로 각 개인에 따라 차이가 발생할 수 있다.
- ⑤ 주어진 시점에서 대상부동산의 가치는 다양하다.

6. 아파트시장의 수요곡선을 좌측으로 이동시킬 수 있는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 다른 조건은 동일함)

- 수요자의 실질소득 증가
- 건축원자재 가격의 하락
- 사회적 인구감소
- 아파트 가격의 하락
- 아파트 선호도 감소
- 대체주택 가격의 하락
- 아파트 담보대출금리의 하락

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

7. 정부가 부동산시장에 개입할 수 있는 근거가 아닌 것은?

- ① 토지자원배분의 비효율성
- ② 부동산 투기
- ③ 저소득층 주거문제
- ④ 난개발에 의한 기반시설의 부족
- ⑤ 개발부담금 부과

8. 아파트시장의 균형가격과 균형거래량의 변화에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선의 균형상태를 가정하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 공급이 불변이고 수요가 감소하는 경우, 새로운 균형 가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
- ② 수요가 불변이고 공급이 증가하는 경우, 새로운 균형 가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다.
- ③ 수요의 증가가 공급의 증가보다 큰 경우, 새로운 균형 가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다.
- ④ 공급의 감소가 수요의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형 가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
- ⑤ 수요의 감소가 공급의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형 가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다.

9. 어느 지역의 오피스텔 가격이 4% 인상되었다. 오피스텔 수요의 가격탄력성이 2.0이라면, 오피스텔 수요량의 변화는?(단, 오피스텔은 정상재이고, 가격탄력성은 절대 값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

- ① 4% 증가 ② 4% 감소 ③ 8% 증가
④ 8% 감소 ⑤ 변화 없음

10. 부동산관리에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산의 법률관리는 부동산자산의 포트폴리오 관점에서 자산-부채의 재무적 효율성을 최적화 하는 것이다.

② 부동산관리에서 '유지'란 외부적인 관리행위로 부동산의 외형·형태를 변화시키면서 양호한 상태를 지속시키는 행위다.

③ 건물관리의 경우 생애주기비용(Life Cycle Cost)분석을 통해 초기투자비와 관리유지비의 비율을 조절함으로써 보유기간동안 효과적으로 총비용을 관리할 수 있다.

④ 시설관리는 시장 및 지역경제분석, 경쟁요인 및 수요분석 등이 주요업무다.

⑤ 자산관리는 건물의 설비, 기계운영 및 보수, 유지관리 업무에 한한다.

11. 부동산개발사업시 분석할 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 민감도분석은 시장에 공급된 부동산이 시장에서 일정기간 동안 소비되는 비율을 조사하여 해당 부동산시장의 추세를 파악하는 것이다.
- ② 시장분석은 특정부동산에 관련된 시장의 수요와 공급 상황을 분석하는 것이다.
- ③ 시장성분석은 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매 또는 임대될 수 있는 가능성을 조사하는 것이다.
- ④ 예비적 타당성분석은 개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 개략적으로 계산하여 수익성을 검토하는 것이다.
- ⑤ 인근지역분석은 부동산개발에 영향을 미치는 환경요소의 현황과 전망을 분석하는 것이다.

12. 다음 토지의 정착물 중 토지와 독립된 것이 아닌 것은?

- ① 건물
- ② 소유권보존등기된 입목
- ③ 구거
- ④ 명인방법을 구비한 수목
- ⑤ 권원에 의하여 타인의 토지에서 재배되고 있는 농작물

13. 부동산조세 정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 토지이용을 특정 방향으로 유도하기 위해 정부가 토지 보유세를 부과할 때에는 토지용도에 관계없이 동일한 세금을 부과해야 한다.
- ② 임대주택에 재산세가 부과되면, 증가된 세금은 장기적으로 임차인에게 전가될 수 있다.
- ③ 주택의 보유세 감면은 자가소유를 촉진할 수 있다.
- ④ 주택의 취득세율을 낮추면 주택수요가 증가할 수 있다.
- ⑤ 공공임대주택의 공급확대는 임대주택의 재산세가 임차인에게 전가되는 현상을 완화시킬 수 있다.

14. 임대주택제도 및 정책에 관한 설명으로 틀린 것은?
(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 정부가 임대주택공급을 증가시켰을 때 임차수요의 임대료 탄력성이 클수록 임대료의 하락 효과가 작아질 수 있다.
- ② “준공공임대주택”이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속하여 임대하는 전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택(“공공건설임대주택”은 제외한다)을 말한다.
- ③ “희망주택”의 임대료가 시장임대료보다 낮은 경우 임대료 차액만큼 주거비 보조효과를 볼 수 있다.
- ④ “장기전세주택”이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 30년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.
- ⑤ 시장의 균형임대료보다 낮은 임대료 규제는 임대부동산의 공급 축소와 질적 저하를 가져올 수 있다.

15. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위탁관리방식은 건물관리의 전문성을 통하여 노후화의 최소화 및 효율적 관리가 가능하여 대형건물의 관리에 유용하다.
- ② 토지의 경계를 확인하기 위한 경계측량을 실시하는 등의 관리는 기술적 측면의 관리에 속한다.
- ③ 부동산관리는 법·제도·경영·경제·기술적인 측면이 있어, 설비 등의 기계적인 측면과 경제·경영을 포함한 종합적인 접근이 요구된다.
- ④ 자치관리방식은 관리요원이 관리사무에 안일해지기 쉽고, 관리의 전문성이 결여될 수 있는 단점이 있다.
- ⑤ 혼합관리방식은 필요한 부분만 선별하여 위탁하기 때문에 관리의 책임소재가 분명해지는 장점이 있다.

16. 부동산투자의 위험과 수익에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 인플레이션 상황에서 화폐가치 하락에 대한 방어수단으로 이용될 수 있다.
- ② 체계적 위험은 지역별 또는 용도별로 다양하게 포트폴리오를 구성하면 피할 수 있다.
- ③ 위험조정할인율은 장래 기대되는 수익을 현재가치로 환원할 때 위험에 따라 조정된 할인율이다.
- ④ 투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 상승한다.
- ⑤ 효율적 프론티어(Efficient Frontier)는 동일한 위험에서 최고의 수익률을 나타내는 투자대안을 연결한 선이다.

17. PF(Project Financing)방식에 의한 부동산개발사업시 금융기관이 위험을 줄이기 위해 취할 수 있는 조치가 아닌 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 위탁관리계좌(Escrow Account)의 운영
- ② 시공사에 책임준공 의무부담
- ③ 대출금 보증에 대한 시공사의 신용보강 요구

- ④ 시행사·시공사에 추가출자 요구
- ⑤ 시행사 개발이익의 선지급

18. A와 B부동산시장의 함수조건 하에서 가격변화에 따른 동태적 장기 조정과정을 설명한 거미집이론(Cob-web theory)에 의한 모형형태는?(단, P는 가격, Qd는 수요량, Qs는 공급량이고, 가격변화에 수요는 즉각적인 반응을 보이지만 공급은 시간적인 차이를 두고 반응하며, 다른 조건은 동일함)

- A부동산시장: $2P = 500 - Q_d$, $3P = 300 + 4Q_s$
- B부동산시장: $P = 400 - 2Q_d$, $2P = 100 + 4Q_s$

- 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

19. 다음의 ()에 들어갈 이론 및 법칙으로 옳게 연결된 것은?

- (ㄱ) - 두 개 도시의 상거래흡인력은 두 도시의 인구에 비례하고, 두 도시의 분기점으로부터 거리의 제곱에 반비례 함
- (ㄴ) - 도시 내부 기능지역이 침입, 경쟁, 천이 과정을 거쳐 중심업무지구, 점이지대, 주거지역 등으로 분화함
- (ㄷ) - 도시공간구조가 교통망을 따라 확장되어 부채꼴 모양으로 성장하고, 교통축에의 접근성이 지가에 영향을 주며 형성됨
- (ㄹ) - 도시공간구조는 하나의 중심이 아니라 몇 개의 분리된 중심이 점진적으로 성장되면서 전체적인 도시가 형성됨

- ① ㄱ: 선형이론, ㄴ: 소매인력법칙, ㄷ: 동심원이론, ㄹ: 다핵심이론
- ② ㄱ: 동심원이론, ㄴ: 다핵심이론, ㄷ: 선형이론, ㄹ: 소매인력법칙
- ③ ㄱ: 다핵심이론, ㄴ: 선형이론, ㄷ: 소매인력법칙, ㄹ: 동심원이론
- ④ ㄱ: 소매인력법칙, ㄴ: 다핵심이론, ㄷ: 선형이론, ㄹ: 동심원이론
- ⑤ ㄱ: 소매인력법칙, ㄴ: 동심원이론, ㄷ: 선형이론, ㄹ: 다핵심이론

20. 자산비중 및 경제상황별 예상수익률이 다음과 같을 때, 전체 구성자산의 기대수익률은?(단, 확률은 호황 40%, 불황 60%임)

구분	자산비중	경제상황별 예상 수익률	
		호황	불황
상가	20%	20%	10%
오피스텔	30%	25%	10%
아파트	50%	10%	8%

- ① 11.5% ② 12.0% ③ 12.5% ④ 13.0% ⑤ 13.5%

21. 부동산마케팅전략에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 마케팅믹스의 가격관리에서 시가정책은 위치, 방위, 층, 지역 등에 따라 다른 가격으로 판매하는 정책이다.
- ② 시장세분화는 상품계획이나 광고 등 여러 판매촉진활동을 전개하기 위해 소비자를 몇 개의 다른 군집으로 나눈 후에 특정군집을 표적시장으로 선정하는 것이다.
- ③ 부동산마케팅믹스 전략은 4P(Place, Product, Price, Promotion)를 구성요소로 한다.
- ④ 마케팅믹스는 기업이 표적시장에 도달하기 위해 이용하는 마케팅요소의 조합이다.
- ⑤ 마케팅믹스에서 촉진관리는 판매유인과 직접적인 인적 판매 등이 있으며, 이러한 요소를 혼합하여 전략을 구사하는 것이 바람직하다.

22. 부동산투자에 따른 1년간 자기자본수익률은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 투자 부동산가격: 3억원
- 금융기관 대출: 2억원, 자기자본: 1억원
- 대출조건
 - 대출기간: 1년
 - 대출이자율: 연 6%
 - 대출기간 만료시 이자지급과 원금은 일시상환
- 1년간 순영업이익(NOI): 2천만원
- 1년간 부동산가격 상승률: 0%

- ① 8% ② 9% ③ 10% ④ 11% ⑤ 12%

23. 부동산투자분석의 현금흐름 계산에서 유효총소득(Effective Gross Income)을 산정할 경우, 다음 중 필요한 항목은 모두 몇 개인가?

- | | |
|---------|----------|
| ○ 임대료수입 | ○ 영업소득세 |
| ○ 이자상환액 | ○ 영업외 수입 |
| ○ 영업경비 | ○ 감가상각비 |

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

24. 부동산시장 및 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 부동산시장은 부동산권리의 교환, 가격결정, 경쟁적 이용에 따른 공간배분 등의 역할을 수행한다.
- ② 주택시장이 침체하여 주택거래가 부진하면 수요자 금융을 확대하여 주택수요를 증가시킴으로써 주택경기를 활성화 시킬 수 있다.
- ③ 다른 대출조건이 동일한 경우, 통상적으로 고정금리 주택저당대출의 금리는 변동금리 주택저당대출의 금리보다 높다.
- ④ 주택저당대출의 기준인 담보인정비율(LTV)과 차주상환능력(DTI)이 변경되면 주택수요가 변화될 수 있다.
- ⑤ 주택금융시장은 금융기관이 수취한 예금 등으로 주택담보대출을 제공하는 주택자금공급시장, 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해 주는 주택자금대출시장, 신용보장이 일어나는 신용보증시장 및 기타의 간접투자시장으로 구분할 수 있다.

25. 부동산경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산경기도 일반경기와 마찬가지로 회복국면, 상향국면, 후퇴국면, 하향국면 등의 순환적 경기변동을 나타낸다.
- ② 하향국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.
- ③ 상향국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ④ 회복국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ 후퇴국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다.

26. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 자기관리 부동산투자회사란 다수투자자의 자금을 받아 기업이 구조조정을 위해 매각하는 부동산을 매입하고, 개발·관리·운영하여 수익을 분배하는 뮤추얼펀드(Mutual Fund)로서 서류상으로 존재하는 명목회사(Paper Company)다.
- ② 주택연금이란 주택을 금융기관에 담보로 맡기고, 금융기관으로부터 연금과 같이 매월 노후생활자금을 받는 제도다.
- ③ 코픽스(Cost of Funds Index)는 은행자금조달비용을 반영한 대출금리로 이전의 CD금리가 은행의 자금조달비용을 제대로 반영하지 못한다는 지적에 따라 도입되었다.
- ④ 고정금리 주택담보대출은 차입자가 대출기간 동안 지불해야 하는 이자율이 동일한 형태로 시장금리의 변동에 관계없이 대출시 확정된 이자율이 만기까지 계속 적용된다.
- ⑤ 변동금리 주택담보대출은 이자율 변동으로 인한 위험을 차입자에게 전가하는 방식으로 금융기관의 이자율 변동 위험을 줄일 수 있는 장점이 있다.

27. 1년 후 신역사가 들어선다는 정보가 있다. 이 정보의 현재가치는?(단, 제시된 가격은 개발정보의 실현여부에 의해 발생하는 가격차이만을 반영하고, 주어진 조건에 한함)

- 역세권 인근에 일단의 토지가 있다.
- 역세권개발계획에 따라 1년 후 신역사가 들어설 가능성은 40%로 알려져 있다.
- 이 토지의 1년 후 예상가격은 신역사가 들어서는 경우 8억 8천만원, 들어서지 않는 경우 6억 6천만원이다.
- 투자자의 요구수익률은 연 10%다.

- ① 1억원 ② 1억 1천만원 ③ 1억 2천만원
- ④ 1억 3천만원 ⑤ 1억 4천만원

28. 어느 회사의 1년 동안의 운영수지다. 세후현금수지는?
(단, 주어진 조건에 한함)

- 가능총소득: 4,800만원
- 공실: 가능총소득의 5%
- 영업소득세율: 연 20%
- 원금상환액: 200만원
- 이자비용: 800만원
- 영업경비: 240만원
- 감가상각비: 200만원

- ① 2,496만원 ② 2,656만원 ③ 2,696만원
④ 2,856만원 ⑤ 2,896만원

29. 주택금융에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 주택금융은 주택자금조성, 자가주택공급확대, 주거안정 등의 기능이 있다.
② 주택소비금융은 주택을 구입하려는 사람이 주택을 담보로 제공하고 자금을 제공받는 형태의 금융을 의미한다.
③ 담보인정비율(LTV)은 주택의 담보가치를 중심으로 대출규모를 결정하는 기준이고, 차주상환능력(DTI)은 차입자의 소득을 중심으로 대출규모를 결정하는 기준이다.
④ 제2차 저당대출시장은 저당대출을 원하는 수요자와 저당대출을 제공하는 금융기관으로 형성되는 시장을 말하며, 주택담보대출시장이 여기에 해당한다.
⑤ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출직후에는 원리금의 상환액이 적다.

30. 담보인정비율(LTV)과 차주상환능력(DTI)이 상향 조정되었다. 이 경우 A가 기존 주택담보대출금액을 고려한 상태에서 추가로 대출가능한 최대금액은?(단, 금융기관의 대출승인 기준은 다음과 같고, 다른 조건은 동일함)

- 담보인정비율(LTV): 60% → 70%로 상향
- 차주상환능력(DTI): 50% → 60%로 상향
- A소유주택의 담보평가가격: 3억원
- A소유주택의 기존 주택담보대출금액: 1.5억원
- A의 연간소득: 3천만원
- 연간 저당상수: 0.1
- ※ 담보인정비율(LTV)과 차주상환능력(DTI)은 모두 충족시켜야 함

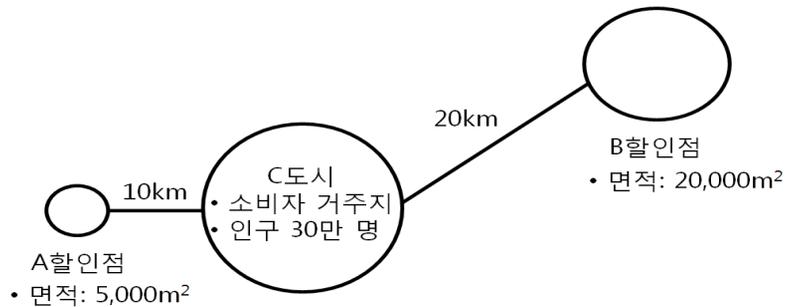
- ① 2천만원 ② 3천만원 ③ 4천만원
④ 5천만원 ⑤ 6천만원

31. 부동산투자회사에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 있으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 고용할 수 있다.

- ② 기업구조조정 부동산투자회사는 상법상의 실체회사인 주식회사로 자산운용 전문인력을 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하여 그 수익금을 주식으로 배분하는 회사를 말한다.
③ 자기관리 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사를 말한다.
④ 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 10억원 이상으로, 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.
⑤ 위탁관리 부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 발행주식 총수의 20%를 초과하여 소유하지 못한다.

32. C도시 인근에 A와 B 두 개의 할인점이 있다. 허프(D. L. Huff)의 상권분석모형을 적용할 경우, B할인점의 이용객수는?(단, 거리에 대한 소비자의 거리마찰계수 값은 2이고, 도시인구의 60%가 할인점을 이용함)



- ① 70,000명 ② 80,000명 ③ 90,000명
④ 100,000명 ⑤ 110,000명

33. 수익성지수(Profit Index)법에 의한 부동산사업의 투자분석으로 틀린 것은?(단, 사업기간은 모두 1년, 할인율은 연 10%이며, 주어진 조건에 한함)

사업	현금지출(2013.1.1)	현금유입(2013.12.31)
A	100만원	121만원
B	120만원	130만원
C	150만원	180만원
D	170만원	200만원

- ① A사업은 B사업의 수익성지수보다 크다.
② C사업은 D사업의 수익성지수보다 크다.
③ A사업에만 투자하는 경우는 A와 B사업에 투자하는 경우보다 수익성지수가 더 크다.
④ D사업에만 투자하는 경우는 C와 D사업에 투자하는 경우보다 수익성지수가 더 크다.
⑤ 수익성지수가 가장 작은 사업은 B이다.

34. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률상 용어정의로 틀린 것은?

- ① “감정평가”라 함은 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.
- ② “표준지공시지가”라 함은 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격을 말한다.
- ③ 공동주택 중 “아파트”라 함은 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택을 말한다.
- ④ “감정평가업”이라 함은 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ⑤ “적정가격”이라 함은 정부가 정책적 목적을 달성하기 위해서 당해 토지 및 주택에 대해 결정·고시한 가격을 말한다.

35. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 표준지 공시지가를 적용하는 경우가 아닌 것은?

- ① 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상
- ② 국유·공유 토지의 취득 또는 처분
- ③ 농어촌정비법에 따른 농업생산기반 정비사업을 위한 환지·체비지의 매각 또는 환지신청
- ④ 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련한 개별주택가격의 산정
- ⑤ 토지의 관리·매입·매각·경매·재평가

36. 단독주택가격의 공시에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.
- ② 표준주택가격의 공시사항은 내용년수, 지세, 지목, 지리적 위치, 도로·교통상황이다.
- ③ 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.
- ④ 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.
- ⑤ 표준주택은 최근 1년 동안 주택가격의 평균변동률이 2퍼센트 이상인 시·군 또는 구의 주택을 말한다.

37. 감정평가업자가 대상물건의 감정평가를 적용해야 할 주된 감정평가방법으로 틀린 것은?

- ① 건물 - 거래사례비교법
- ② 과수원 - 거래사례비교법
- ③ 자동차 - 거래사례비교법
- ④ 항공기 - 원가법
- ⑤ 동산(動産) - 거래사례비교법

38. 감정평가업자가 감정평가에 관한 규칙에 의거하여 공시지가기준법으로 토지를 감정평가하는 경우 필요 항목을 순서대로 나열한 것은?

- | | |
|--------------|------------|
| ㄱ. 비교표준지 선정 | ㄴ. 감가수정 |
| ㄷ. 감가상각 | ㄹ. 사정보정 |
| ㅁ. 시점수정 | ㅂ. 지역요인 비교 |
| ㅅ. 개별요인 비교 | ㅇ. 면적요인 비교 |
| ㅈ. 그 밖의 요인보정 | |

- ① ㄱ - ㄴ - ㄷ - ㅅ - ㅈ ② ㄱ - ㄷ - ㄹ - ㅅ - ㅈ
- ③ ㄱ - ㄷ - ㅁ - ㄷ - ㅈ ④ ㄱ - ㄷ - ㅅ - ㅇ - ㅈ
- ⑤ ㄱ - ㅁ - ㄷ - ㅅ - ㅈ

39. 다음 건물의 m²당 재조달원가는?(단, 주어진 조건에 한함)

- 20년 전 준공된 5층 건물
(대지면적 500m², 연면적 1,450m²)
- 준공당시의 공사비내역
직접공사비: 300,000,000원
간접공사비: 30,000,000원
공사비계: 330,000,000원
개발업자의 이윤: 70,000,000원
총계: 400,000,000원
- 20년 전 건축비지수: 100
기준시점 건축비지수: 145

- ① 250,000원 ② 300,000원 ③ 350,000원
- ④ 400,000원 ⑤ 450,000원

40. 원가법에 의한 대상물건 기준시점의 감가수정액은?

- 준공시점: 2009년 6월 30일
- 기준시점: 2014년 6월 30일
- 기준시점 재조달원가: 200,000,000원
- 경제적 내용년수: 50년
- 감가수정은 정액법에 의하고, 내용년수만료시 잔존가치율은 10%

- ① 17,000,000원 ② 18,000,000원 ③ 19,000,000원
- ④ 20,000,000원 ⑤ 21,000,000원

제2과목 : 민법 및 민사특별법

41. 甲이 乙을 기망하여 건물을 매도하는 계약을 乙과 체결하였다. 법정추인사유에 해당하는 경우는?

- ① 甲이 乙에게 매매대금의 지급을 청구한 경우
- ② 甲이 乙에 대한 대금채권을 丙에게 양도한 경우
- ③ 甲이 이전등기에 필요한 서류를 乙에게 제공한 경우
- ④ 기망상태에서 벗어난 乙이 이의 없이 매매대금을 지급한 경우
- ⑤ 乙이 매매계약의 취소를 통해 취득하게 될 계약금 반환 청구권을 丁에게 양도한 경우

42. 甲이 자신의 부동산을 乙에게 매도하였는데, 그 사실을 잘 아는 丙이 甲의 배임행위에 적극가담하여 그 부동산을 매수하여 소유권이전등기를 받은 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·丙 사이의 매매계약은 무효이다.
- ② 乙은 丙에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ③ 乙은 甲을 대위하여 丙에게 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 丙으로부터 그 부동산을 전득한 丁이 선의이면 소유권을 취득한다.
- ⑤ 乙은 甲·丙 사이의 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사할 수 없다.

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

- ① 궁박은 심리적 원인에 의한 것을 포함한다.
- ② 불공정한 법률행위에 관한 규정은 부담 없는 증여의 경우에도 적용된다.
- ③ 불공정한 법률행위에도 무효행위 전환의 법리가 적용될 수 있다.
- ④ 대리인에 의한 법률행위에서 무경험은 대리인을 기준으로 판단한다.
- ⑤ 경매절차에서 매각대금이 시가보다 현저히 저렴하더라도 불공정한 법률행위를 이유로 그 무효를 주장할 수 없다.

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

- ① 대출절차상 편의를 위하여 명의를 빌려준 자가 채무부담의 의사를 가졌더라도 그 의사표시는 비진의표시이다.
- ② 비진의표시에 관한 규정은 원칙적으로 상대방 있는 단독행위에 적용된다.
- ③ 매매계약에서 비진의표시는 상대방이 선의이며 과실이 없는 경우에 한하여 유효하다.

④ 사직의사 없는 사기업의 근로자가 사용자의 지시로 어쩔 수 없이 일괄사직서를 제출하는 형태의 의사표시는 비진의표시이다.

⑤ 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았다는 것은 무효를 주장하는 자가 증명하여야 한다.

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

- ① 상대방이 착오자의 진의에 동의하더라도 착오자는 의사표시를 취소할 수 있다.
- ② 법률에 관한 착오도 법률행위 내용의 중요부분에 관한 착오에 해당될 수 있다.
- ③ 농지의 상당 부분이 하천임을 사전에 알았다면 농지 매매계약을 체결하지 않았을 것이 명백한 경우, 법률행위 내용의 중요부분의 착오에 해당될 수 있다.
- ④ 당사자가 합의한 매매목적물의 지번에 관하여 착오를 일으켜 계약서상 목적물의 지번을 잘못 표시한 경우, 그 계약을 취소할 수 없다.
- ⑤ 토지소유자가 공무원의 법령오해에 따른 설명으로 착오에 빠져 토지를 국가에 증여한 경우, 이를 취소할 수 있다.

46. 대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대리인이 파산선고를 받아도 그의 대리권은 소멸하지 않는다.
- ② 대리인이 수인인 때에는 원칙적으로 각자가 본인을 대리한다.
- ③ 대리인은 본인의 허락이 있으면 당사자 쌍방을 대리할 수 있다.
- ④ 대리인의 대리권 남용을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 경우, 대리행위는 본인에게 효력이 없다.
- ⑤ 매매계약을 체결할 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 중도금과 잔금을 수령할 권한이 있다.

47. 반사회적 법률행위로서 무효가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 과도하게 중한 위약벌 약정
- ② 도박자금에 제공할 목적으로 금전을 대여하는 행위
- ③ 소송에서의 증언을 조건으로 통상 용인되는 수준을 넘는 대가를 받기로 한 약정
- ④ 공무원의 직무행위에 관하여 부정한 청탁의 대가로 금전을 지급하기로 한 약정
- ⑤ 부동산에 대한 강제집행을 면할 목적으로 그 부동산에 허위의 근저당권을 설정하는 행위

48. 대리권 없는 乙이 甲의 이름으로 甲의 부동산을 丙에게 매도하여 소유권이전등기를 해주었다. 그 후 乙이 甲을 단독상속한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·丙 사이의 매매계약은 무효이다.
- ② 丙명의의 등기는 실체적 권리관계에 부합하므로 유효하다.
- ③ 乙은 무권대리를 이유로 丙에게 등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ④ 乙은 무권대리를 이유로 丙에게 그 부동산의 점유로 인한 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 만약 丙이 그 부동산을 丁에게 매도하고 소유권이전등기를 해준 경우, 乙은 丁에 대하여 등기말소를 청구할 수 없다.

49. 사기·강박에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 사기나 강박에 의한 소송행위는 원칙적으로 취소할 수 없다.
- ② 대리인의 기망행위로 계약을 체결한 상대방은 본인이 선의이면 계약을 취소할 수 없다.
- ③ 강박으로 의사결정의 자유가 완전히 박탈되어 법률행위의 외형만 갖춘 의사표시는 무효이다.
- ④ 교환계약의 당사자 일방이 자기 소유 목적물의 시가를 묵비한 것은 특별한 사정이 없는 한 기망행위가 아니다.
- ⑤ 제3자의 사기로 계약을 체결한 경우, 피해자는 그 계약을 취소하지 않고 그 제3자에게 불법행위책임을 물을 수 있다.

50. 추인하여도 효력이 생기지 않는 무효인 법률행위를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 불공정한 법률행위
- ㄴ. 무권대리인의 법률행위
- ㄷ. 불법조건이 붙은 법률행위
- ㄹ. 통정허위표시에 의한 임대차계약

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

51. 정지조건부 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 조건이 불성취로 확정되면 그 법률행위는 무효이다.
- ② 정지조건부 권리는 조건이 성취되지 않은 동안 소멸시효가 진행되지 않는다.
- ③ 조건성취가 미정인 권리는 일반규정에 의하여 처분할 수 있다.
- ④ 조건성취의 효력은 원칙적으로 법률행위가 성립한 때부터 발생한다.

⑤ 소유권유보약정이 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 매매대금 전부의 지급이라는 조건이 성취될 때까지 매도인이 목적물의 소유권을 보유한다.

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

- ① 지료의 지급은 지상권의 성립요건이 아니다.
- ② 지상권에 기하여 토지에 부속된 공작물은 토지에 부합하지 않는다.
- ③ 지상권자는 토지소유자의 의사에 반하여 지상권을 타인에게 양도할 수 없다.
- ④ 구분지상권은 건물 기타 공작물의 소유를 위해 설정할 수 있다.
- ⑤ 저당권설정자가 담보가치의 하락을 막기 위해 저당권자에게 지상권을 설정해 준 경우, 피담보채권이 소멸하면 그 지상권도 소멸한다.

53. A는 B의 X토지를 매수하여 1992. 2. 2.부터 등기 없이 2014년 현재까지 점유하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① A의 B에 대한 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 2002. 2. 2. 시효로 소멸한다.
- ② A가 매매를 원인으로 하여 점유를 개시하였음을 증명하지 못하면, 그의 점유는 타주점유로 본다.
- ③ C가 2010. 9. 9. X토지를 B로부터 매수하여 소유권을 취득한 경우, A는 X토지를 시효취득할 수 없다.
- ④ A가 2013. 3. 3. D에게 X토지를 매도하여 점유를 이전한 경우, D는 시효완성을 이유로 B에 대하여 직접 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ⑤ E가 2014. 4. 4. X토지에 청구권보전의 가등기를 한 경우, A는 더 이상 X토지를 시효취득할 수 없다.

54. 등기의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 소유권이전등기가 된 경우, 특별한 사정이 없는 한 이전등기에 필요한 적법한 절차를 거친 것으로 추정된다.
- ② 소유권이전등기가 된 경우, 등기명의인은 전 소유자에 대하여 적법한 등기원인에 기한 소유권을 취득한 것으로 추정된다.
- ③ 소유권이전등기가 불법말소된 경우, 말소된 등기의 최종명의인은 그 회복등기가 경료되기 전이라도 적법한 권리자로 추정된다.
- ④ 등기명의인이 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이로써 추정력이 깨어지는 것은 아니다.
- ⑤ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있으면, 소유권이전등기를 청구할 어떠한 법률관계가 있다고 추정된다.

55. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지역권은 상속에 의해서 취득할 수 있다.
- ② 요역지와 분리하여 지역권만을 양도할 수 있다.
- ③ 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기 토지의 편익에 이용할 수 있다.
- ④ 토지의 불법점유자는 통행지역권의 시효취득을 주장할 수 없다.
- ⑤ 공유자 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.

56. 甲과 乙은 X토지에 관하여 구분소유적 공유관계에 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲과 乙은 자신들의 특정 구분부분을 단독으로 처분할 수 있다.
- ② 甲의 특정 구분부분에 대한 乙의 방해행위에 대하여, 甲은 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다.
- ③ 乙의 특정 구분부분에 대한 丙의 방해행위에 대하여, 甲은 丙에게 공유물의 보존행위로서 방해배제를 청구할 수 없다.
- ④ 丁이 경매를 통하여 乙의 지분을 취득한 경우, 甲·丁 사이에 구분소유적 공유관계가 당연히 인정되는 것은 아니다.
- ⑤ 甲이 자신의 특정 구분부분에 Y건물을 신축하여 소유한 경우, 乙이 강제경매를 통하여 甲의 지분을 취득하더라도 甲은 Y건물에 대한 관습법상의 법정지상권을 취득할 수 있다.

57. 甲은 乙소유 단독주택의 일부인 X부분에 대해 전세권을 취득하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 설정행위로 금지되지 않는 한 전세권을 제3자에게 양도할 수 있다.
- ② 전세권의 존속기간이 만료한 경우, 甲은 지상물매수를 청구할 수 있다.
- ③ 甲의 전세권 존속기간이 만료한 경우, 전세권의 용익물권적 권능은 소멸한다.
- ④ 甲은 주택 전부에 대하여 후순위권리자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.
- ⑤ 乙이 전세금의 반환을 지체한 경우, 甲은 X부분이 아닌 나머지 주택 부분에 대하여 경매를 청구할 수 없다.

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

- ① 경계에 설치된 경계표는 원칙적으로 상린자의 공유로 추정한다.
- ② 토지소유자는 이웃 토지로부터 자연히 흘러오는 물을 막지 못한다.

③ 토지소유자는 처마물이 이웃에 직접 낙하하지 않도록 적당한 시설을 하여야 한다.

④ 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면, 경계로부터 그 건물의 가장 돌출된 부분까지 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.

⑤ 토지의 경계에 담이 없는 경우, 특별한 사정이 없는 한 인접지 소유자는 공동비용으로 통상의 담을 설치하는 데 협력할 의무가 없다.

59. 등기가 있어야 부동산물권을 취득하는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지상권을 상속으로 취득하는 경우
- ② 건물전세권이 법정갱신되는 경우
- ③ 건물을 신축하여 소유권을 취득하는 경우
- ④ 현물분할의 합의에 의하여 공유토지에 대한 단독소유권을 취득하는 경우
- ⑤ 1동의 건물 중 구분된 건물부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추고 구분행위로 인하여 구분소유권을 취득하는 경우

60. 甲은 그의 X건물을 乙에게 매도하여 점유를 이전하였고, 乙은 X건물을 사용·수익하면서 X건물의 보존·개량을 위하여 비용을 지출하였다. 甲과 乙 사이의 계약이 무효인 경우의 법률관계에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 악의인 경우에도 과실수취권이 인정된다.
- ② 선의의 乙은 甲에 대하여 통상의 필요비의 상환을 청구할 수 있다.
- ③ 가액의 증가가 현존하는 경우에 乙은 甲에 대하여 유익비의 상환을 청구할 수 있다.
- ④ 선의의 乙은 甲에 대하여 점유·사용으로 인한 이익을 반환할 의무가 있다.
- ⑤ 乙의 비용상환청구권은 비용을 지출할 때 즉시 이행기가 도래한다.

61. 2014년 甲은 친구 乙과 계약명의신탁을 약정하였다. 그 사실을 알고 있는 丙은 명의수탁자 乙과의 매매계약에 따라 乙명의로 X토지의 소유권을 이전해 주었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 X토지에 대한 소유권을 취득한다.
- ② 甲은 丙에 대하여 X토지에 대한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ③ 乙이 X토지의 소유권이전등기를 말소하지 않더라도 丙은 乙의 매매대금반환청구를 거절할 수 없다.
- ④ 乙이 X토지를 丁에게 매도하여 소유권이전등기를 해준 경우, 丁은 X토지의 소유권을 취득한다.
- ⑤ 乙이 X토지를 선의의 丁에게 매도하여 소유권이전등기를 해준 경우, 乙의 행위는 丙의 소유권에 대한 침해행위가 아니다.

62. 유치권과 동시이행항변권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 유치권과 동시이행항변권은 점유를 성립요건으로 한다.
- ㄴ. 유치권은 목적물에 관하여 생긴 채권의 담보를 목적으로 한다.
- ㄷ. 유치권과 동시이행항변권은 동시에 서로 병존할 수 있다.
- ㄹ. 유치권은 독립한 물권인 반면, 동시이행항변권은 이행거절권능에 해당한다.

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

63. 저당권의 소멸원인이 아닌 것은?

- ① 저당목적물이 전부 멸실된 경우
- ② 피담보채권이 시효완성으로 소멸한 경우
- ③ 저당목적물이 경매로 인해 제3자에게 매각된 경우
- ④ 지상권을 목적으로 제3자에게 저당권이 설정된 후 토지 소유자가 그 지상권을 취득한 경우
- ⑤ 저당권자가 자신 또는 제3자의 이익을 위해 존속시킬 필요가 없는 저당권의 목적물에 대한 소유권을 취득한 경우

64. 甲은 乙의 X토지에 대하여 가등기담보권을 취득하였으나, 乙은 변제기에 채무를 이행하지 않고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 X토지의 경매를 청구할 수 있다.
- ② 제3자가 경매로 X토지의 소유권을 취득한 경우, 甲의 가등기담보권은 소멸한다.
- ③ 甲이 담보계약에 따른 담보권을 실행하여 X토지의 소유권을 취득하기 위해서는 청산절차를 거쳐야 한다.
- ④ X토지의 후순위권리자는 청산기간에 한정하여 그 피담보채권의 변제기 도래 전이라도 X토지의 경매를 청구할 수 있다.
- ⑤ 청산기간 전에 乙의 다른 채권자의 강제경매로 제3자가 X토지의 소유권을 취득한 경우에도 甲은 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 있다.

65. 甲의 X건물을 임차한 乙은 X건물을 보존·개량하기 위해 丙으로부터 건축자재를 외상으로 공급받아 수리를 완료하였다. 그 후 임대차가 종료하였지만 수리비를 상환받지 못한 乙은 X건물을 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 乙이 丙에게 외상대금을 지급하지 않으면 丙은 X건물에 대해 유치권을 행사할 수 있다.
- ② 乙은 甲이 수리비를 상환할 때까지 X건물에 대해 유치권을 행사할 수 있다.
- ③ 乙은 甲의 승낙 없이 X건물을 제3자에게 담보로 제공할 수 없다.
- ④ 乙은 수리비를 상환받기 위하여 X건물을 경매할 수 있다.

⑤ 만약 X건물을 甲으로부터 양수한 丁이 乙에게 X건물의 반환을 청구한 경우, 乙은 유치권으로 대항할 수 있다.

66. 2013. 10. 26. 甲은 친구 乙과 명의신탁약정을 하였다. 그 후 甲은 丙소유의 X토지를 매수하면서 丙에게 부탁하여 乙명의로 소유권이전등기를 하였고, X토지는 현재 甲이 점유하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 甲에게 X토지의 반환을 청구할 수 없다.
- ② 甲은 丙에게 X토지의 소유권이전을 청구할 수 없다.
- ③ 丙은 乙에게 X토지의 소유권이전등기말소를 청구할 수 없다.
- ④ 甲은 乙에게 부당이득반환을 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲은 乙에게 부당이득반환청구권을 피담보채권으로 하여 유치권을 주장할 수 있다.

67. 甲은 乙에 대한 금전채권을 담보하기 위해 乙의 X토지에 저당권을 취득하였고, 그 후 丙이 X토지에 대하여 저당권을 취득하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 저당권을 피담보채권과 분리하여 제3자에게 양도할 수 있다.
- ② 乙이 甲에게 이행기에 피담보채무 전부를 변제하면 甲명의로 저당권은 말소등기를 하지 않아도 소멸한다.
- ③ 저당권등기는 효력존속요건이므로 甲명의로 저당권등기가 불법말소되면 甲의 저당권은 소멸한다.
- ④ 甲명의로 저당권등기가 불법말소된 후 丙의 경매신청으로 X토지가 제3자에게 매각되더라도 甲의 저당권등기는 회복될 수 있다.
- ⑤ 만약 甲명의로 저당권등기가 무효인 경우, 丙의 저당권이 존재하더라도 甲과 乙은 甲명의로 저당권등기를 다른 채권의 담보를 위한 저당권등기로 유용할 수 있다.

68. 甲은 건물 소유의 목적으로 乙의 X토지를 임차하여 그 위에 Y건물을 신축한 후 사용하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① Y건물이 무허가건물이더라도 특별한 사정이 없는 한 甲의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다.
- ② 甲의 차임연체를 이유로 乙이 임대차계약을 해지한 경우, 甲은 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.
- ③ 임대차 기간의 정함이 없는 경우, 乙이 해지통고를 하면 甲은 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.
- ④ 대항력을 갖춘 甲의 임차권이 기간만료로 소멸한 후 乙이 X토지를 丙에게 양도한 경우, 甲은 丙을 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 甲이 Y건물에 근저당권을 설정한 경우, 임대차기간이 만료하면 甲은 乙을 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

69. 2014. 1. 甲은 선순위 권리자가 없는 乙의 X상가건물을 보증금 1억원, 월차임 40만원에 임차하여 대항요건을 갖추고 확정일자를 받았다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲이 3기의 차임 상당액을 연체한 경우, 乙은 甲의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.
- ② 임대기간에 대하여 별도의 약정이 없는 경우, 그 기간은 1년으로 본다.
- ③ 甲이 보증금반환청구소송의 확정판결에 따라 X건물에 대한 경매를 신청하는 경우, 甲의 건물명도의무이행은 집행개시의 요건이다.
- ④ 甲이 X건물의 환가대금에서 보증금을 우선변제받기 위해서는 대항요건이 배당요구 종기까지 존속하여야 한다.
- ⑤ 보증금이 전액 변제되지 않는 한 X건물에 대한 경매가 실시되어 매각되더라도 甲의 임차권은 존속한다.

70. 甲은 채무자 乙의 X토지와 제3자 丙의 Y토지에 대하여 피담보채권 5천만원의 1번 공동저당권을, 丁은 X토지에 乙에 대한 피담보채권 2천만원의 2번 저당권을, 戊는 Y토지에 丙에 대한 피담보채권 3천만원의 2번 저당권을 취득하였다. Y토지가 경매되어 배당금액 5천만원 전액이 甲에게 배당된 후 X토지 매각대금 중 4천만원이 배당되는 경우, 戊가 X토지 매각대금에서 배당받을 수 있는 금액은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 0원 ② 1천만원 ③ 2천만원
- ④ 3천만원 ⑤ 4천만원

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

- ① 집합건물의 임차인은 관리인이 될 수 없다.
- ② 서면결의의 방법에 의한 재건축결의가 가능하다.
- ③ 전유부분에 설정된 저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 대지사용권에 미친다.
- ④ 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 않고 소집할 수 있다.
- ⑤ 공용부분 관리비에 대한 연체료는 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다.

72. 일시사용을 위한 임대차에서 인정되는 권리를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 임차인의 비용상환청구권
- ㄴ. 임대인의 차임증액청구권
- ㄷ. 임차인의 부속물매수청구권
- ㄹ. 임차건물의 부속물에 대한 법정질권

- ① ㄱ ② ㄹ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

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

- ① 계약해제로 인한 당사자 상호간의 원상회복의무는 동시이행관계에 있다.
- ② 구분소유적 공유관계가 해소되는 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다.
- ③ 임차권등기명령에 의해 등기된 임차권등기말소의무와 보증금반환의무는 동시이행관계에 있다.
- ④ 동시이행관계에 있는 어느 일방의 채권이 양도되더라도 그 동일성이 인정되는 한 동시이행관계는 존속한다.
- ⑤ 일방당사자가 선이행의무를 부담하더라도 상대방의 채무이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 경우에는 동시이행항변권을 행사할 수 있다.

74. 2013. 2. 1. 甲은 乙의 서울 소재 X주택을 보증금 7천만원, 임대기간 1년으로 하여 임차하면서, 같은 날 입주와 동시에 주민등록을 마쳤다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 2014. 1. 1. 乙은 甲에게 500만원의 보증금 증액을 청구할 수 있다.
- ② 2014. 3. 1. 甲이 임차권의 존속을 주장하더라도 乙은 약정기간의 만료를 이유로 甲에게 X주택의 인도를 청구할 수 있다.
- ③ 2013. 6. 1. 동거가족이 없는 甲이 자신의 주민등록을 다른 주소로 이전하였다더라도 계속하여 X주택에 거주하고 있었다면 대항력은 유지된다.
- ④ 2012. 12. 1. 乙이 丙에게 X주택에 대하여 근저당권을 설정해 주었더라도 甲은 3,500만원의 한도에서 丙보다 우선변제를 받을 수 있다.
- ⑤ 2013. 7. 1. 乙이 丁에게 X주택을 양도한 후 임대차기간이 만료된 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 丁에 대하여만 보증금의 반환을 청구할 수 있다.

75. 청약과 승낙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 불특정 다수인에 대한 청약은 효력이 있다.
- ② 불특정 다수인에 대한 승낙은 효력이 없다.
- ③ 청약과 승낙은 각각 그 발송시에 효력이 생긴다.
- ④ 승낙기간을 정하지 않은 청약은 상당한 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때 그 효력을 잃는다.
- ⑤ 승낙기간을 정하지 않은 청약에 대하여 연락된 승낙은 청약자가 이를 새로운 청약으로 볼 수 있다.

76. 매매계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다.
- ② 매매계약에 관한 비용은 특별한 사정이 없는 한 당사자가 균분하여 부담한다.
- ③ 담보책임의 면책특약이 있는 경우, 매도인은 알면서 고지하지 않은 하자에 대해서도 그 책임을 면한다.
- ④ 목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우, 특별한 사정이 없는 한 대금은 목적물의 인도장소에서 지급해야 한다.
- ⑤ 당사자 일방에 대한 의무이행의 기한이 있는 때에는 상대방의 의무이행에 대하여도 동일한 기한이 있는 것으로 추정한다.

77. 매도인 甲과 매수인 乙이 계약을 하면서 그 대금을 丙에게 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 甲의 丙에 대한 항변으로 丙에게 대항할 수 있다.
- ② 丙이 수익의 의사표시를 한 후 乙이 대금을 지급하지 않으면, 甲은 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 丙이 수익의 의사표시를 하면 특별한 사정이 없는 한 乙에 대한 대금지급청구권을 확정적으로 취득한다.
- ④ 乙이 상당한 기간을 정하여 丙에게 수익 여부의 확답을 최고하였으나 그 기간 내에 확답을 받지 못하면, 丙이 수익을 거절한 것으로 본다.
- ⑤ 乙이 丙에게 대금을 지급한 후 계약이 해제된 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 대금의 반환을 청구할 수 없다.

78. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약이 적법하게 해제된 후에도 착오를 원인으로 그 계약을 취소할 수 있다.
- ② 계약을 합의해제한 경우에도 민법상 해제의 효과에 따른 제3자 보호규정이 적용된다.
- ③ 매도인의 이행불능을 이유로 매수인이 계약을 해제하려면 매매대금의 변제제공을 하여야 한다.
- ④ 토지매수인으로부터 그 토지 위에 신축된 건물을 매수한 자는 토지매매계약의 해제로 인하여 보호받는 제3자에 해당하지 않는다.
- ⑤ 공유자가 공유토지에 대한 매매계약을 체결한 경우, 특별한 사정이 없는 한 공유자 중 1인은 다른 공유자와 별개로 자신의 지분에 관하여 매매계약을 해제할 수 있다.

79. 甲은 자신의 2억원 상당 건물을 乙의 토지와 교환하는 계약을 체결하면서 乙로부터 1억원을 보충하여 지급받기로 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·乙 사이의 계약은 불요식계약이다.
- ② 甲과 乙은 특별한 사정이 없는 한 서로 하자담보책임을 지지 않는다.
- ③ 乙의 보충금 1억원의 미지급은 교환계약의 해제사유에 해당된다.
- ④ 계약체결 후 건물이 乙의 과실로 소실되었다면, 乙의 보충금지급의무는 소멸하지 않는다.
- ⑤ 보충금의 지급기한을 정하지 않았다면, 乙은 건물을 인도받은 날부터 지급하지 않은 보충금의 이자를 甲에게 지급해야 한다.

80. 2014. 5. 1. 甲이 그의 건물을 乙에게 매도하면서 같은 해 5. 10. 계약금을, 그로부터 2개월 후에 중도금 및 잔금을 지급받기로 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲·乙 사이의 계약금계약은 낙성계약이다.
- ② 乙이 지급한 계약금은 다른 약정이 없는 한 해약금으로 추정한다.
- ③ 乙이 계약금을 지급하지 않으면 甲은 계약금약정을 해제할 수 있다.
- ④ 乙이 2014. 6. 10. 중도금을 지급한 경우, 甲은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 없다.
- ⑤ 乙이 2014. 7. 10. 중도금과 잔금을 지급하였으나 甲이 소유권이전등기를 해주지 않으면 乙은 매매계약을 해제할 수 있다.