

제1과목 : 부동산학개론

1. 토지관련 용어의 설명으로 틀린 것은?

- ① 택지지역 내에서 주거지역이 상업지역으로 용도변경이 진행되고 있는 토지를 이행지라 한다.
- ② 필지는 하나의 지번이 부여된 토지의 등록단위이다.
- ③ 획지는 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.
- ④ 나지는 건부지 중 견폐율·용적률의 제한으로 건물을 짓지 않고 남겨둔 토지를 말한다.
- ⑤ 맹지는 도로에 직접 연결되지 않은 토지이다.

2. 다중주택의 요건이 아닌 것은?(단, 건축법령상 단서 조항은 고려하지 않음)

- ① 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것
- ② 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)
- ③ 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것
- ④ 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것
- ⑤ 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

3. 토지의 자연적 특성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부중성으로 인해 동산과 부동산이 구분되고, 일반재화와 부동산재화의 특성이 다르게 나타난다.
- ㄴ. 부동성으로 인해 입장활동과 지역분석을 필요로 한다.
- ㄷ. 인접성으로 인해 부동산의 수급이 불균형하여 균형가격의 형성이 어렵다.
- ㄹ. 개별성으로 인해 일몰일가 법칙의 적용이 배제되어 토지시장에서 물건 간 완전한 대체관계가 제약된다.

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

4. 아파트 매매가격이 10% 상승할 때, 아파트 매매수요량이 5% 감소하고 오피스텔 매매수요량이 8% 증가하였다. 이 때 아파트 매매수요의 가격탄력성의 정도(A), 오피스텔 매매수요의 교차탄력성(B), 아파트에 대한 오피스텔의 관계(C)는?(단, 수요의 가격탄력성은 절댓값이며, 다른 조건은 동일함)

- ① A: 비탄력적, B: 0.5, C: 대체재
- ② A: 탄력적, B: 0.5, C: 보완재
- ③ A: 비탄력적, B: 0.8, C: 대체재
- ④ A: 탄력적, B: 0.8, C: 보완재
- ⑤ A: 비탄력적, B: 1.0, C: 대체재

5. 수요와 공급이 동시에 변화할 경우, 균형가격과 균형량에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요와 공급이 증가하는 경우, 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 크다면 균형가격은 상승하고 균형량은 감소한다.
- ② 수요와 공급이 감소하는 경우, 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 작다면 균형가격은 상승하고 균형량은 증가한다.
- ③ 수요와 공급이 감소하는 경우, 수요의 감소폭과 공급의 감소폭이 같다면 균형가격은 불변이고 균형량은 증가한다.
- ④ 수요는 증가하고 공급이 감소하는 경우, 수요의 증가폭이 공급의 감소폭보다 작다면 균형가격은 상승하고 균형량은 증가한다.
- ⑤ 수요는 감소하고 공급이 증가하는 경우, 수요의 감소폭이 공급의 증가폭보다 작다면 균형가격은 하락하고 균형량은 증가한다.

6. A주택시장과 B주택시장의 함수조건이 다음과 같다. 거미집이론에 의한 두 시장의 모형형태는?(단, x축은 수량, y축은 가격, 각각의 시장에 대한 P는 가격, Qd는 수요량, Qs는 공급량, 다른 조건은 동일함)

A주택시장:  $Q_d = 200 - P$ ,  $Q_s = 100 + 4P$   
 B주택시장:  $Q_d = 500 - 2P$ ,  $Q_s = 200 + \frac{1}{2}P$

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

7. 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳은 것은?(단,  $x$ 축은 수량,  $y$ 축은 가격, 수요의 가격탄력성은 절댓값이며, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요의 가격탄력성은 수요량의 변화율에 대한 가격의 변화비율을 측정하는 것이다.
- ② 수요의 가격탄력성이 완전비탄력적이면 가격이 변화할 때 수요량이 무한대로 변화한다.
- ③ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이면 수요량의 변화율이 가격의 변화율보다 더 크다.
- ④ 공급의 가격탄력성이 탄력적이면 가격의 변화율보다 공급량의 변화율이 더 크다.
- ⑤ 공급곡선이 수직선이면 공급의 가격탄력성은 완전탄력적이다.

8. A부동산에 대한 기존 시장의 균형상태에서 수요함수는  $P = 200 - 2Qd$ , 공급함수는  $2P = 40 + Qs$ 이다. 시장의 수요자수가 2배로 증가되는 경우, 새로운 시장의 균형가격과 기존 시장의 균형가격 간의 차액은?(단,  $P$ 는 가격(단위: 만원),  $Qd$ 는 수량(단위:  $m^2$ ),  $Qs$ 는 공급량(단위:  $m^2$ )이며, A부동산은 민간재(private goods)로 시장의 수요자는 모두 동일한 개별수요함수를 가지며, 다른 조건은 동일함)

- ① 24 만원                      ② 48 만원                      ③ 56 만원
- ④ 72 만원                      ⑤ 80 만원

9. 아파트시장에서 균형가격을 하락시키는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 아파트는 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

- 건설노동자 임금 상승
- 대체주택에 대한 수요 감소
- 가구의 실질소득 증가
- 아파트건설업체수 증가
- 아파트건설용 토지가격의 상승
- 아파트 선호도 감소

- ① 1개                      ② 2개                      ③ 3개                      ④ 4개                      ⑤ 5개

10. 도시공간구조이론 및 지대이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 버제스(E. Burgess)의 동심원이론에 따르면 중심업무지구와 저소득층 주거지대 사이에 접이지대가 위치한다.
- ② 호이트(H. Hoyt)의 선형이론에 따르면 도시공간구조의 성장과 분화는 주요 교통축을 따라 부채꼴 모양으로 확대되면서 나타난다.
- ③ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)의 다핵심이론에 교통축을 적용하여 개선한 이론이 호이트의 선형이론이다.
- ④ 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론에 따르면 마찰비용은 교통비와 지대로 구성된다.
- ⑤ 알론소(W. Alonso)의 입찰지대곡선은 도심에서 외곽으로 나감에 따라 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 각 산업의 지대곡선들을 연결한 것이다.

11. 다음을 모두 설명하는 입지이론은?

- 운송비의 관점에서 특정 공장이 원료지향적인지 또는 시장지향적인지를 판단하기 위해 '원료지수(MI: material index)' 개념을 사용한다.
- 최소운송비 지점, 최소노동비 지점, 집적이익이 발생하는 구역을 종합적으로 고려해서 최소비용지점을 결정한다.
- 최소운송비 지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 이에 따른 추가적인 운송비의 부담액이 동일한 지점을 연결한 것이 등비용선이다.

- ① 베버(A. Weber)의 최소비용이론
- ② 호텔링(H. Hotelling)의 입지적 상호의존설
- ③ 뢰쉬(A. Lösch)의 최대수요이론
- ④ 애플바움(W. Applebaum)의 소비자분포기법
- ⑤ 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론

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

- A시와 B시는 동일 직선상에 위치하고 있다.
- A시 인구: 64만명
- B시 인구: 16만명
- A시와 B시 사이의 직선거리: 30 km

- ① 5 km    ② 10 km    ③ 15 km    ④ 20 km    ⑤ 25 km

13. 다음은 3가지 효율적 시장(A~C)의 유형과 관련된 내용이다. 시장별 해당되는 내용을 <보기>에서 모두 찾아 옳게 짝지어진 것은?

- A. 약성 효율적 시장
- B. 준강성 효율적 시장
- C. 강성 효율적 시장

<보기>

- ㄱ. 과거의 정보를 분석해도 초과이윤을 얻을 수 없다.
- ㄴ. 현재시점에 바로 공표된 정보를 분석해도 초과이윤을 얻을 수 없다.
- ㄷ. 아직 공표되지 않은 정보를 분석해도 초과이윤을 얻을 수 없다.

- ① A - (ㄱ),                      B - (ㄴ),                      C - (ㄷ)
- ② A - (ㄱ),                      B - (ㄱ, ㄴ),                      C - (ㄱ, ㄴ, ㄷ)
- ③ A - (ㄷ),                      B - (ㄴ, ㄷ),                      C - (ㄱ, ㄴ, ㄷ)
- ④ A - (ㄱ, ㄴ, ㄷ),                      B - (ㄱ, ㄴ),                      C - (ㄱ)
- ⑤ A - (ㄱ, ㄴ, ㄷ),                      B - (ㄴ, ㄷ),                      C - (ㄷ)

14. 현행 법제도상 부동산투기억제제도에 해당하지 않는 것은?

- ① 토지거래허가제
- ② 주택거래신고제
- ③ 토지초과이득세
- ④ 개발이익환수제
- ⑤ 부동산 실권리자명의 등기제도

15. 부동산 조세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 조세의 중립성은 조세가 시장의 자원배분에 영향을 미치지 않아야 한다는 원칙을 의미한다.
- ② 양도소득세를 증가하면 부동산의 보유기간이 늘어나는 현상이 발생할 수 있다.
- ③ 조세의 사실상 부담이 최종적으로 어떤 사람에게 귀속 되는 것을 조세의 귀착이라 한다.
- ④ 양도소득세는 양도로 인해 발생하는 소득에 대해 부과 되는 것으로 타인에게 전가될 수 있다.
- ⑤ 재산세와 종합부동산세는 보유세로서 지방세이다.

16. 부동산 거래규제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택취득 시 자금조달계획서의 제출을 요구하는 것은 주택취득을 제한하는 방법이라 볼 수 있다.
- ② 투기지역으로 지정되면 그 지역에서 건설·공급하는 도시형생활주택에 대해 분양가상한제가 적용된다.
- ③ 농지취득자격증명제는 농지취득을 제한하는 제도다.
- ④ 토지거래허가구역으로 지정된 지역에서 토지거래계약을 체결할 경우 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 부동산거래신고제는 부동산 매매계약을 체결하는 경우 그 실제 거래가격 등을 신고하게 하는 제도다.

17. 현재 우리나라에서 시행되고 있는 주택정책수단이 아닌 것은?

- ① 공공임대주택제도                      ② 주거급여제도
- ③ 주택청약종합저축제도                ④ 개발권양도제도
- ⑤ 재건축초과이익환수제도

18. 주택담보대출에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 담보인정비율(LTV)은 주택담보대출 취급시 담보가치에 대한 대출취급가능금액의 비율을 말한다.
- ② 총부채상환비율(DTI)은 차주의 소득을 중심으로 대출 규모를 결정하는 기준이다.
- ③ 담보인정비율이나 총부채상환비율에 대한 구체적인 기준은 한국은행장이 정하는 기준에 의한다.
- ④ 총부채원리금상환비율(DSR)은 차주의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위하여 산정하는 차주의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다.
- ⑤ 변동금리 주택담보대출은 이자율 변동으로 인한 위험을 차주에게 전가하는 방식으로 금융기관의 이자율 변동위험을 줄일 수 있다.

19. 다음은 투자부동산의 매입, 운영 및 매각에 따른 현금흐름이다. 이에 기초한 순현재가치는?(단, 0년차 현금흐름은 초기투자액, 1년차부터 7년차까지 현금흐름은 현금유입과 유출을 감안한 순현재가치이며, 기간이 7년인 연금의 현재가계수는 3.50, 7년 일시불의 현재가계수는 0.60 이고, 주어진 조건에 한함)

(단위: 만원)

기간 (년)	0	1	2	3	4	5	6	7
현재 흐름	-1,100	120	120	120	120	120	120	1,420

- ① 100 만원                                      ② 120 만원                                      ③ 140 만원
- ④ 160 만원                                      ⑤ 180 만원

20. 화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 현재 10억 원인 아파트가 매년 2%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 아파트가격을 산정하는 경우 연금의 미래가치계수를 사용한다.
- ② 원리금균등상환방식으로 담보대출 받은 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우, 일시불의 현재가치계수를 사용한다.
- ③ 연금의 현재가치계수에 감채기금계수를 곱하면 일시불의 현재가치계수이다.
- ④ 임대기간 동안 월임대료를 모두 적립할 경우, 이 금액의 현재시점 가치를 산정한다면 감채기금계수를 사용한다.
- ⑤ 나대지에 투자하여 5년 후 8억 원에 매각하고 싶은 투자자는 현재 이 나대지의 구입금액을 산정하는 경우, 저당상수를 사용한다.

21. 부동산 투자수익률에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자를 가정함)

- ① 기대수익률이 요구수익률보다 높을 경우 투자자는 투자 가치가 있는 것으로 판단한다.
- ② 기대수익률은 투자에 대한 위험이 주어졌을 때, 투자자가 투자부동산에 대하여 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률을 말한다.
- ③ 요구수익률은 투자가 이루어진 후 현실적으로 달성된 수익률을 말한다.
- ④ 요구수익률은 투자에 수반되는 위험이 클수록 작아진다.
- ⑤ 실현수익률은 다른 투자의 기회를 포기한다는 점에서 기회비용이라고도 한다.

22. 포트폴리오이론에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자를 가정함)

- ① 포트폴리오 분산투자를 통해 체계적 위험뿐만 아니라 비체계적 위험도 감소시킬 수 있다.
- ② 효율적 프론티어(efficient frontier)는 평균-분산 지배원리에 의해 동일한 기대수익률을 얻을 수 있는 상황에서 위험을 최소화할 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.
- ③ 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 비중을 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.
- ④ 최적의 포트폴리오는 투자자의 무차별곡선과 효율적 프론티어의 접점에서 선택된다.
- ⑤ 두 자산으로 포트폴리오를 구성할 경우, 포트폴리오에 포함된 개별자산의 수익률 간 상관관계수에 상관없이 분산투자효과가 있다.

23. 부동산 투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산 투자분석기법 중 화폐의 시간가치를 고려한 방법에는 순현재가치법, 내부수익률법, 회계적이익률법이 있다.
- ② 내부수익률이란 순현재가치를 '1'로 만드는 할인율이고, 기대수익률은 순현재가치를 '0'으로 만드는 할인율이다.
- ③ 어림셈법 중 순소득승수법의 경우 승수값이 작을수록 자본회수기간이 길어진다.
- ④ 순현재가법에서는 재투자율로 시장수익률을 사용하고, 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용한다.
- ⑤ 내부수익률법에서는 내부수익률이 요구수익률보다 작은 경우 해당 투자안을 선택하지 않는다.

24. 다음 표와 같은 투자사업(A~C)이 있다. 모두 사업기간이 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 31일)에는 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 연 5%라고 할 때 다음 중 옳은 것은?

투자사업	초기 현금지출	말기 현금유입
A	3,800 만원	6,825 만원
B	1,250 만원	2,940 만원
C	1,800 만원	4,725 만원

- ① 수익성지수(PI)가 가장 큰 사업은 A이다.
- ② 순현재가치(NPV)가 가장 큰 사업은 B이다.
- ③ 수익성지수가 가장 작은 사업은 C이다.
- ④ A의 순현재가치는 B의 순현재가치의 2.5배이다.
- ⑤ A와 C의 순현재가치는 같다.

25. 부채금융(debt financing)에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 주택저당대출
- ㄴ. 조인트 벤처(joint venture)
- ㄷ. 신탁증서금융
- ㄹ. 자산담보부기업어음(ABCP)
- ㅁ. 부동산투자회사(REITs)

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

26. 각 지역과 산업별 고용자수가 다음과 같을 때, A지역과 B지역에서 입지계수(LQ)에 따른 기반산업의 개수는?(단, 주어진 조건에 한하며, 결과 값은 소수점 셋째자리에서 반올림함)

구 분		A지역	B지역	전지역 고용자수
X산업	고용자수	30	50	80
	입지계수	0.79	?	
Y산업	고용자수	30	30	60
	입지계수	?	?	
Z산업	고용자수	30	20	50
	입지계수	?	0.76	
고용자수 합계		90	100	190

- ① A지역: 0개, B지역: 1개      ② A지역: 1개, B지역: 0개
- ③ A지역: 1개, B지역: 1개      ④ A지역: 1개, B지역: 2개
- ⑤ A지역: 2개, B지역: 1개

27. A는 주택 구입을 위해 연초에 6억 원을 대출 받았다. A가 받은 대출 조건이 다음과 같을 때, (ㄱ)대출금리와 3회 차에 상환할 (ㄴ)원리금은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대출금리: 고정금리
- 대출기간: 30년
- 원리금 상환조건: 원금균등상환방식  
매년 말 연단위로 상환
- 1회 차 원리금 상환액: 4,400 만원

- ① ㄱ: 연 4%, ㄴ: 4,240 만원
- ② ㄱ: 연 4%, ㄴ: 4,320 만원
- ③ ㄱ: 연 5%, ㄴ: 4,240 만원
- ④ ㄱ: 연 5%, ㄴ: 4,320 만원
- ⑤ ㄱ: 연 6%, ㄴ: 4,160 만원

28. 메자닌금융(mezzanine financing)에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 후순위대출      ㄴ. 전환사채
- ㄷ. 주택상환사채      ㄹ. 신주인수권부사채
- ㅁ. 보통주

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

29. 모기지(mortgage) 유동화에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① MPTS(mortgage pass-through securities)는 지분형 증권이다.
- ② MPTB(mortgage pay-through bond)의 경우, 조기상환 위험은 증권발행자가 부담하고, 채무불이행 위험은 투자자가 부담한다.
- ③ MBB(mortgage backed bond)의 경우, 신용보장을 위한 초과담보가 필요하다.
- ④ CMO(collateralized mortgage obligation)는 상환우선순위와 만기가 다른 다수의 층(tranche)으로 구성된 증권이다.
- ⑤ 우리나라의 모기지 유동화중개기관으로는 한국주택금융공사가 있다.

30. 대출 상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 고정금리 기준이고, 다른 조건은 동일함)

- ① 원리금균등상환방식의 경우, 매기 상환하는 원금이 점차 감소한다.
- ② 원금균등상환방식의 경우, 매기 상환하는 원리금이 동일하다.
- ③ 원금균등상환방식의 경우, 원리금균등상환방식보다 대출금의 가중평균상환기간(duration)이 더 짧다.
- ④ 점증(체증)상환방식의 경우, 장래 소득이 줄어들 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다.
- ⑤ 만기일시상환방식의 경우, 원금균등상환방식에 비해 대출 금융기관의 이자수입이 줄어든다.

31. 민간투자사업의 유형이 옳게 짝지어진 것은?

- ㄱ. 민간사업자가 자금을 조달하여 시설을 건설하고, 일정기간 소유 및 운영을 한 후, 사업종료 후 국가 또는 지방자치단체 등에게 시설의 소유권을 이전하는 방식
- ㄴ. 민간사업자가 자금을 조달하여 시설을 건설하고 일정기간 동안 타인에게 임대하고, 임대기간 종료 후 국가 또는 지방자치단체 등에게 시설의 소유권을 이전하는 방식
- ㄷ. 민간사업자가 자금을 조달하여 시설을 건설하고, 준공과 함께 민간사업자가 당해 시설의 소유권과 운영권을 갖는 방식

<보기>

- a. BTO(build-transfer-operate) 방식
- b. BOT(build-operate-transfer) 방식
- c. BTL(build-transfer-lease) 방식
- d. BLT(build-lease-transfer) 방식
- e. BOO(build-own-operate) 방식
- f. ROT(rehabilitate-operate-transfer) 방식

- ① ㄱ - a, ㄴ - c, ㄷ - e      ② ㄱ - a, ㄴ - d, ㄷ - e
- ③ ㄱ - b, ㄴ - c, ㄷ - f      ④ ㄱ - b, ㄴ - d, ㄷ - e
- ⑤ ㄱ - b, ㄴ - d, ㄷ - f

32. 부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산시장이 공급자 우위에서 수요자 우위의 시장으로 전환되면 마케팅의 중요성이 더욱 증대된다.
- ② STP전략이란 고객집단을 세분화(Segmentation)하고 표적시장을 선정(Targeting)하여 효과적으로 판매촉진(Promotion)을 하는 전략이다.
- ③ 경쟁사의 가격을 추종해야 할 경우 4P Mix의 가격전략으로 시가전략을 이용한다.
- ④ 관계 마케팅전략이란 고객과 공급자 간의 지속적인 관계를 유지하여 마케팅효과를 도모하는 전략이다.
- ⑤ 시장점유 마케팅전략이란 부동산시장을 점유하기 위한 전략으로 4P Mix전략, STP전략이 있다.

33. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발사업 진행시 행정의 변화에 따른 사업의 인·허가 지연위험은 사업시행자가 스스로 관리할 수 없는 위험이다.
- ② 공영(공공)개발은 공공성과 공익성을 위해 택지를 조성한 후 분양 또는 임대하는 토지개발방식을 말한다.
- ③ 환지방식은 택지가 개발되기 전 토지의 위치·지목·면적 등을 고려하여 택지개발 후 개발된 토지를 토지소유자에게 재분배하는 방식을 말한다.
- ④ 부동산개발은 미래의 불확실한 수익을 근거로 개발을 진행하기 때문에 위험성이 수반된다.
- ⑤ 흡수율분석은 재무적 사업타당성분석에서 사용했던 주요 변수들의 투입 값을 낙관적, 비관적 상황으로 적용하여 수익성을 예측하는 것을 말한다.

34. 부동산마케팅 전략에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 바이럴 마케팅(viral marketing)전략은 SNS, 블로그 등 다양한 매체를 통해 해당 브랜드나 제품에 대해 입소문을 내게 하여 마케팅효과를 극대화시키는 것이다.
- ② 분양성공을 위해 아파트 브랜드를 고급스러운 이미지로 고객의 인식에 각인시키도록 하는 노력은 STP전략 중 시장세분화(Segmentation) 전략에 해당한다.
- ③ 아파트 분양 모델하우스 방문고객 대상으로 추첨을 통해 자동차를 경품으로 제공하는 것은 4P Mix 전략 중 유통경로(Place)전략에 해당한다.
- ④ 아파트의 차별화를 위해 커뮤니티 시설에 헬스장, 골프 연습장을 설치하는 방안은 4P Mix 전략 중 가격(Price) 전략에 해당한다.
- ⑤ 고객점유 마케팅전략에서 AIDA의 원리는 주의(Attention) - 관심(Interest) - 결정(Decision) - 행동(Action)의 과정을 말한다.

35. 다음은 감정평가 과정상 지역분석 및 개별분석과 관련된 내용이다. ( )에 들어갈 용어는?

지역분석은 해당 지역의 ( 가 ) 및 그 지역 내 부동산의 가격수준을 판정하는 것이며, 개별분석은 대상부동산의 ( 나 )을 판정하는 것이다. 지역분석의 분석 대상지역 중 ( 다 )은 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역이다.

- ① 가: 표준적이용, 나: 최유효이용, 다: 유사지역
- ② 가: 표준적이용, 나: 최유효이용, 다: 인근지역
- ③ 가: 최유효이용, 나: 표준적이용, 다: 유사지역
- ④ 가: 최유효이용, 나: 표준적이용, 다: 인근지역
- ⑤ 가: 최유효이용, 나: 최유효이용, 다: 유사지역

36. 원가법에서 사용하는 감가수정 방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정률법에서는 매년 감가율이 감소함에 따라 감가액이 감소한다.
- ② 정액법에서는 감가누계액이 경과연수에 정비례하여 증가한다.
- ③ 정액법을 직선법 또는 균등상각법이라고도 한다.
- ④ 상환기금법은 건물 등의 내용연수가 만료될 때 감가누계상당액과 그에 대한 복리계산의 이자상당액분을 포함하여 당해 내용연수로 상환하는 방법이다.
- ⑤ 정액법, 정률법, 상환기금법은 모두 내용연수에 의한 감가수정 방법이다.

37. 감정평가에 관한 규칙상 용어의 정의로 틀린 것은?

- ① 기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다.
- ② 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
- ③ 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ④ 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ 수익분석법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

38. 다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 산정한 대상 부동산의 수익가액은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

- 가능총소득(PGI): 70,000,000원
- 공실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 5%
- 영업경비(OE): 유효총소득(EGI)의 40%
- 환원율: 10%

- ① 245,000,000 원    ② 266,000,000 원    ③ 385,000,000 원
- ④ 399,000,000 원    ⑤ 420,000,000 원

39. 부동산 가격공시에 관한 법률에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 표준주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 한국부동산원에 의뢰한다.
- ② 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.
- ③ 표준주택으로 선정된 단독주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다.
- ④ 개별주택가격 및 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.
- ⑤ 개별주택가격 및 공동주택가격에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

40. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 가액(원/m<sup>2</sup>)은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대상토지: A시 B구 C동 320번지, 일반상업지역
- 기준시점: 2021.10.30.
- 비교표준지: A시 B구 C동 300번지, 일반상업지역, 2021.01.01. 기준 공시지가 10,000,000원/m<sup>2</sup>
- 지가변동률(A시 B구, 2021.01.01. ~ 2021.10.30.): 상업지역 5% 상승
- 지역요인: 대상토지와 비교표준지의 지역요인은 동일함
- 개별요인: 대상토지는 비교표준지에 비해 가로조건 10% 우세, 환경조건 20% 열세하고, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)
- 그 밖의 요인 보정치: 1.50

- ① 9,240,000    ② 11,340,000    ③ 13,860,000
- ④ 17,010,000    ⑤ 20,790,000

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

41. 상대방 있는 단독행위에 해당하지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유지분의 포기                      ② 무권대리행위의 추인
- ③ 상계의 의사표시                      ④ 취득시효 이익의 포기
- ⑤ 재단법인의 설립행위

42. 甲은 자기 소유 X토지를 매도하기 위해 乙에게 대리권을 수여하였다. 이후 乙은 丙을 복대리인으로 선임하였고, 丙은 甲을 대리하여 X토지를 매도하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 丙은 甲의 대리인임과 동시에 乙의 대리인이다.
- ② X토지의 매매계약이 갖는 성질상 乙에 의한 처리가 필요하지 않다면, 특별한 사정이 없는 한 丙의 선임에 관하여 묵시적 승낙이 있는 것으로 보는 것이 타당하다.
- ③ 乙이 甲의 승낙을 얻어 丙을 선임한 경우 乙은 甲에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다.
- ④ 丙을 적법하게 선임한 후 X토지 매매계약 전에 甲이 사망한 경우, 특별한 사정이 없다면 丙의 대리권은 소멸하지 않는다.
- ⑤ 만일 대리권이 소멸된 乙이 丙을 선임하였다면, X토지 매매에 대하여 민법 제129조에 의한 표현대리의 법리가 적용될 여지가 없다.

43. 행위능력자 乙은 대리권 없이 甲을 대리하여 甲이 보유하고 있던 매수인의 지위를 丙에게 양도하기로 약정하고, 이에 丙은 乙에게 계약금을 지급하였다. 乙은 그 계약금을 유흥비로 탕진하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 표현대리는 성립하지 않으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매수인의 지위 양도계약 체결 당시 乙의 무권대리를 모른 丙은 甲의 추인이 있을 때까지 계약을 철회할 수 있다.
- ② 丙이 계약을 유효하게 철회하면, 무권대리행위는 확정적으로 무효가 된다.
- ③ 丙이 계약을 유효하게 철회하면, 丙은 甲을 상대로 계약금 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ④ 丙이 계약을 철회한 경우, 甲이 그 철회의 유효를 다투기 위해서는 乙에게 대리권이 없음을 丙이 알았다는 것에 대해 증명해야 한다.
- ⑤ 丙의 계약 철회 전 甲이 사망하고 乙이 단독상속인이 된 경우, 乙이 선의·무과실인 丙에게 추인을 거절하는 것은 신의칙에 반한다.

44. 의사와 표시가 불일치하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자에 해당하는지를 판단할 때, 파산관재인은 파산채권자 일부가 선의라면 선의로 다루어진다.
- ② 비진의 의사표시는 상대방이 표의자의 진의 아님을 알 수 있었을 경우 취소할 수 있다.
- ③ 비진의 의사표시는 상대방과 통정이 없었다는 점에서 착오와 구분된다.
- ④ 통정허위표시의 무효에 대항하려는 제3자는 자신이 선의라는 것을 증명하여야 한다.
- ⑤ 매수인의 채무불이행은 이유로 매도인이 계약을 적법하게 해제했다면, 착오를 이유로 한 매수인의 취소권은 소멸한다.

45. 효력규정이 아닌 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 「부동산등기 특별조치법」상 중간생략등기를 금지하는 규정
- ㄴ. 「공인중개사법」상 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위를 금지하는 규정
- ㄷ. 「공인중개사법」상 개업공인중개사가 법령에 규정된 중개보수 등을 초과하여 금품을 받는 행위를 금지하는 규정

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

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

- ① 반사회적 법률행위에 해당하는 제2매매계약에 기초하여 제2매수인으로부터 그 부동산을 매수하여 등기한 선의의 제3자는 제2매매계약의 유효를 주장할 수 있다.
- ② 제2매수인이 이중매매사실을 알았다는 사정만으로 제2매매계약을 반사회적 법률행위에 해당한다고 볼 수 없다.
- ③ 특별한 사정이 없는 한, 먼저 등기한 매수인이 목적 부동산의 소유권을 취득한다.
- ④ 반사회적 법률행위에 해당하는 이중매매의 경우, 제1매수인은 제2매수인에 대하여 직접 소유권이전등기말소를 청구할 수 없다.
- ⑤ 부동산이중매매의 법리는 이중으로 부동산임대차계약이 체결되는 경우에도 적용될 수 있다.

47. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년내에 법률행위를 한 날로부터 10년내에 행사해야 한다.
- ② 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 법정추인이 되려면 취소권자가 취소권의 존재를 인식해야 한다.
- ③ 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다.
- ④ 취소권의 법적성질은 형성권이다.
- ⑤ 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정된 경우, 그 취소는 그 상대방에 대한 의사표시로 하여야 한다.

48. 표현대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 본인이 타인에게 대리권을 수여하지 않았지만 수여하였다고 상대방에게 통보한 경우, 그 타인이 통보받은 상대방 외의 자와 본인을 대리하여 행위를 한 때는 민법 제125조의 표현대리가 적용된다.
- ② 표현대리가 성립하는 경우, 과실상계의 법리를 유추적용하여 본인의 책임을 경감할 수 있다.
- ③ 민법 제129조의 표현대리를 기본대리권으로 하는 민법 제126조의 표현대리는 성립될 수 없다.
- ④ 대리행위가 강행법규에 위반하여 무효인 경우에는 표현대리의 법리가 적용되지 않는다.
- ⑤ 유권대리의 주장 속에는 표현대리의 주장이 포함되어 있다.

49. 법률행위의 조건과 기한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법정조건은 법률행위의 부관으로서의 조건이 아니다.
- ② 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것이면 그 법률행위는 무효이다.
- ③ 조건부 법률행위는 조건이 성취되었을 때에 비로소 그 법률행위가 성립한다.
- ④ 조건부 법률행위에서 불능조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효이다.
- ⑤ 과거의 사실은 법률행위의 부관으로서의 조건으로 되지 못한다.

50. 법률행위의 무효에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 무효인 법률행위의 추인은 그 무효의 원인이 소멸한 후에 하여야 그 효력이 인정된다.
- ② 무효인 법률행위는 무효임을 안 날로부터 3년이 지나면 추인할 수 없다.
- ③ 법률행위의 일부분이 무효일 때, 그 나머지 부분의 유효성을 판단함에 있어 나머지 부분을 유효로 하려는 당사자의 가정적 의사는 고려되지 않는다.
- ④ 무효인 법률행위의 추인은 묵시적인 방법으로 할 수는 없다.
- ⑤ 강행법규 위반으로 무효인 법률행위를 추인한 때에는 다른 정함이 없으면 그 법률행위는 처음부터 유효한 법률행위가 된다.

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

- ① 민법 제185조에서의 '법률'은 국회가 제정한 형식적 의미의 법률을 의미한다.
- ② 사용·수익 권능을 대세적·영구적으로 포기한 소유권도 존재한다.

- ③ 처분권능이 없는 소유권은 인정되지 않는다.
- ④ 근린공원을 자유롭게 이용한 사정만으로 공원이용권이라는 배타적 권리를 취득하였다고 볼 수는 없다.
- ⑤ 온천에 관한 권리를 관습법상의 물권이라고 볼 수는 없다.

52. 물권적 청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 소유권을 양도한 전소유자가 물권적 청구권만을 분리, 유보하여 불법점유자에 대해 그 물권적 청구권에 의한 방해배제를 할 수 있다.
- ② 물권적 청구권을 행사하기 위해서는 그 상대방에게 귀책사유가 있어야 한다.
- ③ 소유권에 기한 방해배제청구권에 있어서 방해에는 과거에 이미 종결된 손해가 포함된다.
- ④ 소유권에 기한 물권적 청구권은 그 소유권과 분리하여 별도의 소멸시효의 대상이 된다.
- ⑤ 소유권에 기한 물권적 청구권은 그 소유자가 소유권을 상실하면 더 이상 인정되지 않는다.

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

ㄱ. 등기청구권이란 등기권리자와 등기의무자가 함께 국가에 등기를 신청하는 공법상의 권리이다.

ㄴ. 부동산 매수인이 그 목적물을 인도받아 이를 사용수익하고 있는 이상 그 매수인의 등기청구권은 시효로 소멸하지 않는다.

ㄷ. 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 시효완성 당시의 등기명의인이 동의해야만 양도할 수 있다.

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

54. 청구권보전을 위한 가등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가등기된 소유권이전청구권은 가등기에 대한 부가등기의 방법으로 타인에게 양도될 수 있다.
- ② 정지조건부 청구권을 보전하기 위한 가등기도 허용된다.
- ③ 가등기에 기한 본등기 절차에 의하지 않고 별도의 본등기를 경로받은 경우, 제3자 명의로 중간처분의 등기가 있어도 가등기에 기한 본등기 절차의 이행을 구할 수 없다.
- ④ 가등기는 물권적 청구권을 보전하기 위해서는 할 수 없다.
- ⑤ 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기에 기한 본등기를 청구하는 경우, 가등기 후 소유자가 변경되더라도 가등기 당시의 등기명의인을 상대로 하여야 한다.



55. 甲, 乙, 丙은 X토지를 각 1/2, 1/4, 1/4의 지분으로 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 구분소유적 공유관계는 아니며, 다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 乙이 X토지에 대한 자신의 지분을 포기한 경우, 乙의 지분은 甲, 丙에게 균등한 비율로 귀속된다.
  - ② 당사자간의 특약이 없는 경우, 甲은 단독으로 X토지를 제3자에게 임대할 수 있다.
  - ③ 甲, 乙은 X토지에 대한 관리방법으로 X토지에 건물을 신축할 수 있다.
  - ④ 甲, 乙, 丙이 X토지의 관리에 관한 특약을 한 경우, 그 특약은 특별한 사정이 없는 한 그들의 특정승계인에게도 효력이 미친다.
  - ⑤ 丙이 甲, 乙과의 협의없이 X토지를 배타적·독점적으로 점유하고 있는 경우, 乙은 공유물에 대한 보존행위로 X토지의 인도를 청구할 수 있다.

56. 소유권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 기술적 착오로 지적도상의 경계선이 진실한 경계선과 다르게 작성된 경우, 그 토지의 경계는 실제의 경계에 따른다.
- ② 토지가 포락되어 원상복구가 불가능한 경우, 그 토지에 대한 종전 소유권은 소멸한다.
- ③ 타인의 토지를 통과하지 않으면 필요한 수도를 설치할 수 없는 토지의 소유자는 그 타인의 승낙 없이도 수도를 시설할 수 있다.
- ④ 포위된 토지가 공로에 접하게 되어 주위토지통행권을 인정할 필요성이 없어진 경우에도 그 통행권은 존속한다.
- ⑤ 증축된 부분이 기존의 건물과 구조상·이용상 독립성이 없는 경우, 그 부분은 기존의 건물에 부합한다.

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

- ① 성명불상자(姓名不詳者)의 소유물에 대하여 시효취득을 인정할 수 있다.
- ② 국유재산도 취득시효기간 동안 계속하여 일반재산인 경우 취득시효의 대상이 된다.
- ③ 점유자가 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우, 특별한 사정이 없는 한 자주점유의 추정은 반복된다.
- ④ 점유의 승계가 있는 경우 시효이익을 받으려는 자는 자기 또는 전(前)점유자의 점유개시일 중 임의로 점유기산점을 선택할 수 있다.
- ⑤ 취득시효완성 후 소유권이전등기를 마치지 않은 시효완성자는 소유자에 대하여 취득시효 기간 중의 점유로 발생한 부당이득의 반환의무가 없다.

58. 점유권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한, 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 보아야 한다.
- ② 전후 양 시점의 점유자가 다른 경우 점유승계가 증명되면 점유계속은 추정된다.
- ③ 적법하게 과실을 취득한 선의의 점유자는 회복자에게 통상의 필요비의 상환을 청구하지 못한다.
- ④ 점유자가 상대방의 사기에 의해 물건을 인도한 경우 점유침탈을 이유로 한 점유물반환청구권은 발생하지 않는다.
- ⑤ 선의의 점유자가 본권의 소에서 패소하면 패소 확정시부터 악의의 점유자로 본다.

59. 지상권에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 담보목적의 지상권이 설정된 경우 피담보채권이 변제로 소멸하면 그 지상권도 소멸한다.
- ㄴ. 지상권자의 지료지급 연체가 토지소유권의 양도 전후에 걸쳐 이루어진 경우, 토지양수인은 자신에 대한 연체기간이 2년 미만이라도 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ㄷ. 분묘기지권을 시효취득한 자는 토지소유자가 지료를 청구한 날부터의 지료를 지급할 의무가 있다.

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

60. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역권은 요역지와 분리하여 따로 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.
- ② 1필의 토지의 일부에는 지역권을 설정할 수 없다.
- ③ 요역지의 공유자 중 1인이 지역권을 취득한 경우, 요역지의 다른 공유자도 지역권을 취득한다.
- ④ 지역권에 기한 승역지 반환청구권은 인정되지 않는다.
- ⑤ 계속되고 표현된 지역권은 시효취득의 대상이 될 수 있다.

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

- ① 전세금의 지급은 전세권 성립의 요소이다.
- ② 당사자가 주로 채권담보의 목적을 갖는 전세권을 설정하였다더라도 장차 전세권자의 목적물에 대한 사용수익권을 완전히 배제하는 것이 아니라면 그 효력은 인정된다.
- ③ 건물전세권이 법정갱신된 경우 전세권자는 전세권갱신에 관한 등기없이도 제3자에게 전세권을 주장할 수 있다.
- ④ 전세권의 존속기간 중 전세목적물의 소유권이 양도되면, 그 양수인이 전세권설정자의 지위를 승계한다.
- ⑤ 건물의 일부에 대한 전세에서 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체하는 경우, 전세권자는 전세권에 기하여 건물 전부에 대해서 경매청구할 수 있다.

62. 저당부동산의 제3취득자에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 저당부동산에 대한 후순위저당권자는 저당부동산의 피담보채권을 변제하고 그 저당권의 소멸을 청구할 수 있는 제3취득자에 해당하지 않는다.
- ㄴ. 저당부동산의 제3취득자는 부동산의 보존·개발을 위해 지출한 비용을 그 부동산의 경매대가에서 우선상환을 받을 수 없다.
- ㄷ. 저당부동산의 제3취득자는 저당권을 실행하는 경매에 참가하여 매수인이 될 수 있다.
- ㄹ. 피담보채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있는 제3취득자에는 경매신청 후에 소유권, 지상권 또는 전세권을 취득한 자도 포함된다.

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

63. 저당권의 효력이 미치는 목적물의 범위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 당사자는 설정계약으로 저당권의 효력이 종물에 미치지 않는 것으로 정할 수 있다.
- ② 저당권의 목적토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 그 보상금청구권에 대해 물상대위권을 행사할 수 없다.
- ③ 건물 소유를 목적으로 토지를 임차한 자가 그 토지 위에 소유하는 건물에 저당권을 설정한 경우 건물 소유를 목적으로 한 토지 임차권에도 저당권의 효력이 미친다.
- ④ 저당목적물의 변형물인 금전에 대해 이미 제3자가 압류한 경우 저당권자는 물상대위권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 저당부동산에 대한 압류 이후의 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권에도 저당권의 효력이 미친다.

64. 유치권 성립을 위한 견련관계가 인정되는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 임대인과 임차인 사이에 건물명도시 권리금을 반환하기로 약정을 한 때, 권리금반환청구권을 가지고 건물에 대한 유치권을 주장하는 경우
- ㄴ. 건물의 임대차에서 임차인의 임차보증금반환청구권으로써 임차인이 그 건물에 유치권을 주장하는 경우
- ㄷ. 가축이 타인의 농작물을 먹어 발생한 손해에 관한 배상청구권에 기해 그 타인이 그 가축에 대한 유치권을 주장하는 경우

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

65. 동시이행관계에 있는 것을 모두 고른 것은?(단, 이에 관한 특약은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 부동산의 매매계약이 체결된 경우 매도인의 소유권이전등기의무와 매수인의 잔대금지급의무
- ㄴ. 임대차 종료시 임대인의 임차보증금 반환의무와 임차인의 임차물 반환의무
- ㄷ. 매도인의 토지거래허가 신청절차에 협력할 의무와 매수인의 매매대금지급의무

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

66. 제3자를 위한 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 제3자의 권리는 그 제3자가 채무자에 대해 수익의 의사 표시를 하면 계약의 성립시에 소급하여 발생한다.
- ② 제3자는 채무자의 채무불이행을 이유로 그 계약을 해제할 수 없다.
- ③ 채무자에게 수익의 의사표시를 한 제3자는 그 채무자에게 그 채무의 이행을 직접 청구할 수 있다.
- ④ 채무자는 상당한 기간을 정하여 계약이익의 향수 여부의 확답을 제3자에게 최고할 수 있다.
- ⑤ 채무자와 인수인의 계약으로 체결되는 병존적 채무인수는 제3자를 위한 계약으로 볼 수 있다.

67. 합의해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 부동산매매계약이 합의해제된 경우, 다른 약정이 없는 한 매도인은 수령한 대금에 이자를 붙여 반환할 필요가 없다.
- ② 당사자 쌍방은 자기 채무의 이행제공 없이 합의에 의해 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 합의해제의 소급효는 법정해제의 경우와 같이 제3자의 권리를 해하지 못한다.
- ④ 계약이 합의해제된 경우 다른 사정이 없는 한, 합의해제시에 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 매도인이 잔금기일 경과 후 해제를 주장하며 수령한 대금을 공탁하고 매수인이 이의 없이 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 합의해제된 것으로 본다.

68. 청약에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 불특정다수인에 대한 청약은 효력이 없다.
- ② 청약이 상대방에게 도달하여 그 효력이 발생하더라도 청약자는 이를 철회할 수 있다.
- ③ 당사자간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우, 양 청약이 상대방에게 발송된 때에 계약이 성립한다.
- ④ 계약내용이 제시되지 않은 광고는 청약에 해당한다.
- ⑤ 하도급계약을 체결하려는 교섭당사자가 견적서를 제출하는 행위는 청약의 유인에 해당한다.

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

- ① 고객에게 부당하게 과중한 지연 손해금 등의 손해배상 의무를 부담시키는 약관 조항은 무효로 한다.
- ② 약관내용이 명백하지 못한 때에는 약관작성자에게 불리하게 제한해석해야 한다.
- ③ 보통거래약관은 신의성실의 원칙에 따라 그 약관의 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석해야 한다.
- ④ 고객에게 부당하게 불리한 약관조항은 공정을 잃은 것으로 추정된다.
- ⑤ 보통거래약관의 내용은 개개 계약채결자의 의사나 구체적인 사정을 고려하여 구체적·주관적으로 해석해야 한다.

70. 수량을 지정한 매매의 목적물의 일부가 멸실된 경우 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 이에 관한 특약은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 수량을 지정한 매매란 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 정한 경우를 말한다.
- ② 약의의 매수인은 대금감액과 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③ 선의의 매수인은 멸실된 부분의 비율로 대금감액을 청구할 수 있다.
- ④ 잔존한 부분만이면 매수하지 아니하였을 때에는 선의의 매수인은 계약전부를 해제할 수 있다.
- ⑤ 선의의 매수인은 일부멸실의 사실을 안 날부터 1년내에 매도인의 담보책임에 따른 매수인의 권리를 행사해야 한다.

71. 甲은 자기 소유 X토지를 3억원에 乙에게 매도하면서 동시에 환매할 권리를 보유하기로 약정하고 乙이 X토지에 대한 소유권 이전등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 약정이 없는 한, 甲은 환매기간 내에 그가 수령한 3억원과 乙이 부담한 매매비용을 반환하고 X토지를 환매할 수 있다.
- ② 甲과 乙이 환매기간을 정하지 아니한 경우 그 기간은 5년으로 한다.
- ③ 환매등기는 乙 명의의 소유권이전등기에 대한 부기등기의 형식으로 한다.
- ④ 만일 甲의 환매등기 후 丙이 乙로부터 X토지를 매수하였다면, 乙은 환매등기를 이유로 丙의 X토지에 대한 소유권이전등기청구를 거절할 수 있다.
- ⑤ 만일 甲의 환매등기 후 丁이 X토지에 乙에 대한 채권을 담보하기 위하여 저당권을 설정하였다면, 甲이 적법하게 환매권을 행사하여 X토지의 소유권이전등기를 마친 경우 丁의 저당권은 소멸한다.

72. 부동산의 교환계약에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 유상·쌍무계약이다.
- ㄴ. 일방이 금전의 보충지급을 약정한 경우 그 금전에 대하여는 매매대금에 관한 규정을 준용한다.
- ㄷ. 다른 약정이 없는 한 각 당사자는 목적물의 하자에 대해 담보책임을 부담한다.
- ㄹ. 당사자가 자기 소유 목적물의 시가를 묵비하여 상대방에게 고지하지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 상대방의 의사결정에 불법적인 간섭을 한 것이다.

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

73. 乙이 甲으로부터 건물의 소유를 목적으로 X토지를 10년간 임차하여 그 위에 자신의 건물을 신축한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한 甲이 X토지의 소유자가 아닌 경우에도 임대차 계약은 유효하게 성립한다.
- ② 甲과 乙 사이에 반대약정이 없으면 乙은 甲에 대하여 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.
- ③ 乙이 현존하는 지상건물을 등기해도 임대차를 등기하지 않은 때에는 제3자에 대해 임대차의 효력이 없다.
- ④ 10년의 임대차 기간이 경과한 때 乙의 지상건물이 현존하는 경우 乙은 임대차 계약의 갱신을 청구할 수 있다.
- ⑤ 乙의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우, 특약이 없는 한 甲은 임대차 계약을 해지할 수 있다.

74. 甲은 자기 소유 X창고건물 전부를 乙에게 월차임 60만원에 3년간 임대하였고, 乙은 甲의 동의를 얻어 X건물 전부를 丙에게 월차임 70만원에 2년간 전대하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 이에 관한 특약은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙의 합의로 임대차 계약을 종료한 경우 丙의 권리는 소멸한다.
- ② 丙은 직접 甲에 대해 월차임 60만원을 지급할 의무를 부담한다.
- ③ 甲은 乙에게 월차임 60만원의 지급을 청구할 수 있다.
- ④ 甲에 대한 차임연체액이 120만원에 달하여 甲이 임대차 계약을 해지한 경우, 丙에게 그 사유를 통지하지 않아도 해지로서 丙에게 대항할 수 있다.
- ⑤ 전대차 기간이 만료한 경우 丙은 甲에게 전전대차(前轉貸借)와 동일한 조건으로 임대할 것을 청구할 수 없다.

75. 주택임대차보호법상의 대항력에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 일시사용을 위한 임대차가 아니고 임차권 등기가 이루어지지 아니한 경우를 전제하며 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 임차인이 타인의 점유를 매개로 임차주택을 간접점유하는 경우에도 대항요건인 점유가 인정될 수 있다.
- ② 임차인이 지위를 강화하고자 별도로 전세권 설정등기를 마친 후 「주택임대차보호법」상의 대항요건을 상실한 경우, 「주택임대차보호법」상의 대항력을 상실한다.
- ③ 주민등록을 마치고 거주하던 자기 명의의 주택을 매도한 자가 매도와 동시에 이를 다시 임차하기로 약정한 경우, 매수인 명의의 소유권 이전등기 여부와 관계없이 대항력이 인정된다.
- ④ 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날 오전 영시부터 대항력이 생긴다.
- ⑤ 임차인이 가족과 함께 임차주택의 점유를 계속하면서 가족의 주민등록은 그대로 둔 채 임차인의 주민등록만 일시적으로 옮긴 경우 대항력을 상실하지 않는다.

76. 주택임대차보호법상 임차인의 계약갱신요구권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 행사해야 한다.
- ㄴ. 임대차의 조건이 동일한 경우 여러 번 행사할 수 있다.
- ㄷ. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택을 전대한 경우 임대인은 계약갱신요구를 거절하지 못한다.

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

77. 甲은 2021년 2월 1일 서울특별시에 위치한 乙 소유 X상가건물에 대하여 보증금 5억원, 월차임 5백만원으로 임대차계약을 체결하였다. 甲은 2021년 2월 15일 건물의 인도를 받아 영업을 개시하고, 사업자등록을 신청하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 위 계약에는 확정일자 부여 등에 대해 규정하고 있는 「상가건물 임대차보호법」 제4조의 규정이 적용된다.
- ㄴ. 甲이 임차건물의 일부를 중과실로 파손한 경우 계약갱신을 요구할 수 있다.
- ㄷ. 甲이 2개월분의 차임을 연체하던 중 매매로 건물의 소유자가 丙으로 바뀐 경우, 특별한 사정이 없는 한 연체차임은 乙에게 지급해야 한다.

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

78. 가등기담보등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매가 된 경우 담보가등기권리는 그 부동산의 매각에 의해 소멸한다.
- ② 가등기의 피담보채권은 당사자의 약정과 관계없이 가등기의 원인증서인 매매예약서상의 매매대금의 한도로 제한된다.
- ③ 채무자가 청산기간이 지나기 전에 한 청산금에 관한 권리의 양도는 이로써 후순위권리자에게 대항하지 못한다.
- ④ 가등기가 담보가등기인지 여부는 거래의 실질과 당사자의 의사해석에 따라 결정된다.
- ⑤ 가등기담보부동산의 예약 당시 시가가 그 피담보채무액에 미달하는 경우에는 청산금평가액의 통지를 할 필요가 없다.

79. 甲은 법령상의 제한을 피하여 乙 소유의 X부동산을 매수하고자 자신의 친구 丙과 X부동산의 매수에 관한 명의신탁약정을 체결하였다. 그에 따라 2021년 5월 丙은 乙과 X부동산 매매계약을 체결하고, 甲의 자금으로 그 대금을 지급하여 丙 명의로 등기 이전을 마쳤다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 丙 사이의 명의신탁약정은 무효이다.
- ② 乙이 매매계약 체결 당시 그 명의신탁약정이 있다는 사실을 알았다면 丙은 X부동산의 소유권을 취득할 수 없다.
- ③ 乙이 매매계약 체결 당시 그 명의신탁약정이 있다는 사실을 몰랐다면, 그 후 명의신탁약정 사실을 알게 되었어도 丙은 X부동산의 소유권을 취득한다.
- ④ 丙이 X부동산의 소유권을 취득한 경우 甲은 丙에게 제공한 X부동산의 매수자금 상당액을 부당이득으로 반환 청구할 수 있다.
- ⑤ X부동산의 소유권을 유효하게 취득한 丙이 명의신탁약정 외의 적법한 원인에 의하여 甲 앞으로 X부동산에 대한 소유권이전등기를 마친다고 해도 그 소유권이전등기는 무효이다.

80. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 구분건물이 객관적·물리적으로 완성되더라도 그 건물이 집합건축물대장에 등록되지 않는 한 구분소유권의 객체가 되지 못한다.
- ㄴ. 집합건물구분소유권의 특별승계인이 그 구분소유권을 다시 제3자에게 이전한 경우, 관리규약에 달리 정함이 없는 한, 각 특별승계인들은 자신의 전(前)구분소유자의 공용부분에 대한 채납관리비를 지급할 책임이 있다.
- ㄷ. 전유부분은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

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