

제1과목 : 부동산학개론

1. 토지의 특성에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동성으로 인해 외부효과가 발생하지 않는다.
- ② 개별성으로 인해 거래사례를 통한 지가 산정이 쉽다.
- ③ 부증성으로 인해 토지의 물리적 공급은 단기적으로 탄력적이다.
- ④ 용도의 다양성으로 인해 토지의 경제적 공급은 증가할 수 있다.
- ⑤ 영속성으로 인해 부동산활동에서 토지는 감가상각을 고려하여야 한다.

2. 토지에 관련된 용어이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

(ㄱ): 지적제도의 용어로서, 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것
 (ㄴ): 지가공시제도의 용어로서, 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지

- ① ㄱ: 필지, ㄴ: 소지 ② ㄱ: 지목, ㄴ: 나지
- ③ ㄱ: 필지, ㄴ: 나지 ④ ㄱ: 지목, ㄴ: 나대지
- ⑤ ㄱ: 필지, ㄴ: 나대지

3. 다음은 용도별 건축물의 종류에 관한 '건축법 시행령' 규정의 일부이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 (ㄱ) 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 (ㄴ) 이하인 주택 (2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

- ① ㄱ: 건축면적, ㄴ: 4층 ② ㄱ: 건축면적, ㄴ: 4개 층
- ③ ㄱ: 바닥면적, ㄴ: 4층 ④ ㄱ: 바닥면적, ㄴ: 4개 층
- ⑤ ㄱ: 대지면적, ㄴ: 4층

4. 법령에 의해 등기의 방법으로 소유권을 공시할 수 있는 물건을 모두 고른 것은?

ㄱ. 총톤수 25톤인 기선(機船)
 ㄴ. 적재용량 25톤인 덤프트럭
 ㄷ. 최대 이륙중량 400톤인 항공기
 ㄹ. 토지에 부착된 한 그루의 수목

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

5. A광역시장은 관할구역 중 농지 및 야산으로 형성된 일단의 지역에 대해 도시개발법령상 도시개발사업 (개발 후 용도: 주거용 및 상업용 택지)을 추진하면서 시행방식을 검토하고 있다. 수용방식(예정사업시행자: 지방공사)과 환지방식(예정사업시행자: 도시개발사업조합)을 비교한 설명으로 틀린 것은?(단, 보상금은 현금으로 지급하며, 주어진 조건에 한함)

- ① 수용방식은 환지방식에 비해 세금감면을 받기 위한 대토(代土)로 인해 도시개발구역 밖의 지가를 상승시킬 가능성이 크다.
- ② 수용방식은 환지방식에 비해 사업시행자의 개발토지(조성토지) 매각부담이 크다.
- ③ 사업시행자의 사업비부담에 있어 환지방식은 수용방식에 비해 작다.
- ④ 사업으로 인해 개발이익이 발생하는 경우, 환지방식은 수용방식에 비해 종전 토지소유자에게 귀속될 가능성이 크다.
- ⑤ 개발절차상 환지방식은 토지소유자의 동의를 받아야 하는 단계(횟수)가 수용방식에 비해 적어 절차가 간단하다.

6. 부동산개발사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발의 타당성분석 과정에서 시장분석을 수행하기 위해서는 먼저 시장지역을 설정하여야 한다.
- ② 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 건축물을 리모델링 또는 용도변경하는 행위(다만, 시공을 담당하는 행위는 제외한다)는 부동산개발에 포함된다.
- ③ 민간투자사업에 있어 민간사업자가 자금을 조달하여 시설을 건설하고 일정기간 소유 및 운영을 한 후 국가 또는 지방자치단체에게 시설의 소유권을 이전하는 방식은 BOT(build-operate-transfer) 방식이다.
- ④ 부동산개발의 유형을 신개발방식과 재개발방식으로 구분하는 경우, 도시 및 주거환경정비법령상 재건축사업은 재개발방식에 속한다.
- ⑤ 개발사업의 방식 중 사업위탁방식과 신탁개발방식의 공통점은 토지소유자가 개발사업의 전문성이 있는 제3자에게 토지소유권을 이전하고 사업을 위탁하는 점이다.

7. 부동산마케팅에서 4P 마케팅믹스(Marketing Mix) 전략의 구성요소를 모두 고른 것은?

ㄱ. Price(가격)
 ㄴ. Product(제품)
 ㄷ. Place(유통경로)
 ㄹ. Positioning(차별화)
 ㅁ. Promotion(판매촉진)
 ㅂ. Partnership(동반자관계)

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

8. A지역 단독주택시장의 균형변화에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향하고, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요와 공급이 모두 증가하고 수요의 증가폭과 공급의 증가폭이 동일한 경우, 균형거래량은 감소한다.
- ② 수요가 증가하고 공급이 감소하는데 수요의 증가폭보다 공급의 감소폭이 더 큰 경우, 균형가격은 하락한다.
- ③ 수요가 감소하고 공급이 증가하는데 수요의 감소폭이 공급의 증가폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 상승한다.
- ④ 수요와 공급이 모두 감소하고 수요의 감소폭보다 공급의 감소폭이 더 큰 경우, 균형거래량은 감소한다.
- ⑤ 수요가 증가하고 공급이 감소하는데 수요의 증가폭과 공급의 감소폭이 동일한 경우, 균형가격은 하락한다.

9. A지역 소형아파트 수요의 가격탄력성은 0.9이고, 오피스텔 가격에 대한 소형아파트 수요의 교차탄력성은 0.5이다. A지역 소형아파트 가격이 2% 상승하고 동시에 A지역 오피스텔 가격이 5% 상승할 때, A지역 소형아파트 수요량의 전체 변화율은?(단, 소형아파트와 오피스텔은 모두 정상재로서 서로 대체적인 관계이고, 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

- ① 0.7% ② 1.8% ③ 2.5% ④ 3.5% ⑤ 4.3%

10. 아파트시장에서 균형가격을 상승시키는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 아파트는 정상재로서 수요곡선은 우하향하고, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

- 가구의 실질소득 증가
- 아파트에 대한 선호도 감소
- 아파트 건축자재 가격의 상승
- 아파트 담보대출 이자율의 상승

- ① 0개 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개

11. A지역 오피스텔시장에서 수요함수는 $Q_D = 900 - P$, 공급함수는 $Q_S = 100 + \frac{1}{4}P$ 이며, 균형상태에 있었다. 이 시장에서 수요함수가 $Q_D = 1,500 - \frac{3}{2}P$ 로 변화하였다면, 균형가격의 변화(↑)와 균형거래량의 변화(↓)는?(단, P 는 가격, Q_D 과 Q_S 는 수요량, Q_S 는 공급량, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내고, 가격과 수량의 단위는 무시하며, 주어진 조건에 한함)

- ① ↑: 160 상승, ↓: 변화 없음
- ② ↑: 160 상승, ↓: 40 증가
- ③ ↑: 200 상승, ↓: 40 감소
- ④ ↑: 200 상승, ↓: 변화 없음
- ⑤ ↑: 200 상승, ↓: 40 증가

12. 저장(stock)의 경제변수에 해당하는 것은?

- ① 주택재고 ② 가계소득
- ③ 주택거래량 ④ 임대료 수입
- ⑤ 신규주택 공급량

13. 다음에 해당하는 도시 및 주거환경정비법상의 정비사업은?

도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

- ① 자율주택정비사업 ② 소규모재개발사업
- ③ 가로주택정비사업 ④ 소규모재건축사업
- ⑤ 주거환경개선사업

14. 컨버스(P. Converse)의 분기점 모형에 기초할 때, A시와 B시의 상권 경계지점은 A시로부터 얼마만큼 떨어진 지점인가?(단, 주어진 조건에 한함)

- A시와 B시는 동일 직선상에 위치
- A시와 B시 사이의 직선거리: 45 km
- A시 인구: 84만명
- B시 인구: 21만명

- ① 15 km ② 20 km ③ 25 km ④ 30 km ⑤ 35 km

15. 입지 및 도시공간구조 이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 호이트(H. Hoyt)의 선형이론은 단핵의 중심지를 가진 동심원 도시구조를 기본으로 하고 있다는 점에서 동심원이론을 발전시킨 것이라 할 수 있다.
- ② 크리스탈러(W. Christaller)는 중심성의 크기를 기초로 중심지가 고차중심지와 저차중심지로 구분되는 동심원이론을 설명했다.
- ③ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)은 도시 내부의 토지이용이 단일한 중심의 주위에 형성되는 것이 아니라 몇 개의 핵심지역 주위에 형성된다는 점을 강조하면서, 도시공간구조가 다핵심구조를 가질 수 있다고 보았다.
- ④ 베버(A. Weber)는 운송비의 관점에서 특정 공장이 원료지향적인지 또는 시장지향적인지를 판단하기 위해 원료지수(material index)개념을 사용했다.
- ⑤ 허프(D. Huff)모형의 공간(거리)마찰계수는 도로환경, 지형, 주행수단 등 다양한 요인에 영향을 받을 수 있는 값이며, 이 모형을 적용하려면 공간(거리)마찰계수가 정해져야 한다.

16. 다음 설명에 모두 해당하는 것은?

- 토지의 비옥도가 동일하더라도 중심도시와의 접근성 차이에 의해 지대가 차별적으로 나타난다.
- 한계지대곡선은 작물의 종류나 농업의 유형에 따라 그 기울기가 달라질 수 있으며, 이 곡선의 기울기에 따라 집약적 농업과 조방적 농업으로 구분된다.
- 가장 높은 지대를 지불하는 농업적 토지이용에 토지가 할당된다.

- ① 마샬(A. Marshall)의 준지대설
- ② 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론
- ③ 튀넨(J. H. von Thünen)의 위치지대설
- ④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
- ⑤ 파레토(V. Pareto)의 경제지대론

17. 지하철 역사가 개발된다는 다음과 같은 정보가 있을 때, 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 이 정보의 현재가치는?(단, 주어진 조건에 한함)

- 지하철 역사 개발예정지 인근에 A토지가 있다.
- 1년 후 지하철 역사가 개발될 가능성은 60%로 알려져 있다.
- 1년 후 지하철 역사가 개발되면 A토지의 가격은 14억 3천만원, 개발되지 않으면 8억 8천만원으로 예상된다.
- 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%다.

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

18. 부동산정책에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군기본계획을 말한다.
- ② 지역지구제는 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 완화시킬 목적으로 활용된다.
- ③ 개발권양도제(TDR)는 토지이용규제로 인해 개발행위의 제약을 받는 토지소유자의 재산적 손실을 보전해 주는 수단으로 활용될 수 있으며, 법령상 우리나라에서는 시행되고 있지 않다.
- ④ 부동산 가격공시제도에 따라 국토교통부장관은 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격을 조사·평가하여 공시하여야 한다.

- ⑤ 토지비축제는 정부가 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하는 제도를 말한다.

19. 공공주택 특별법령상 공공임대주택에 관한 내용으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?(단, 주택도시기금은 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 말함)

- 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
- 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
- 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
- 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

- ① 0개 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개

20. 부동산정책 중 금융규제에 해당하는 것은?

- ① 택지개발지구 지정
- ② 토지거래허가제 시행
- ③ 개발부담금의 부담률 인상
- ④ 분양가상한제의 적용 지역 확대
- ⑤ 총부채원리금상환비율(DSR) 강화

21. 주택법령상 주택의 유형과 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시형 생활주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하여야 한다.
- ② 도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모로 구성된다.
- ③ 토지임대부 분양주택의 경우, 토지의 소유권은 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가진다.
- ④ 세대구분형 공동주택은 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조이어야 하며, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 있다.
- ⑤ 장수명 주택은 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.

22. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 양도소득세의 증과는 부동산 보유자로 하여금 매각을 앞당기게 하는 동결효과(lock-in effect)를 발생시킬 수 있다.
- ㄴ. 재산세와 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 동일하다.
- ㄷ. 취득세와 상속세는 취득단계에서 부과하는 지방세이다.
- ㄹ. 증여세와 양도소득세는 처분단계에서 부과하는 국세이다.

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

23. 다음 자료는 A부동산의 1년간 운영수지이다. A부동산의 총투자액은 6억원이며, 투자자는 총투자액의 40%를 은행에서 대출받았다. 이 경우 순소득승수(ㄱ)와 세전현금흐름승수(ㄴ)는?(단, 주어진 조건에 한함)

- 가능총소득(PGI): 7,000만원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 500만원
- 기타소득: 100만원
- 부채서비스액: 1,500만원
- 영업소득세: 500만원
- 수선유지비: 200만원
- 용역비: 100만원
- 재산세: 100만원
- 직원인건비: 200만원

- ① ㄱ: 9.0, ㄴ: 8.0 ② ㄱ: 9.0, ㄴ: 9.0
- ③ ㄱ: 9.0, ㄴ: 10.0 ④ ㄱ: 10.0, ㄴ: 8.0
- ⑤ ㄱ: 10.0, ㄴ: 9.0

24. 다음은 시장전망에 따른 자산의 투자수익률을 합리적으로 예상한 결과이다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

시장 전망	발생 확률	예상수익률			
		자산 A	자산 B	자산 C	자산 D
낙관적	25 %	6 %	10 %	9 %	14 %
정상적	50 %	4 %	4 %	8 %	8 %
비관적	25 %	2 %	-2 %	7 %	2 %
평균(기댓값)		4.0 %	4.0 %	8.0 %	8.0 %
표준편차		1.41 %	4.24 %	0.71 %	4.24 %

- ① 자산 A와 자산 B는 동일한 기대수익률을 가진다.
- ② 낙관적 시장전망에서는 자산 D의 수익률이 가장 높다.
- ③ 자산 C와 자산 D는 동일한 투자위험을 가진다.
- ④ 평균-분산 지배원리에 따르면 자산 C는 자산 A보다 선호된다.
- ⑤ 자산 A, B, C, D로 구성된 포트폴리오의 수익과 위험은 각 자산의 투자비중에 따라 달라진다.

25. 부동산투자분석 기법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 순현재가치법과 내부수익률법은 화폐의 시간가치를 반영한 투자분석방법이다.

- ② 복수의 투자안을 비교할 때 투자금액의 차이가 큰 경우, 순현재가치법과 내부수익률법은 분석결과가 서로 다를 수 있다.
- ③ 하나의 투자안에 있어 수익성지수가 1보다 크면 순현재가치는 0보다 크다.
- ④ 투자자산의 현금흐름에 따라 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다.
- ⑤ 내부수익률법에서는 현금흐름의 재투자율로 투자자의 요구수익률을 가정한다.

26. 토지세를 제외한 다른 모든 조세를 없애고 정부의 재정은 토지세만으로 충당하는 토지단일세를 주장한 학자는?

- ① 뢰쉬(A. Lösch) ② 레일리(W. Reilly)
- ③ 알론소(W. Alonso) ④ 헨리 조지(H. George)
- ⑤ 버제스(E. Burgess)

27. 자본환원율에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 자본환원율은 순영업소득을 부동산의 가격으로 나누어 구할 수 있다.
- ② 부동산시장이 균형을 이루더라도 자산의 유형, 위치 등 특성에 따라 자본환원율이 서로 다른 부동산들이 존재할 수 있다.
- ③ 자본환원율은 자본의 기회비용을 반영하며, 금리의 상승은 자본환원율을 낮추는 요인이 된다.
- ④ 투자위험의 증가는 자본환원율을 높이는 요인이 된다.
- ⑤ 서로 다른 유형별, 지역별 부동산시장을 비교하여 분석하는데 활용될 수 있다.

28. A임차인은 비율임대차(percentage lease)방식의 임대차계약을 체결하였다. 이 계약에서는 매장의 월 매출액이 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 지급하고, 손익분기점 매출액 초과이면 초과매출액에 대해 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 기본임대료에 가산하여 임대료를 지급한다고 약정하였다. 구체적인 계약조건과 예상매출액은 다음과 같다. 해당 계약내용에 따라 A임차인이 지급할 것으로 예상되는 임대료의 합계는?(단, 주어진 조건에 한함)

- 계약기간: 1년(1월 ~ 12월)
- 매장 임대면적: 300 m²
- 임대면적당 기본임대료: 매월 5만원/m²
- 손익분기점 매출액: 매월 3,500만원
- 월별 임대면적당 예상매출액
- 1월 ~ 6월: 매월 10만원/m²
- 7월 ~ 12월: 매월 19만원/m²
- 손익분기점 매출액 초과시 초과매출액에 대한 추가임대료율: 10 %

- ① 18,000만원 ② 19,320만원 ③ 28,320만원
- ④ 31,320만원 ⑤ 53,520만원

29. 현재 5천만원의 기존 주택담보대출이 있는 A씨가 동일한 은행에서 동일한 주택을 담보로 추가대출을 받으려고 한다. 이 은행의 대출승인기준이 다음과 같을 때, A씨가 추가로 대출받을 수 있는 최대금액은 얼마인가?(단, 제시된 두 가지 대출승인기준을 모두 충족시켜야 하며, 주어진 조건에 한함)

- A씨 담보주택의 담보가치평가액: 5억원
- A씨의 연간 소득: 6천만원
- 연간 저당상수: 0.1
- 대출승인기준
 - 담보인정비율(LTV): 70 % 이하
 - 총부채상환비율(DTI): 60 % 이하

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

30. 부동산관리방식을 관리주체에 따라 분류할 때, 다음 설명에 모두 해당하는 방식은?

- 소유와 경영의 분리가 가능하다.
- 대형건물의 관리에 더 유용하다.
- 관리에 따른 용역비의 부담이 있다.
- 전문적이고 체계적인 관리가 가능하다.

- ① 직접관리 ② 위탁관리 ③ 자치관리
④ 유지관리 ⑤ 법정관리

31. 고정금리대출의 상환방식에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 주어진 조건에 한하며, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 만기일시상환대출은 대출기간 동안 차입자가 원금만 상환하기 때문에 원리금상환구조가 간단하다.
- ㄴ. 체증식분할상환대출은 대출기간 초기에는 원리금상환액을 적게 하고 시간의 경과에 따라 늘려가는 방식이다.
- ㄷ. 원리금균등분할상환대출이나 원금균등분할상환대출에서 거치기간이 있을 경우, 이자지급총액이 증가하므로 원리금지급총액도 증가하게 된다.
- ㄹ. 대출채권의 가중평균상환기간(duration)은 원금균등분할상환대출에 비해 원리금균등분할상환대출이 더 길다.

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

32. 한국주택금융공사의 주택담보노후연금(주택연금)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 주택소유자와 그 배우자의 연령이 보증을 위한 등기시점 현재 55세 이상인 자로서 소유하는 주택의 기준가격이 15억원 이하인 경우 가입할 수 있다.

- ② 주택소유자가 담보를 제공하는 방식에는 저당권 설정 등기 방식과 신탁 등기 방식이 있다.
③ 주택소유자가 생존해 있는 동안에만 노후생활자금을 매월 연금 방식으로 받을 수 있고, 배우자에게는 승계되지 않는다.
④ 「주택법」에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔의 소유자는 가입할 수 없다.
⑤ 주택담보노후연금(주택연금)을 받을 권리는 양도·압류할 수 있다.

33. 부동산투자회사법령상 자기관리 부동산투자회사가 상근으로 두어야 하는 자산운용 전문인력의 요건에 해당하는 사람을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 감정평가사로서 해당 분야에 3년을 종사한 사람
- ㄴ. 공인중개사로서 해당 분야에 5년을 종사한 사람
- ㄷ. 부동산투자회사에서 3년을 근무한 사람
- ㄹ. 부동산학 석사학위 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년을 종사한 사람

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

34. 주택저당담보부채권(MBB)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 유동화기관이 모기지 풀(mortgage pool)을 담보로 발행하는 지분성격의 증권이다.
② 차입자가 상환한 원리금은 유동화기관이 아닌 MBB 투자자에게 직접 전달된다.
③ MBB 발행자는 초과담보를 제공하지 않는 것이 일반적이다.
④ MBB 투자자 입장에서 MPTS(mortgage pass-through securities)에 비해 현금흐름이 안정적이지 못해 불확실성이 크다는 단점이 있다.
⑤ MBB 투자자는 주택저당대출의 채무불이행위험과 조기상환위험을 부담하지 않는다.

35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜로 하여야 한다.
② 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 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 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

36. 다음 자료에서 수익방식에 의한 대상부동산의 시산가액 산정시 적용된 환원율은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

- 가능총수익(PGI): 50,000,000원
- 공실손실상당액 및 대손충당금:
가능총수익(PGI)의 10%
- 운영경비(OE): 가능총수익(PGI)의 20%
- 환원방법: 직접환원법
- 수익방식에 의한 대상부동산의 시산가액:
500,000,000원

- ① 7.0% ② 7.2% ③ 8.0% ④ 8.1% ⑤ 9.0%

37. 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대상토지
 - 소재지: A시 B구 C동 150번지
 - 용도지역: 제3종일반주거지역
 - 이용상황, 지목, 면적: 상업용, 대, 100m²
- 기준시점: 2024.10.26.
- 거래사례
 - 소재지: A시 B구 C동 120번지
 - 용도지역: 제3종일반주거지역
 - 이용상황, 지목, 면적: 상업용, 대, 200m²
 - 거래가격: 625,000,000원(가격구성비율은 토지 80%, 건물 20%임)
 - 사정 개입이 없는 정상적인 거래사례임
 - 거래시점: 2024.05.01.
- 지가변동률(A시 B구, 2024.05.01. ~ 2024.10.26.)
: 주거지역 4% 상승, 상업지역 5% 상승
- 지역요인: 대상토지와 거래사례 토지는 인근지역에 위치함
- 개별요인: 대상토지는 거래사례 토지에 비해 10% 우세함
- 상승식으로 계산

- ① 234,000,000원 ② 286,000,000원 ③ 288,750,000원
④ 572,000,000원 ⑤ 577,500,000원

38. 원가법에서의 제조달원가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 제조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다.
- ② 총량조사법, 구성단위법, 비용지수법은 제조달원가의 산정방법에 해당한다.
- ③ 제조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금은 제외한다.
- ④ 제조달원가를 구성하는 표준적 건설비에는 수급인의 적정이윤이 포함된다.
- ⑤ 제조달원가를 구할 때 직접법과 간접법을 병용할 수 있다.

39. 부동산 가격공시에 관한 법령상 부동산 가격공시제도에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 표준주택으로 선정된 단독주택, 국세 또는 지방세 부과 대상이 아닌 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다.
- ② 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.
- ③ 개별주택가격 및 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.
- ④ 개별주택가격에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.

40. 감정평가에 관한 규칙상 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 감정평가방법)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 건물의 주된 감정평가방법은 원가법이다.
- ㄴ. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우의 주된 감정평가방법은 거래사례비교법이다.
- ㄷ. 자동차와 선박의 주된 감정평가방법은 거래사례비교법이다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
- ㄹ. 영업권과 특허권의 주된 감정평가방법은 수익분석법이다.

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

제2과목 : 민법 및 민사특별법 중 부동산
중개에 관련되는 규정

41. 반사회질서의 법률행위에 해당하는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개수수료 약정
- ② 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위
- ③ 다수의 보험계약을 통해 보험금을 부정취득할 목적으로 체결한 보험계약
- ④ 반사회적 행위에 의하여 조성된 비자금을 소극적으로 은닉하기 위한 임차계약
- ⑤ 양도소득세를 회피할 목적으로 실제 거래가액보다 낮은 금액을 대금으로 기재한 매매계약

42. 甲은 강제집행을 피하기 위해 자신의 X부동산을 乙에게 가장매도하여 소유권이전등기를 해 주었는데, 乙이 이를 丙에게 매도하고 소유권이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙사이의 계약은 무효이다.
- ② 甲과 乙사이의 계약은 채권자취소권의 대상이 될 수 있다.
- ③ 丙이 선의인 경우, 선의에 대한 과실의 유무를 묻지 않고 丙이 소유권을 취득한다.
- ④ 丙이 악의라는 사실에 관한 증명책임은 허위표시의 무효를 주장하는 자에게 있다.
- ⑤ 만약 악의의 丙이 선의의 丁에게 X부동산을 매도하고 소유권이전등기를 해 주더라도 丁은 소유권을 취득하지 못한다.

43. 착오로 인한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 착오로 인한 의사표시의 취소는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.
- ㄴ. 의사표시의 상대방이 의사표시자의 착오를 알고 이용한 경우, 착오가 중대한 과실로 인한 것이라도 의사표시자는 의사표시를 취소할 수 있다.
- ㄷ. X토지를 계약의 목적물로 삼은 당사자가 모두 지번에 착오를 일으켜 계약서에 목적물을 Y토지로 표시한 경우, 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

44. 사기·강박에 의한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 아파트 분양자가 아파트단지 인근에 대규모 공동묘지가 조성된 사실을 알면서 수분양자에게 고지하지 않은 경우, 이는 기망행위에 해당한다.
- ㄴ. 교환계약의 당사자가 목적물의 시가를 묵비한 것은 원칙적으로 기망행위에 해당한다.
- ㄷ. '제3자의 강박'에 의한 의사표시에서 상대방의 대리인은 제3자에 포함되지 않는다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

45. 의사표시의 취소에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 10년이 경과하더라도 행사할 수 있다.
- ㄴ. 강박에 의한 의사표시를 한 자는 강박상태를 벗어나기 전에도 이를 취소할 수 있다.
- ㄷ. 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정되었다더라도 상대방이 그 법률행위로부터 취득한 권리를 제3자에게 양도하였다면 취소의 의사표시는 그 제3자에게 해야 한다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄷ ④ ㄱ, ㄴ ⑤ ㄴ, ㄷ

46. 甲의 乙에 대한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 부동산 매수청약의 의사표시를 발송한 후 사망하였다면 그 효력은 발생하지 않는다.
- ② 乙이 의사표시를 받은 때에 제한능력자이더라도 甲은 원칙적으로 그 의사표시의 효력을 주장할 수 있다.
- ③ 甲의 의사표시가 乙에게 도달되었다고 보기 위해서는 乙이 그 내용을 알았을 것을 요한다.
- ④ 甲의 의사표시가 등기우편의 방법으로 발송된 경우, 상당한 기간 내에 도달되었다고 추정할 수 없다.
- ⑤ 乙이 정당한 사유 없이 계약해지 통지의 수령을 거절한 경우, 乙이 그 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여 있는 때에 의사표시의 효력이 생긴다.

47. 계약의 무권대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 본인이 추인하면 특별한 사정이 없는 한 그때부터 계약의 효력이 생긴다.
- ② 본인의 추인의 의사표시는 무권대리행위로 인한 권리의 승계인에 대하여는 할 수 없다.
- ③ 계약 당시 무권대리행위임을 알았던 상대방은 본인의 추인이 있을 때까지 의사표시를 철회할 수 있다.
- ④ 무권대리의 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 추인여부의 확답을 최고할 수 있고, 본인이 그 기간 내에 확답을 발하지 않으면 추인한 것으로 본다.
- ⑤ 본인이 무권대리행위를 안 후 그것이 자기에게 효력이 없다고 이의를 제기하지 않고 이를 장시간 방치한 사실만으로는 추인하였다고 볼 수 없다.

48. 甲은 자신의 토지에 관한 매매계약 체결을 위해 乙에게 대리권을 수여하였고, 乙은 甲의 대리인으로서 丙과 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 乙은 원칙적으로 복대리인을 선임할 수 있다.
 ㄴ. 乙은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제할 권한이 없다.
 ㄷ. 乙이 丙에게 甲의 위임장을 제시하고 계약을 체결하면서 계약서상 매도인을 乙로 기재한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲에게 그 계약의 효력이 미치지 않는다.

- ① ㄴ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄷ

49. 취소할 수 있는 법률행위의 법정추인 사유가 아닌 것은?

- ① 혼동
 ② 경개
 ③ 취소권자의 이행청구
 ④ 취소권자의 강제집행
 ⑤ 취소권자인 채무자의 담보제공

50. 법률행위의 부관에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 조건의사가 있더라도 외부에 표시되지 않으면 그것만으로는 조건이 되지 않는다.
 ② 기한이익 상실특약은 특별한 사정이 없는 한 정지조건부 기한이익 상실특약으로 추정한다.
 ③ 조건을 붙일 수 없는 법률행위에 조건을 붙인 경우, 다른 정함이 없으면 그 법률행위 전부가 무효로 된다.
 ④ '정지조건부 법률행위에 해당한다는 사실'에 대한 증명 책임은 그 법률행위로 인한 법률효과의 발생을 다투는 자에게 있다.
 ⑤ 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 기한이 도래한 것으로 보아야 한다.

51. 물권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 관습법에 의한 물권은 인정되지 않는다.
 ② 저당권은 법률규정에 의해 성립할 수 없다.
 ③ 부동산 물권변동에 관해서 공신의 원칙이 인정된다.
 ④ 1필 토지의 일부에 대해서는 저당권이 성립할 수 없다.
 ⑤ 물건의 집단에 대해서는 하나의 물권이 성립하는 경우가 없다.

52. 등기 없이도 부동산 물권취득의 효력이 있는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 매매
 ㄴ. 건물신축
 ㄷ. 점유시효취득
 ㄹ. 공유물의 현물분할판결

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

53. 점유보호청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못한다.
 ② 과실 없이 점유를 방해하는 자에 대해서도 방해배제를 청구할 수 있다.
 ③ 점유자가 사기를 당해 점유를 이전한 경우, 점유물반환을 청구할 수 없다.
 ④ 공사로 인하여 점유의 방해를 받은 경우, 그 공사가 완성한 때에는 방해의 제거를 청구하지 못한다.
 ⑤ 타인의 점유를 침탈한 뒤 제3자에 의해 점유를 침탈당한 자는 점유물반환청구권의 상대방이 될 수 있다.

54. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하여 인도하였고, 乙은 그 토지를 점유·사용하다가 다시 丙에게 매도하여 인도하였다. 甲과 乙은 모두 대금 전부를 수령하였고, 甲·乙·丙 사이에 중간생략등기의 합의가 있었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 丙을 상대로 소유물반환을 청구할 수 있다.
 ② 甲은 乙을 상대로 소유물반환을 청구할 수 없다.
 ③ 丙은 직접 甲을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
 ④ 丙은 乙을 대위하여 甲을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
 ⑤ 만약 乙이 인도받은 후 현재 10년이 지났다면, 乙은 甲에 대해 소유권이전등기를 청구할 수 없다.

55. 부동산 공유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유물의 보존행위는 공유자 각자가 할 수 있다.
 ② 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있다.
 ③ 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.
 ④ 공유자는 자신의 지분에 관하여 단독으로 제3자의 취득시효를 중단시킬 수 없다.
 ⑤ 공유물 무단점유자에 대한 차임 상당 부당이득반환청구권은 특별한 사정이 없는 한 각 공유자에게 지분 비율만큼 귀속된다.

56. 공유물분할에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 재판상 분할에서 분할을 원하는 공유자의 지분만큼은 현물분할하고, 분할을 원하지 않는 공유자는 계속 공유로 남게 할 수 있다.
 ㄴ. 토지의 협의분할은 등기를 마치면 그 등기가 접수된 때 물권변동의 효력이 있다.
 ㄷ. 공유자는 다른 공유자가 분할로 인하여 취득한 물건에 대하여 그 지분의 비율로 매도인과 동일한 담보책임이 있다.
 ㄹ. 공유자 사이에 이미 분할협의를 성립하였는데 일부 공유자가 분할에 따른 이전등기에 협조하지 않은 경우, 공유물분할소송을 제기할 수 없다.

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

57. 甲소유 토지에 乙이 무단으로 건물을 신축한 뒤 丙에게 임대하여 丙이 현재 그 건물을 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 丙을 상대로 건물에서의 퇴거를 청구할 수 없다.
 ② 甲은 乙을 상대로 건물의 철거 및 토지의 인도를 청구할 수 있다.
 ③ 甲은 乙을 상대로 토지의 무단 사용을 이유로 부당이득 반환청구권을 행사할 수 있다.
 ④ 만약 乙이 임대하지 않고 스스로 점유하고 있다면, 甲은 乙을 상대로 건물에서의 퇴거를 청구할 수 없다.
 ⑤ 만약 丙이 무단으로 건물을 점유하고 있다면, 乙은 丙을 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다.

58. 분묘기지권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 분묘기지권은 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추고 등기하여야 성립한다.
 ㄴ. 토지소유자의 승낙을 얻어 분묘를 설치함으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 설치할 당시 토지소유자와의 합의에 의하여 정한 지료지급의 무의 존부나 범위의 효력은 그 토지의 승계인에게는 미치지 않는다.
 ㄷ. 자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 그 토지를 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않음으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 분묘기지권자는 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권이 성립한 때부터 지료를 지급할 의무가 있다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

59. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다.
 ② 지역권은 표현된 것이 아니더라도 시효취득할 수 있다.
 ③ 요역지의 소유권이 이전되면 다른 약정이 없는 한 지역권도 이전된다.
 ④ 요역지의 공유자 1인은 그 토지 지분에 관한 지역권을 소멸시킬 수 없다.
 ⑤ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다.

60. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 전세금의 반환은 전세권말소등기에 필요한 서류를 교부하기 전에 이루어져야 한다.
 ② 전세권자는 전세권설정자에 대하여 통상의 수선에 필요한 비용의 상환을 청구할 수 없다.
 ③ 전전세한 목적물에 불가항력으로 인한 손해가 발생한 경우, 그 손해가 전전세하지 않았으면 면할 수 있는 것이었던 때에는 전세권자는 그 책임을 부담한다.
 ④ 대지와 건물을 소유한 자가 건물에 대해서만 전세권을 설정한 후 대지를 제3자에게 양도한 경우, 제3자는 전세권설정자에 대하여 대지에 대한 지상권을 설정한 것으로 본다.
 ⑤ 타인의 토지에 지상권을 설정한 자가 그 위에 건물을 신축하여 그 건물에 전세권을 설정한 경우, 그 건물소유자는 전세권자의 동의 없이 지상권을 소멸하게 하는 행위를 할 수 없다.

61. 민법상 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 권리금반환청구권은 유치권의 피담보채권이 될 수 없다.
 ② 유치권의 행사는 피담보채권 소멸시효의 진행에 영향을 미치지 않는다.
 ③ 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하는 자가 스스로 유치물인 주택에 거주하며 사용하는 것은 특별한 사정이 없는 한 유치물의 보존에 필요한 사용에 해당한다.
 ④ 유치권에 의한 경매가 목적부동산 위의 부담을 소멸시키는 법정매각조건으로 실시된 경우, 그 경매에서 유치권자는 일반채권자보다 우선하여 배당을 받을 수 있다.
 ⑤ 건물신축공사를 도급받은 수급인이 사회통념상 독립한 건물이 되지 못한 정착물을 토지에 설치한 상태에서 공사가 중단된 경우, 수급인은 그 정착물에 대하여 유치권을 행사할 수 없다.

62. 저당물의 경매로 토지와 건물의 소유자가 달라지는 경우에 성립하는 법정지상권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 토지에 관한 저당권설정 당시 해당 토지에 일시사용을 위한 가설건축물이 존재하였던 경우, 법정지상권은 성립하지 않는다.
 ㄴ. 토지에 관한 저당권설정 당시 존재하였던 건물이 무허가건물인 경우, 법정지상권은 성립하지 않는다.
 ㄷ. 지상건물이 없는 토지에 저당권을 설정받으면서 저당권자가 신축 개시 전에 건축을 동의한 경우, 법정지상권은 성립하지 않는다.

- ① ㄴ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
 ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

63. 甲은 2020. 1. 1. 乙에게 1억원을 대여하면서 변제기 2020. 12. 31., 이율 연 5%, 이자는 매달 말일 지급하기로 약정하였고, 그 담보로 당일 乙소유 토지에 저당권을 취득하였다. 乙이 차용일 이후부터 한 번도 이자를 지급하지 않았고, 甲은 2023. 7. 1. 저당권실행을 위한 경매를 신청하였다. 2023. 12. 31. 배당절차에서 배당재원 3억원으로 배당을 실시하게 되었는데, 甲은 총 1억 2,000만원의 채권신고서를 제출하였다. 甲의 배당금액은?(甲보다 우선하는 채권자는 없으나 2억원의 후순위저당권자가 있고, 공휴일 및 소멸시효와 이자에 대한 지연손해금 등은 고려하지 않음)

- ① 1억 500만원 ② 1억 1,000만원 ③ 1억 1,500만원
 ④ 1억 1,750만원 ⑤ 1억 2,000만원

64. 근저당권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 채무자가 아닌 제3자도 근저당권을 설정할 수 있다.
 ㄴ. 피담보채무 확정 전에는 채무자를 변경할 수 있다.
 ㄷ. 근저당권에 의해 담보될 채권최고액에 채무의 이자는 포함되지 않는다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

65. 민법상 계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 매매계약은 요물계약이다.
 ② 도급계약은 편무계약이다.
 ③ 교환계약은 무상계약이다.
 ④ 증여계약은 요식계약이다.
 ⑤ 임대차계약은 유상계약이다.

66. 계약의 성립과 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 격지자간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다.
 ② 관습에 의하여 승낙의 통지가 필요하지 않는 경우, 계약은 승낙의 의사표시로 인정되는 사실이 있는 때에 성립한다.
 ③ 당사자간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우, 양 청약이 상대방에게 도달한 때에 계약이 성립한다.
 ④ 승낙자가 청약에 대하여 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다.
 ⑤ 전시공·후분양이 되는 아파트의 경우, 준공 전 그 외형·재질에 관하여 분양광고에만 표현된 내용은 특별한 사정이 없는 한 분양계약의 내용이 된다.

67. 계약체결상의 과실책임에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 계약이 의사의 불합치로 성립하지 않는다는 사실을 알지 못하여 손해를 입은 당사자는 계약체결 당시 그 계약이 불성립될 수 있다는 것을 안 상대방에게 계약체결상의 과실책임을 물을 수 있다.
 ㄴ. 부동산 수량지정 매매에서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우, 그 부분의 원시적 불능을 이유로 계약체결상의 과실책임을 물을 수 없다.
 ㄷ. 계약체결 전에 이미 매매목적물이 전부 멸실된 사실을 알지 못하여 손해를 입은 계약당사자는 계약체결 당시 그 사실을 안 상대방에게 계약체결상의 과실책임을 물을 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

68. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 서로 이행이 완료된 쌍무계약이 무효로 된 경우, 당사자 사이의 반환의무는 동시이행관계에 있다.
 ② 구분소유적 공유관계가 해소된 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다.
 ③ 동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권은 특별한 사정이 없는 한 이를 자동채권으로 하여 상계하지 못한다.
 ④ 양 채무의 변제기가 도래한 쌍무계약에서 수령지체에 빠진 자는 이후 상대방이 자기 채무의 이행제공 없이 이행을 청구하는 경우, 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다.
 ⑤ 채무를 담보하기 위해 채권자 명의의 소유권이전등기가 된 경우, 피담보채무의 변제의무와 그 소유권이전등기의 말소의무는 동시이행관계에 있다.

69. 甲은 X건물을 乙에게 매도하고 乙로부터 계약금을 지급받았는데, 그 후 甲과 乙의 귀책사유 없이 X건물이 멸실되었다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲은 乙에게 잔대금의 지급을 청구할 수 있다.
 ㄴ. 乙은 甲에게 계약금의 반환을 청구할 수 있다.
 ㄷ. 만약 乙의 수령지체 중에 甲과 乙의 귀책사유 없이 X건물이 멸실된 경우, 乙은 甲에게 계약금의 반환을 청구할 수 있다.

- ① ㄴ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄷ

70. 매도인 甲과 매수인 乙사이에 매매대금을 丙에게 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였고, 丙이 乙에게 수익의 의사표시를 하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙의 대금채무 불이행이 있는 경우, 甲은 丙의 동의 없이 乙과의 계약을 해제할 수 없다.
 ② 乙의 기망행위로 甲과 乙의 계약이 체결된 경우, 丙은 사기를 이유로 그 계약을 취소할 수 있다.
 ③ 甲과 丙의 법률관계가 무효인 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 대금지급을 거절할 수 있다.
 ④ 乙이 매매대금을 丙에게 지급한 후에 甲과 乙의 계약이 취소된 경우, 乙은 丙에게 부당이득반환을 청구할 수 있다.
 ⑤ 甲과 乙이 계약을 체결할 때 丙의 권리를 변경시킬 수 있음을 유보한 경우, 甲과 乙은 丙의 권리를 변경시킬 수 있다.

71. 매도인 甲과 매수인 乙사이의 X주택에 관한 계약이 적법하게 해제된 경우, 해제 전에 이해관계를 맺은 자로서 '계약해제로부터 보호되는 제3자'에 해당하지 않는 자는?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙의 소유권이전등기청구권을 압류한 자
 ② 乙의 책임재산이 된 X주택을 가압류한 자
 ③ 乙명의로 소유권이전등기가 된 X주택에 관하여 지당권을 취득한 자
 ④ 乙과 매매예약에 따라 소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기를 마친 자
 ⑤ 乙명의로 소유권이전등기가 된 X주택에 관하여 주택임대차보호법상 대항요건을 갖춘 자

72. 乙은 甲소유 X토지를 매수하고 계약금을 지급한 후 X토지를 인도받아 사용·수익하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약이 채무불이행으로 해제된 경우, 乙은 甲에게 X토지와 그 사용이익을 반환할 의무가 있다.

- ② 계약이 채무불이행으로 해제된 경우, 甲은 乙로부터 받은 계약금에 이자를 가산하여 반환할 의무를 진다.
 ③ 甲이 乙의 중도금 지급채무 불이행을 이유로 계약을 해제한 이후에도 乙은 착오를 이유로 계약을 취소할 수 있다.
 ④ 만약 甲의 채권자가 X토지를 가압류하면, 乙은 이를 이유로 계약을 즉시 해제할 수 있다.
 ⑤ 만약 乙명의로 소유권이전등기가 된 후 계약이 합의해제되면, X토지의 소유권은 甲에게 당연히 복귀한다.

73. 건물소유를 목적으로 하는 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 지상 건물을 타인에게 양도한 임차인도 매수청구권을 행사할 수 있다.
 ② 임차인은 저당권이 설정된 건물에 대해서는 매수청구권을 행사할 수 없다.
 ③ 토지소유자가 아닌 제3자가 토지를 임대한 경우, 임대인은 특별한 사정이 없는 한 매수청구권의 상대방이 될 수 없다.
 ④ 임대인이 임차권 소멸 당시에 이미 토지소유권을 상실하였더라도 임차인은 그에게 매수청구권을 행사할 수 있다.
 ⑤ 기간의 정함이 없는 임대차에서 임대인의 해지통고에 의하여 임차권이 소멸된 경우, 임차인은 매수청구권을 행사할 수 없다.

74. 甲은 자신의 X주택을 보증금 2억원, 월차임 50만원으로 乙에게 임대하였는데, 乙이 전입신고 후 X주택을 점유·사용하면서 차임을 연체하다가 계약이 종료되었다. 계약 종료 전에 X주택의 소유권이 매매를 원인으로 丙에게 이전되었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한 丙이 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
 ② 연체차임에 대한 지연손해금의 발생종기는 특별한 사정이 없는 한 X주택이 반환되는 때이다.
 ③ 丙은 甲의 차임채권을 양수하지 않았다면 X주택을 반환받을 때 보증금에서 이를 공제할 수 없다.
 ④ X주택을 반환할 때까지 잔존하는 甲의 차임채권은 압류가 되었더라도 보증금에서 당연히 공제된다.
 ⑤ X주택을 반환하지 않으면, 특별한 사정이 없는 한 乙은 보증금이 있음을 이유로 연체차임의 지급을 거절할 수 없다.

75. 임차인 乙은 임대인 甲에게 2024. 3. 10.로 기간이 만료되는 X주택의 임대차계약에 대해 주택임대차보호법에 따라 갱신요구 통지를 하여 그 통지가 2024. 1. 5. 甲에게 도달하였고, 甲이 갱신거절 통지를 하지 않아 계약이 갱신되었다. 그 후 乙이 갱신된 계약기간이 개시되기 전인 2024. 1. 29. 갱신된 임대차계약의 해지를 통지하여 2024. 1. 30. 甲에게 도달하였다. 임대차계약의 종료일은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 2024. 1. 30. ② 2024. 3. 10. ③ 2024. 4. 30.
④ 2024. 6. 10. ⑤ 2026. 3. 10.

76. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 관리인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 관리인은 구분소유자여야 한다.
② 관리인은 공용부분의 보존행위를 할 수 있다.
③ 관리인의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.
④ 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다.
⑤ 관리인의 대표권은 제한할 수 있지만, 이를 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

77. 甲은 乙에게 무이자로 빌려준 1억원을 담보하기 위해, 丙명의로 저당권(피담보채권 5,000만원)이 설정된 乙소유의 X건물(시가 2억원)에 관하여 담보가등기를 마쳤고, 乙은 변제기가 도래한 甲에 대한 차용금을 지급하지 않고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 귀속정산절차에 따라 적법하게 X건물의 소유권을 취득하면 丙의 저당권은 소멸한다.
② 甲이 乙에게 청산금을 지급하지 않고 자신의 명의로 본등기를 마친 경우, 그 등기는 무효이다.
③ 甲의 청산금지급채무와 乙의 가등기에 기한 본등기 및 X건물 인도채무는 동시이행관계에 있다.
④ 경매절차에서 丁이 X건물의 소유권을 취득하면 특별한 사정이 없는 한 甲의 가등기담보권은 소멸한다.
⑤ 만약 청산금이 없는 경우, 적법하게 실행통지를 하여 2개월의 청산기간이 지나면 청산절차의 종료와 함께 X건물에 대한 사용·수익권은 甲에게 귀속된다.

78. 甲은 친구 乙과의 명의신탁약정에 따라 2024. 3. 5. 자신의 X부동산을 乙명의로 소유권이전등기를 해 주었고, 그 후 乙은 丙에게 이를 매도하고 丙명의로 소유권이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 乙을 상대로 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
② 甲과 乙의 명의신탁약정으로 인해 乙과 丙의 매매계약은 무효이다.

- ③ 甲은 丙을 상대로 X부동산에 관한 소유권이전등기말소를 청구할 수 있다.
④ 甲은 乙을 상대로 명의신탁약정 해지를 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
⑤ 만약 乙이 X부동산의 소유권을 丙으로부터 다시 취득한다면, 甲은 乙을 상대로 소유권에 기하여 이전등기를 청구할 수 있다.

79. 임차인 乙은 甲소유의 X상가건물에 관하여 월차임 200만원, 기간 2023. 5. 24. ~ 2024. 5. 23.로 하는 임대차계약을 甲과 체결하였고, 기간만료 14일 전인 2024. 5. 9. 갱신거절의 통지를 하여 다음날 甲에게 도달하였다. 임대차계약의 종료일은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 2024. 5. 10. ② 2024. 5. 23. ③ 2024. 8. 23.
④ 2024. 11. 23. ⑤ 2025. 5. 23.

80. 상가건물임대차보호법이 적용되는 X건물에 관하여 임대인 甲과 임차인 乙이 보증금 3억원, 월차임 60만원으로 정하여 체결한 임대차가 기간만료로 종료되었다. 그런데 甲이 乙에게 보증금을 반환하지 않아서 乙이 현재 X건물을 점유·사용하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 乙에게 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
② 乙은 甲에 대해 채무불이행으로 인한 손해배상의무를 진다.
③ 甲은 乙에게 차임에 상당하는 부당이득반환을 청구할 수 있다.
④ 甲은 乙에게 종전 임대차계약에서 정한 차임의 지급을 청구할 수 있다.
⑤ 乙은 보증금을 반환받을 때까지 X건물에 대해 유치권을 행사할 수 있다.