

2008년도 제19회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

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

< 유 의 사 항 >

- 시험문제지의 형별, 인쇄상태, 페이지를 확인한 후 수험번호와 성명을 기재하시기 바랍니다.
- 시험시행계획공고일(2008.07.16) 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안을 작성하시기 바랍니다.

제1과목 : 부동산학개론

1. 토지의 자연적·인문적 특성과 관련된 설명 중 옳은 것은?

- ① 토지의 부증성은 토지 사용이나 판매를 둘러싼 계약에 있어 법적으로 대체가능성을 없게 만드는 원인이 되기도 한다.
- ② 토지의 공공성은 토지시장에 대한 정부개입의 명분을 약화시킨다.
- ③ 토지는 비생산성 때문에 개별 용도의 관점에서 공급을 증가시킬 수 없다.
- ④ 토지의 영속성은 부동산 시장을 국지화시키는 역할을 한다.
- ⑤ 토지는 이용의 비가역성이 있으므로 토지이용과 관련된 의사결정에는 장기적인 관점에서의 배려가 필요하다.

2. 소득이 10% 증가하자 어떤 부동산의 수요량이 8% 증가하였다. 이 사실을 통해 볼 때, 이 부동산은 다음 중 어디에 속하는가?(단, 다른 요인은 불변임)

- ① 정상재
- ② 보완재
- ③ 대체재
- ④ 열등재
- ⑤ 독립재

3. 부동산학에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산학은 토지 및 그 정착물에 관하여, 그것과 관련된 직업적, 물적, 법적, 금융적 제 측면을 연구하는 학문이다.
- ② 부동산학은 여러 분야의 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합 학문적 성격을 지니고 있다.
- ③ 부동산학은 복잡한 현대의 부동산 문제를 해결하기 위하여 학제적 접근을 취하는 전문적인 학문 영역으로 등장하였다.
- ④ 부동산학은 토지와 건물을 대상으로 하는 탐구라는 점에서 우주와 지구의 기본원리를 탐구하는 물리학이나 지구과학과 같은 순수과학이라고 할 수 있다.
- ⑤ 부동산학의 접근방법 중 의사결정 접근방법은 인간은 합리적인 존재이며, 자기이익의 극대화를 목표로 행동한다는 기본가정에서 출발한다.

4. 다음 중 지적법상 지목에 해당하는 것은?

- ① 제방
- ② 저수지
- ③ 유희지
- ④ 사찰용지
- ⑤ 선하지

5. 어떤 부동산에 대한 시장수요함수는 $P=100-4Q_D$ [여기서 P 는 가격(단위 : 만원), Q_D 는 수요량(단위 : m^2)]이며, 이 시장의 수요자는 모두 동일한 개별수요함수를 갖는다. 이 시장의 수요자 수가 2배로 된다면 새로운 시장수요함수는?[단, 새로운 시장수요량은 Q_M 으로 표기하며 다른 조건은 일정하다고 가정함. 또한 이 부동산은 민간재(private goods)이며 새로운 수요자들도 원래의 수요자들과 동일한 개별수요함수를 갖는다고 가정함]

- ① $P=100-4Q_M$
- ② $P=100-2Q_M$
- ③ $P=100-8Q_M$
- ④ $P=200-4Q_M$
- ⑤ $P=200-8Q_M$

6. 아파트에 대한 수요의 변화 요인과 수요량의 변화 요인이 옳게 묶인 것은?

<u>수요의 변화 요인</u>	<u>수요량의 변화 요인</u>
① 단독주택 가격의 하락	가구 수의 감소
② 택지공급의 증가	이자율의 하락
③ 가구 수의 증가	아파트 가격의 하락
④ 소득수준의 증가	인구증가
⑤ 아파트 건축비의 하락	재산세의 강화

7. 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선을 갖는 아파트시장에서 수요가 증가하고 공급이 감소한다고 할 때, 다음 중 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ① 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다.
- ② 균형가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다.
- ③ 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
- ④ 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다.
- ⑤ 균형가격은 상승하고 균형거래량은 그 변화를 알 수 없다.

8. 거미집이론에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 가격에 대한 수요의 탄력성이 공급의 탄력성보다 클 경우 균형에 충격이 가해지면 새로운 균형으로 수렴한다.
- ② 가격에 대한 수요의 탄력성과 공급의 탄력성이 같을 경우 균형에 충격이 가해지면 균형으로부터 이탈·발산한다.
- ③ 균형의 이동을 비교적 정확하게 설명하는 이론이다.
- ④ 가격이 변해도 수요량은 일정 기간 후에 변한다고 가정한다.
- ⑤ 가격이 변하면 공급량은 즉각 변한다고 가정한다.

(www.seromedu.com)

9. 다음은 부동산과 관련된 경제변수들이다. 유량(flow)변수와 저장(stock)변수가 옳게 묶인 것은?

ㄱ. 지대수입	ㄴ. 실물자산	ㄷ. 도시인구
ㄹ. 아파트 생산량	ㅁ. 가계소득	ㅂ. 주택재고

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

10. 어떤 부동산에 대한 수요 및 공급함수가 각각 $Q_{D1} = 900 - P$, $Q_S = 2P$ 이다. 소득증가로 수요함수가 $Q_{D2} = 1200 - P$ 로 변한다면 균형가격과 균형거래량은 어떻게 변하는가?[여기서 P 는 가격(단위 : 만원), Q_{D1} 과 Q_{D2} 는 수요량(단위 : m^2), Q_S 는 공급량(단위 : m^2), 다른 조건은 일정하다고 가정함]

- ① 균형가격은 300만원에서 400만원으로 상승, 균형거래량은 $600 m^2$ 에서 $800 m^2$ 로 증가
- ② 균형가격은 900만원에서 1,200만원으로 상승, 균형거래량은 $600 m^2$ 에서 $800 m^2$ 로 증가
- ③ 균형가격은 400만원에서 300만원으로 하락, 균형거래량은 $600 m^2$ 에서 $800 m^2$ 로 증가
- ④ 균형가격은 300만원에서 400만원으로 상승, 균형거래량은 $900 m^2$ 에서 $1,200 m^2$ 로 증가
- ⑤ 균형가격은 900만원에서 1,000만원으로 상승, 균형거래량은 $900 m^2$ 에서 $600 m^2$ 로 감소

11. 부동산시장의 특성에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 국지화 혹은 지역화되는 경향이 있다.
- ② 재화의 특성에 따라 분화되는 경향이 있다.
- ③ 상황이 변하여도 수요와 공급을 조절하는데 많은 시간이 소요되는 경우가 많다.
- ④ 거래와 관련된 정보가 공개되지 않거나 불완전한 경우가 많다.
- ⑤ 대부분 강성 효율적 시장이며, 시장 참여자들은 초과이윤을 누릴 수 없다.

12. 주거분리와 주택의 여과과정(filtering process) 이론에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주거분리란 고소득층의 주거지역과 저소득층의 주거지역이 분리되는 현상을 말한다.
- ② 주거분리는 주택 소비자가 정(+의 외부효과 편익은 추구하려 하고, 부(-의 외부효과 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다.
- ③ 저소득층 주거지역에서 주택의 보수를 통한 가치 상승분이 보수비용보다 크다면 상향여과가 발생할 수 있다.
- ④ 고소득층 주거지역과 인접한 저소득층 주택은 할증료(premium)가 붙어 거래되며, 저소득층 주거지역과 인접한 고소득층 주택은 할인되어 거래될 것이다.

⑤ 고소득층 주거지역으로 저소득층이 들어오게 되어 상향여과과정이 계속되면, 고소득층 주거지역은 점차 저소득층 주거지역으로 바뀔 것이다.

13. 공공재에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 소비의 비경합성(非競合性)과 비배제성(非排除性)이라는 특성이 있다.
- ② 생산을 시장에 맡길 경우 사회적 적정 생산량보다 과다하게 생산되는 경향이 있다.
- ③ 생산을 시장에 맡길 경우 무임승차의 문제가 발생한다.
- ④ 소비에 있어서 규모의 경제가 있다.
- ⑤ 산림, 명승지 등 자연이 잘 보존된 토지는 공공재적 성격을 지닌다.

14. 정부가 주택시장에 개입하는 이유에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주거복지의 측면에서 최소한의 질적 수준을 갖춘 주택이 부족하기 때문이다.
- ② 주택시장에는 시장실패의 요인이 있기 때문이다.
- ③ 개별주택의 불량화는 주변 지역사회에 사회적 비용을 초래하기 때문이다.
- ④ 주택시장은 시장으로의 진입과 퇴거가 자유롭기 때문이다.
- ⑤ 지역별로 주택보급률에 편차가 있기 때문이다.

15. 버제스(E. W. Burgess)의 동심원이론에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 20세기 초반, 미국 시카고대학의 시카고학파를 중심으로 발전하였다.
- ② 도시의 공간구조를 도시생태학적 관점에서 접근하였다.
- ③ 도시의 공간구조 형성을 침입, 경쟁, 천이 등의 과정으로 설명하였다.
- ④ 튀넨(von Thünen)의 고립국 이론은 버제스의 동심원이론을 농업부문에 응용한 것이다.
- ⑤ 이 이론에 따르면 천이지대(혹은 점이지대)는 중심업무지구와 저소득층 주거지대의 사이에 위치한다.

16. 다음에서 설명하는 지대이론은?

- 지대가 발생하는 이유는 비옥한 토지의 양이 상대적으로 희소하고 토지에 수확체감현상이 있기 때문이다.
- 경작되고 있는 토지 가운데 생산성이 가장 낮은 토지를 한계지라고 하며, 한계지에서는 지대가 발생하지 않는다.
- 어떤 토지의 지대는 그 토지의 생산성과 한계지의 생산성과의 차이에 의해 결정된다.
- 지대는 토지생산물 가격의 구성요인이 되지 않으며 또한 될 수도 없다.

- ① 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설
- ② 알론소(W. Alonso)의 입찰지대 이론
- ③ 파레토(V. Pareto)의 경제지대 이론
- ④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
- ⑤ 마셜(A. Marshall)의 준지대설

17. 임대료 보조정책에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 저소득층에게 정부가 임대료의 일부를 보조해 주는 것을 말한다.
- ② 저소득층의 실질소득을 증가시키는 효과를 갖는다.
- ③ 다른 조건이 같을 경우 임대주택의 수요를 증가시킨다.
- ④ 다른 조건이 같을 경우 임대주택의 공급을 감소시킨다.
- ⑤ 저소득층의 주택문제를 해결하기 위한 정부의 시장개입정책 중 하나이다.

18. 다음 임대주택사업의 세후현금수지는 얼마인가?(단, 다른 조건은 고려하지 않음)

○ 순운영소득	140,000,000원
○ 재산세	5,000,000원
○ 연간용자월부금	90,000,000원
○ 용자이자	70,000,000원
○ 감가상각	10,000,000원
○ 소득세율	30%

- ① 18,000,000원 ② 27,000,000원 ③ 32,000,000원
- ④ 45,000,000원 ⑤ 50,000,000원

19. 외부효과에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 외부효과에는 외부경제와 외부불경제가 있다.
- ② 외부효과는 생산과정에서 발생하는 경우도 있고 소비과정에서 발생하는 경우도 있다.
- ③ 생산과정에서 외부불경제를 발생시키는 재화의 공급을 시장에 맡길 경우, 그 재화는 사회적 최적 생산량보다 과다하게 생산되는 경향이 있다.
- ④ 외부효과는 어떤 경제주체의 경제활동의 의도적인 결과가 시장을 통하여 다른 경제주체의 후생에 영향을 주는 것을 말한다.
- ⑤ 토지이용 행위에서 발생하는 외부불경제는 토지이용규제의 명분이 된다.

20. 분양가 상한제에 관한 설명 중 옳은 설명으로 묶인 것은?

ㄱ. 장기적으로 민간의 신규주택 공급을 위축시킴으로써 주택가격을 상승시킬 수 있다.
ㄴ. 상한가격이 시장가격보다 낮을 경우 일반적으로 초과공급이 발생한다.
ㄷ. 주택건설업체의 수익성을 낮추는 요인으로 작용하여 주택공급을 감소시킬 수 있다.
ㄹ. 시장가격 이상으로 상한가격을 설정하여 무주택자의 주택가격 부담을 완화시키고자 하는 제도이다.

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

21. 상업용부동산의 투자성과 판단지표에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 부채감당률(DSCR)이 1.0 보다 크다는 것은 순영업소득이 부채의 할부금을 상환하고도 잔여액이 있다는 의미이다.

- ② 순현재가법(NPV)은 장래 기대되는 세후소득의 현재합과 투자비용의 현재합을 서로 비교하여 투자여부를 결정한다.
- ③ 내부수익률(IRR)은 수익성지수가 1.0 이 되는 할인율이다.
- ④ 자본환원율(capitalization rate)은 화폐의 시간 가치를 고려하지 않는다.
- ⑤ 현재회수기간법(present value payback period method)은 화폐의 시간 가치를 고려하지 않는다.

22. 포트폴리오이론에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주식, 회사채, 국채로 구성된 포트폴리오에 부동산이 추가 편입되면 위험분산 혜택 등을 얻을 수 있다.
- ② 경기변동, 인플레이션, 이자율의 변화 등에 의해 야기되는 시장위험은 피할 수 없는 위험으로 이를 비체계적 위험이라 한다.
- ③ 투자자 자신의 무차별곡선과 효율적 프론티어(efficient frontier)의 접점에서 최적의 포트폴리오가 선택된다.
- ④ 기대수익률의 분산 또는 표준편차는 투자안의 위험을 측정하는 전통적인 방법이다.
- ⑤ 투자를 분산하는 것은 위험을 줄이는 방법 중 하나이다.

23. 부동산투자회사법상 부동산투자회사에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산투자회사의 설립 자본금은 10억원 이상으로 한다.
- ② 부동산개발사업에 투자·운영할 목적으로 설립되는 부동산투자회사는 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자할 수 없다.
- ③ 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 부동산투자회사의 자본금은 100억원 이상이 되어야 한다.
- ④ 부동산투자회사는 영업인가 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ⑤ 부동산투자회사는 그 자산을 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산개발사업 등의 방법으로 투자·운영하여야 한다.

24. 다음 표와 같은 투자사업들이 있다. 이 사업들은 모두 사업기간이 1년이며, 금년에는 현금지출만 발생하고 내년에는 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 5%라고 할 때 다음 중 틀린 것은?

사업	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	300만원	630만원
B	100만원	315만원
C	100만원	420만원
D	100만원	262.5만원

- ① A와 C의 NPV(순현재가)는 같다.
- ② NPV가 가장 작은 사업은 D이다.
- ③ C의 PI(수익성지수)는 4이다.
- ④ PI가 큰 순서는 C>B>A>D이다.
- ⑤ 총투자비가 300만원일 경우, A만 수행하는 투자안보다 B, C, D를 함께 수행하는 투자안의 타당성이 더 높다.

25. 가상적인 아파트 투자사업에 대해 미래의 경제환경 조건에 따라 추정된 수익률의 예상치가 아래와 같다고 가정할 때 기대수익률은?(단, 다른 조건은 동일함)

경제환경변수	발생확률(%)	수익률(%)
비관적	20	4.0
정상적	60	8.0
낙관적	20	13.0

- ① 4.8% ② 6.8% ③ 7.4%
 ④ 8.2% ⑤ 9.6%

26. 부동산금융에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산금융은 부동산의 개발, 취득 등의 목적으로 화폐와 신용을 이전하기 위하여 사용되는 제도, 시장, 수단과 관계된 영역을 말한다.
 ② 부동산금융은 부동산을 운용대상으로 하여 자본을 조달하는 일련의 과정이라 할 수 있다.
 ③ 부동산금융에는 담보기능, 감가상각 및 차입금 이자에 대한 세금감면의 혜택 등이 있다.
 ④ 부동산 프로젝트금융에서는 대상부동산을 담보로 제공받으며, 소구금융(recourse loan)이 일반적이다.
 ⑤ 부동산 거래의 활성화를 통해 부동산 개발 및 건설 활동을 촉진시키는 기능이 있다.

27. 한국주택금융공사에서 고령자의 노후생활지원을 위해 시행하고 있는 주택연금제도에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 이용자격은 보증신청일 현재 만65세 이상 1세대 1주택 소유자(1년 이상 거주)이며, 배우자가 있는 경우 배우자도 만65세 이상이어야 한다.
 ② 주택연금 지급방식은 종신지급방식과 종신흡합방식 등이 있다.
 ③ 담보가 되는 대상은 주택법상 단독주택, 다세대주택, 연립주택 및 아파트(주상복합아파트 포함) 등이고, 실버주택, 오피스텔, 상가주택, 상가 등은 제외된다.
 ④ 보증료는 주택가격의 2%를 최초 대출실행시 납부하는 초기보증료와 보증잔액의 연 0.5%를 매월 납부하는 연보증료가 있다.
 ⑤ 종신지급방식에서 가입자가 사망할 때까지 지급된 주택연금 대출 원리금이 담보주택가격을 초과하는 경우에는 초과 지급된 금액은 법정상속인이 상환해야 한다.

28. 서울에 거주하는 A가 다음과 같이 시중은행에서 주택을 담보로 대출을 받고자 할 때 A가 받을 수 있는 최대 대출 가능금액은?

○ 대출승인 기준 : 담보인정비율(LTV) 60% 소득대비 부채비율(DTI) 40% (두 가지의 대출승인 기준을 모두 충족시켜야 함)
○ A의 서울소재 주택의 담보평가가격 : 500,000,000원
○ A의 연간 소득 : 60,000,000원
○ 사업자금대출 : 연간 12,000,000원 부채상환
○ 연간 저당상수 : 0.12

- ① 100,000,000원 ② 150,000,000원 ③ 200,000,000원
 ④ 240,000,000원 ⑤ 300,000,000원

29. 부동산 개발에 관한 옳은 설명으로 묶인 것은?

- ㄱ. 시장성분석은 개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매·임대될 수 있는 가능성 정도를 조사하는 것을 말한다.
 ㄴ. 개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 분석된 사업안은 개발업자에 따라 채택될 수도 있고 그렇지 않을 수도 있다.
 ㄷ. 흡수율분석의 궁극적인 목적은 과거 및 현재의 추세를 정확하게 파악하는 데 있다.
 ㄹ. 개발사업에 있어서 법적 위험은 토지이용규제와 같은 사법적인 측면과 소유권 관계와 같은 공법적인 측면에서 발생할 수 있는 위험을 말한다.
 ㅁ. 개발의 단계 중 예비적 타당성분석은 개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 개략적으로 계산하여 수익성을 검토하는 것이다.

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

30. 부동산금융의 자금조달 방법 중 하나인 지분금융(equity financing)과 관련이 없는 것은?

- ① 공모(public offering)에 의한 증자
 ② 부동산 신디के이트(syndicate)
 ③ 주택저당담보부채권(MBB)
 ④ 부동산투자회사법에 의한 부동산투자신탁(REITs)
 ⑤ 간접투자자산운용업법에 의한 부동산간접투자펀드

31. 금융기관이 부동산 대출 관련 위험을 줄이는 방법으로 옳은 것은?

- ① 담보인정비율(LTV)을 높인다.
 ② 소득대비 부채비율(DTI)을 높인다.
 ③ 금리 변동이 심할 때는 고정금리로 대출한다.
 ④ 대출 실행시 부채감당률(DSCR)이 1.0 이하가 되는 투자안을 선택한다.
 ⑤ 금리 변동 위험을 방어하기 위하여 이자율 스왑(Swap) 등의 방법으로 위험을 전가한다.

32. 부동산 마케팅 전략에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 시장점유 마케팅 전략은 소비자의 구매의사결정 과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적인 접점을 마련하고 전달하려는 메시지의 취지와 강약을 조절하는 전략이다.
 ② 표적시장선정 전략은 세분화된 수요자 집단에서 경쟁상황과 자신의 능력을 고려하여 가장 자신 있는 수요자 집단을 찾아내는 것을 말한다.
 ③ 차별화 전략은 동일한 표적시장을 갖는 다양한 공급 경쟁자들 사이에서 자신의 상품을 어디에 위치시킬 것인가를 정하는 전략이다.
 ④ 홍보(promotion) 전략은 매체를 통하여 수요자의 관심을 끌기 위한 전략이다.
 ⑤ 시장세분화 전략은 수요자 집단을 인구경제학적 특성에 따라서 세분하고, 그 세분된 시장을 대상으로 상품의 판매 지향점을 분명히 하는 전략이다.

33. 다음 용어에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 조건부평가란 부동산가격의 증감요인이 되는 새로운 상황의 발생을 상정하여 그 조건이 성취되는 경우를 전제로 부동산을 평가하는 것을 말한다.
- ② 소급평가란 과거 어느 시점을 가격시점으로 하여 부동산가격을 평가하는 것을 말한다.
- ③ 일괄평가란 두 개 이상의 물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간 불가분의 관계에 있는 경우에 일괄하여 평가하는 것을 말한다.
- ④ 법정평가란 법규에서 정한대로 행하는 평가로서, 공공용지 수용시 평가, 과세평가 등이 있다.
- ⑤ 구분평가란 일체로 이용하고 있는 물건의 일부만을 평가하는 경우를 말한다.

34. 부동산개발사업 자산유동화증권(이하, 부동산개발 PF ABS)에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산개발 PF ABS는 부동산개발업체의 개발사업에서 발생하는 수익 등을 기초자산으로 발행되는 자산유동화증권이다.
- ② 금융기관이 부동산개발업체에게 대출을 실행하고 이 대출채권을 유동화전문회사에 매각하여 자산유동화증권을 발행한다.
- ③ 부동산개발 PF ABCP(자산담보부기업어음)의 도관체(conduit)는 상법의 적용을 받지 않고, 자산유동화에 관한 법률의 적용을 받는 회사로서 특례를 받을 수 있다.
- ④ 부동산개발 PF ABS는 부동산개발 PF ABCP에 비해 장기로 자금조달이 가능하다.
- ⑤ 부동산 개발업체는 부동산개발 PF ABS를 활용하여 개발사업에 필요한 자금을 조달할 수 있다.

35. 개발권양도제(Transferable Development Rights)에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 개발제한으로 인해 규제되는 보전지역(이하 규제지역)에서 발생하는 토지 소유자의 손실을 보전하기 위한 제도이다.
- ② 초기의 개발권양도제는 도심지의 역사적 유물 등을 보전하기 위한 목적으로 실시되었다.
- ③ 규제지역 토지 소유자의 손실을 개발지역 토지에 대한 소유권 부여를 통해 보전하는 제도이다.
- ④ 공공이 부담해야 하는 비용을 절감하면서 규제에 따른 손실의 보전이 이루어진다는 점에 의의가 있다.
- ⑤ 규제지역 토지 소유자의 재산상의 손실을 시장을 통해서 해결하려는 제도이다.

36. 부동산가격이론에서 가치와 가격에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 가치는 주관적·추상적인 개념이고, 가격은 가치가 시장을 통하여 화폐단위로 구현된 객관적·구체적인 개념이다.
- ② 가치가 상승하면 가격도 상승하고, 가치가 하락하면 가격도 하락한다.
- ③ 수요와 공급의 변동에 따라 단기적으로 가치와 가격은 일치하게 되고, 장기적으로 가격은 가치로부터 괴리되는 현상을 나타낸다.

- ④ 부동산가치는 평가목적에 따라 일정 시점에서 여러 가지가 존재하나, 부동산가격은 지불된 금액이므로 일정 시점에서 하나만 존재한다.
- ⑤ 부동산의 가치는 장래 기대되는 유·무형의 편익을 현재 가치로 환원한 값을 의미한다.

37. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 표준주택에 대하여 매년 공시해야 하는 내용에 포함되지 않는 것은?

- ① 표준주택가격
- ② 표준주택의 건축허가일
- ③ 표준주택의 용도
- ④ 표준주택의 사용승인일
- ⑤ 표준주택의 지번

38. 다음 자료를 이용하여 대상부동산의 비준가격을 구하면?

○ 대상부동산(토지)은 면적이 900㎡이며, 사례부동산(토지)보다 개별요인이 10% 우세하다.
 ○ 사례부동산은 면적이 1,000㎡이며, 가격시점 1년 전 200,000,000원에 거래되었다.
 ○ 연간 지가상승률은 5%이다.
 (단, 다른 조건은 사례부동산과 동일함)

- ① 198,000,000원
- ② 207,900,000원
- ③ 220,600,000원
- ④ 231,200,000원
- ⑤ 246,000,000원

39. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 정부는 부동산가격을 매년 공시하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우에 적용되는 것은 시가표준액이다.
- ② 개별주택 및 공동주택의 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.
- ③ 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토해양부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 공동주택에 대하여 매년 공시 기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하여 한국감정원 공동주택가격심의위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다.
- ⑤ 국토해양부장관은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

40. 거래사례비교법에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 시장성의 원리에 의한 것으로 실증적이며 설득력이 풍부하다.
- ② 아파트 등 매매가 빈번하게 이루어지는 부동산의 경우에 유용하다.
- ③ 시점수정은 거래사례 자료의 거래시점 가격을 현재시점의 가격으로 정상화하는 작업을 말한다.
- ④ 사례자료는 가격시점이 가까울수록 유용하다.
- ⑤ 부동산시장이 불완전하거나 투기적 요인이 있는 경우에는 거래사례의 신뢰성이 문제가 된다.

제2과목 : 민법 및 민사특별법

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

- ① 비진의표시는 표시된 내용대로 효력이 발생함이 원칙이다.
- ② 비진의표시에 관한 규정은 대리인이 대리권을 남용한 경우 유추적용될 수 없다.
- ③ 자의로 사직서를 제출하여 한 중간퇴직의 의사표시는 비진의표시가 아니다.
- ④ 비진의표시는 상대방이 이를 비진의표시 당시 안 경우 통정허위표시와 마찬가지로 무효이다.
- ⑤ 은행대출한도를 넘은 甲을 위해 乙이 은행대출약정서에 주채무자로 서명날인 한 경우, 은행이 이런 사정을 알았더라도 乙은 원칙적으로 대출금반환채무를 진다.

42. 약관(約款)에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 고객에게 부당하게 불리한 약관조항은 공정을 잃은 것으로 추정한다.
- ② 약관의 구속력의 근거는 그 자체가 법규범이거나 법규범적 성질을 가지기 때문이다.
- ③ 사업자가 상당한 이유 없이 자신이 부담하여야 할 위험을 고객에게 이전하는 내용의 약관조항은 무효이다.
- ④ 설명의무가 있는 약관내용이 설명되었다는 점은 그 약관내용을 계약의 내용으로 주장하는 자가 증명하여야 한다.
- ⑤ 골프장 운영회사가 불특정다수의 회원에게 적용하기 위하여 만든 골프클럽운영회칙 중 당사자의 권리·의무에 관한 규정은 약관의 성질을 갖는다.

43. 법률행위의 목적에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 농지취득자격증명은 농지매매의 효력발생요건이다.
- ② 탈세를 목적으로 하는 중간생략등기는 언제나 무효이다.
- ③ 계약성립 후 채무이행이 불가능하게 되더라도, 계약이 무효로 되는 것은 아니다.
- ④ 법률행위의 표시된 동기가 사회질서에 반하는 경우 그 법률행위는 반사회적 법률행위라고 할 수 없다.
- ⑤ 단순히 강제집행을 면하기 위해 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하더라도, 이는 반사회적 법률행위에 해당한다.

44. 사기에 의한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 표의자가 제3자의 사기로 의사표시를 한 경우, 상대방이 그 사실을 과실 없이 알지 못한 때에도 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ② 사기에 의한 의사표시의 상대방의 포괄승계인은 사기를 이유로 한 법률행위의 취소로써 대항할 수 없는 선의의 제3자에 포함된다.

- ③ 제3자의 기망행위로 신원보증서면에 서명한다는 착각에 빠져 연대보증서면에 서명한 경우, 사기를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④ 교환계약의 당사자 일방이 상대방에게 그가 소유하는 목적물의 시가를 허위로 고지한 경우, 원칙적으로 사기를 이유로 취소할 수 있다.
- ⑤ 甲의 대리인 乙의 사기로 乙에게 매수의사를 표시한 丙은 甲이 그 사실을 알지 못한 경우에도 사기를 이유로 법률행위를 취소할 수 있다.

45. 무효와 취소에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약이 불성립하였다면, 무효행위의 전환이나 무효행위의 추인 규정이 적용되지 않는다.
- ② 甲과 乙이 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 약정하였다면 이 가등기는 소급하여 유효한 등기로 전환된다.
- ③ 甲이 乙의 강박에 의해 乙에게 부동산을 매도하고 乙이 丙에게 전매했다면, 甲은 丙에게 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④ 甲과 乙 사이의 매매계약이 적법하게 취소되면 계약은 장래에 향하여 소멸하므로 甲과 乙은 이행된 것을 반환할 필요가 없다.
- ⑤ 甲이 행위능력자 乙과 체결한 계약을 행위무능력을 이유로 적법하게 취소한 경우, 乙은 자신이 받은 이익이 현존하는 한도에서만 상환할 책임이 있다.

46. 2007년 甲은 丙의 토지를 매수한 뒤 친구 乙과의 사이에 명의신탁약정을 맺었고, 丙은 甲의 부탁에 따라 직접 乙에게 소유권이전등기를 하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 丙의 甲에 대한 이전등기 의무는 소멸하였다.
- ② 丙은 乙에게 이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 대내적으로는 甲이 토지의 소유자이나 대외적으로는 乙이 소유자이다.
- ④ 丙이 명의신탁 사실을 알지 못한 경우 甲과 丙의 매매계약은 무효이다.
- ⑤ 甲은 명의신탁약정의 해지를 이유로 乙에게 진정명의회복을 위한 이전등기를 청구할 수 있다.

47. 甲 소유 부동산에 대한 점유자 乙의 시효취득에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙의 점유취득시효가 완성되더라도, 乙은 등기를 하여야 소유권을 취득한다.
- ② 등기부취득시효가 완성되기 위해서는 乙이 과실 없이 점유를 개시하여야 한다.
- ③ 乙이 등기부취득시효의 완성으로 시효취득한 후에 그 부동산에 관한 乙 명의의 등기가 불법 말소된 경우 乙은 소유권을 상실한다.
- ④ 점유취득시효 완성 후 아직 乙 명의로 소유권이전등기가 경료되지 아니한 경우, 甲은 乙에 대하여 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 없다.
- ⑤ 점유취득시효 완성 후 일시적으로 丙에게 소유권이전등기가 되었다가 甲이 다시 소유권을 회복한 경우, 乙은 甲에게 시효완성을 주장할 수 있다.

48. 유치권자에게 인정되지 않는 권리는?

- ① 경매권
- ② 비용상환청구권
- ③ 간이변제충당권
- ④ 유치권에 기한 반환청구권
- ⑤ 유치물의 보존에 필요한 경우 그 사용권

49. 등기의 추정력과 점유의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 점유자는 평온·공연하게 점유하는 것으로 추정한다.
- ② 건물 소유권 보존등기의 명의인이 건물을 신축하지 않은 것으로 밝혀진 경우 등기의 추정력은 깨어진다.
- ③ 점유자의 권리추정 규정은 특별한 사정이 없는 한 등기에 표상되어 있는 부동산물권에 대하여는 적용되지 않는다.
- ④ 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우 그 등기는 前 등기 명의인에 대하여 추정력이 인정되나 제3자에 대해서는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 부동산 등기명의인이 매도인인 경우 그를 소유자로 믿고 그 부동산을 매수하여 점유하는 자는 특별한 사정이 없는 한 과실 없는 점유자에 해당한다.

50. 甲 소유의 토지 위에 乙이 무단으로 건물을 축조하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 건물에 거주하는 경우 甲은 乙을 상대로 퇴거를 청구할 수 없다.
- ② 丙이 그 토지의 소유권을 이전받은 경우 甲은 乙을 상대로 건물의 철거를 청구할 수 있다.
- ③ 乙이 丁에게 건물을 매도한 후 매매대금을 전부 지급받고 인도하였으나 건물이 아직 미등기인 경우, 甲은 丁을 상대로 건물의 철거를 청구할 수 없다.
- ④ 만약 乙이 지상권을 취득한 뒤 건물을 축조하였는데, 乙의 허락 없이 戊가 건물을 점유한다면, 甲은 戊를 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다.
- ⑤ 만약 乙이 甲으로부터 토지를 임차한 후 임차권등기 없이 건물을 축조하였고, 丙이 토지소유권을 취득하였다면, 미등기건물의 소유자 乙은 丙에게 임차권을 주장할 수 있다.

51. 甲은 자신의 토지를 담보로 은행대출을 받기 위해 乙에게 대리권을 수여하고, 위임장·인감 및 저당권설정에 필요한 서류 일체를 교부하였다. 그러나 乙은 이를 악용하여 甲의 대리인으로서 그 토지를 丙에게 매도하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙에게는 기본대리권이 인정된다.
- ② 표현대리가 성립하지 않더라도, 丙은 甲에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ③ 매매계약이 토지거래허가제를 위반하여 확정적으로 무효이면 표현대리 법리가 적용될 여지가 없다.
- ④ 丙이 매수 당시 乙에게 대리권이 있다고 믿은 데 정당한 이유가 있었다면, 매매계약 성립 후에 대리권 없음을 알았더라도 월권대리는 성립한다.

⑤ 만약 乙이 자기 앞으로 소유권 이전등기를 마친 후 자신을 매도인으로 하여 丙에게 토지를 매도하였다면, 丙은 甲에게 표현대리의 성립을 주장할 수 없다.

52. 근저당권의 피담보채권이 확정되는 시기가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 근저당채무자가 파산선고를 받은 때
- ② 기본계약상 결산기가 도래한 때
- ③ 근저당권자가 경매신청을 한 때
- ④ 설정계약상 근저당권의 존속기간이 만료한 때
- ⑤ 근저당권자보다 후순위의 전세권자가 경매신청을 한 때

53. 자주점유와 타주점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 자주점유는 무주물 선점에 의한 소유권취득의 요건이 아니다.
- ② 권원의 성질상 자주점유인지 타주점유인지 불분명한 점유는 자주점유로 추정된다.
- ③ 피상속인의 점유가 소유의 의사가 없는 경우 그 상속으로 인한 점유도 타주점유이다.
- ④ 물건을 매수하여 점유하고 있으나 매매가 무효인 것을 모르는 매수인은 자주점유자이다.
- ⑤ 타주점유자가 새로운 권원에 기하여 소유의 의사를 가지고 점유를 시작했으면 그때부터 자주점유자가 된다.

54. 환매와 교환계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 환매기간을 정한 경우에는 다시 이를 연장하지 못한다.
- ② 교환계약은 유상계약이므로 이에 는 매매의 규정이 준용된다.
- ③ 매매계약과 동시에 하지 않은 환매계약은 환매로서의 효력이 없다.
- ④ 부동산 소유권의 이전 대가로 주식을 양도받는 약정은 교환계약이다.
- ⑤ 부동산에 관한 환매는 환매권 특약의 등기가 없어도 제3자에 대해 효력이 있다.

55. 甲, 乙, 丙이 토지를 공유하고 있는데, 丙의 지분은 3분의 2이다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 丙이 상속인 없이 사망한 경우 그 지분은 국유가 된다.
- ② 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독명의로 등기를 한 경우 甲은 이 등기의 전부의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독으로 丁에게 토지의 특정 일부를 임대한 경우 乙은 점유하는 丁을 상대로 점유의 배제를 청구할 수 있다.
- ④ 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독으로 토지 전부를 丁에게 임대한 경우 甲은 丁을 상대로 자신의 지분에 상응하는 임료 상당액을 부당이득으로 반환 청구할 수 있다.
- ⑤ 丁이 토지에 건물을 축조하여 그 토지에 관해 취득시효를 완성한 후 乙이 戊에게 공유지분을 매도하고 이전등기 한 경우, 戊는 丁을 상대로 지상건물의 철거를 청구할 수 없다.

56. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 동산의 소유권유보부매매에서 소유권유보의 특약을 한 경우 그 특약은 해제조건부이다.
- ② 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 간주되나, 채무자는 기한의 이익을 포기할 수 있다.
- ③ 조건부 권리는 조건의 성취여부가 미정인 동안에도 일반 규정에 의해 담보로 할 수 있다.
- ④ 조건부 법률행위에 있어 조건의 내용 자체가 불법이어서 무효일 경우 조건만을 분리하여 무효로 할 수 있다.
- ⑤ 조건의 성취로 불이익을 받을 자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 때에는 그 조건은 성취되지 않은 것으로 본다.

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

- ① 구분소유자는 규약으로 달리 정한 때에도 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다.
- ② 관리단은 구분소유관계가 성립하는 건물(일부공용부분은 없음)이 있는 경우에 특별한 조직행위가 없어도 당연히 성립하는 단체이다.
- ③ 구조상 및 이용상의 독립성을 갖추고 있더라도 소유자가 구분건물로 등기하지 않고 1동의 건물을 객체로 등기한 때에는 구분소유권이 성립하지 않는다.
- ④ 집합건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 특별한 사정이 없는 한 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 한다.
- ⑤ 재건축 결의에 따라 설립된 '재건축조합'은 법인등기 전에는 비법인 사단에 해당하므로 정관 기타 규약에 달리 정함이 없는 한 그 구성원의 의사의 합의는 총회의 결의에 의하여야 한다.

58. 저당권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 건물의 저당권자는 저당권의 침해를 이유로 자신에게 건물을 반환할 것을 청구할 수 있다.
- ② 저당권이 실행되는 경우 저당권자에 우선하는 전세권자가 배당요구를 하더라도 전세권은 매각으로 소멸하지 않는다.
- ③ 전세권 위에 저당권이 설정된 경우 전세권의 존속기간이 만료하면, 저당권자는 전세권 자체에 대해 저당권을 행사할 수 있다.
- ④ 물상보증인이 저당부동산을 제3자에게 양도하고, 그 제3취득자가 저당권의 피담보채무의 이행을 인수한 경우, 저당권이 실행되면 물상보증인이 채무자에 대한 구상권을 취득한다.
- ⑤ 甲의 토지에 乙이 저당권을 취득한 후 丙이 토지 위에 축조한 건물의 소유권을 甲이 취득한 경우, 乙은 토지와 건물에 대해 일괄경매를 청구하여 그 매각대금 전부로부터 우선변제를 받을 수 있다.

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

- ① 승낙자가 청약에 대해 조건을 붙여 승낙한 때는 청약을 거절하고 새로 청약한 것으로 본다.
- ② 승낙자가 청약과 승낙이 불합치했음에도 합치하는 것으로 오신한 경우 계약은 성립하지 않는다.
- ③ 청약은 계약의 내용을 결정할 수 있을 정도의 사항을 포함시키는 구체적·확정적 의사표시여야 한다.
- ④ 매매계약 체결 당시 목적물과 대금이 구체적으로 확정되지 않았다면, 사후에 구체적으로 확정될 수 있는 방법과 기준이 정해져 있더라도 계약의 성립을 인정할 수 없다.
- ⑤ 교차청약에 있어 양 청약의 의사표시가 동시에 도달하지 않은 경우 늦게 도달하는 청약이 도달한 때 계약이 성립한다.

60. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 관리인의 권한 또는 의무가 아닌 것은?

- ① 공용부분의 변경을 위한 행위
- ② 전유부분 및 공용부분의 보존을 위한 행위
- ③ 관리단의 사업시행에 관련하여 관리단을 대표하여 행하는 재판상 행위
- ④ 관리단의 사무집행을 위한 분담금액을 각 구분소유자에게 청구하는 행위
- ⑤ 매년 1회 일정한 시기에 구분소유자에 대하여 그 사무를 보고하는 행위

61. 혼동으로 인해 밑줄 친 권리가 확정적으로 소멸하는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지상권자가 지상권이 설정된 토지의 소유권을 단독상속한 경우
- ② 저당권의 목적물을 저당권자가 매수하였으나 그 매매계약이 원인무효인 경우
- ③ 저당권이 설정된 부동산에 가압류등기가 된 후 그 저당권자가 부동산의 소유권을 취득한 경우
- ④ 甲의 지상권에 대해 乙이 1번 저당권, 丙이 2번 저당권을 취득한 후 乙이 그 지상권을 취득한 경우
- ⑤ 주택임차인이 대항력 및 우선변제권이 있는 임차권을 취득한 다음에 그 주택에 제3자의 저당권이 설정된 후 임차인이 이를 매수하여 소유권을 취득한 경우

62. 우리 민법상 계약체결상의 과실책임에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 우리 민법은 원시적 불능의 경우에 대한 계약체결상의 과실책임을 규정하고 있다.
- ② 계약체결상의 과실을 이유로 한 신뢰이익의 손해배상은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다.
- ③ 계약체결상의 과실책임은 원시적 불능을 알지 못한데 대한 상대방의 선의를 요하나 무과실까지 요하지는 않는다.
- ④ 부동산매매에 있어서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우 그 미달부분이 원시적 불능임을 이유로 계약체결상의 과실책임을 물을 수 없다.
- ⑤ 건축공사의 대가로서 임야사용권을 부여하기로 약정하였으나 그 임야사용권이 원시적 이행불능이라면, 계약체결상의 과실을 이유로 손해배상책임이 인정된다.

70. 매매의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매도인의 소유에 속하지 않는 부동산의 매매도 유효하다.
- ② 계약 당시 매수인이 목적물에 하자가 있음을 안 경우 매도인은 하자담보책임을 지지 않는다.
- ③ 수량을 지정한 매매에서 계약 당시 매매목적물의 수량부족을 안 매수인은 대금감액을 청구할 수 있다.
- ④ 매매목적물이 인도되지 않았더라도 매수인이 대금을 완제한 경우, 그 이후의 목적물의 과실은 특약이 없는 한 매수인에게 귀속된다.
- ⑤ 매수인이 매매 목적인 권리의 전부가 제3자에 속한 사실을 알고 있었다라도 매도인이 이를 취득하여 이전할 수 없는 때에는 매매계약을 해제할 수 있다.

71. 지상권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지료가 등기되지 않은 약정지상권이 타인에게 매도되어 이전등기 된 경우 지료증액청구권이 발생하지 않는다.
- ② 건물 이외의 공작물의 소유를 목적으로 존속기간을 5년으로 하여 지상권이 설정된 경우 지상권의 존속기간은 15년이다.
- ③ 법정지상권이 있는 건물의 소유권이전등기청구권을 가진 자는 건물 소유권을 취득하기 전에 법정지상권만을 양수할 수 없다.
- ④ 지상권자의 지료지급 연체가 토지소유권의 양도 전후에 이루어진 경우 토지양수인에 대한 연체기간이 2년이 되어야만 양수인이 지상권 소멸청구를 할 수 있는 것은 아니다.
- ⑤ 甲과 乙이 구분소유적으로 공유하는 토지 중 甲이 배타적으로 사용하는 특정부분 위에 乙이 건물을 신축한 뒤, 대지의 분할등기가 이루어져 건물의 대지부분이 甲의 단독소유가 된 경우 관습상 법정지상권이 성립한다.

72. 가등기담보등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공사대금채권을 담보하기 위한 가등기에는 이 법이 적용되지 않는다.
- ② 등기나 등록할 수 없는 주식이나 동산은 가등기담보권의 목적물이 될 수 없다.
- ③ 대물변제예약 당시의 담보물 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액에 미치지 못하는 경우에는 이 법이 적용되지 않는다.
- ④ 청산금의 평가액을 통지한 후에라도 채권자는 청산금의 평가액 자체가 불합리하게 산정되었음을 증명하여 액수를 다룰 수 있다.
- ⑤ 채권자가 담보권을 실행하여 담보목적물의 소유권을 취득하기 위해서는 청산금의 평가액을 채무자, 담보가등기 목적 부동산의 물상보증인, 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3자에게 통지하여야 한다.

73. 민법상 임대차에서 임대인과 임차인의 의무에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임차인이 목적물을 반환하는 때에는 이를 원상회복하여야 할 의무가 있다.
- ② 수인이 공동으로 물건을 임차한 때에는 연대하여 차임을 지급할 의무를 부담한다.
- ③ 일시사용을 위한 임대차에 해당하는 숙박계약의 경우 임대인은 임차인의 안전을 배려할 의무가 있다.
- ④ 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 경우 임차인은 이 사실을 모르는 임대인에게 지체 없이 통지하여야 한다.
- ⑤ 임대인이 목적물을 임차인에게 인도한 후에는 특별한 사정이 없는 한 계약존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무까지 부담하는 것은 아니다.

74. 물권이 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 온천권 ② 광업권 ③ 어업권
- ④ 구분지상권 ⑤ 분묘기지권

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

- ① 표의자의 중대한 과실은 법률행위의 효력을 부인하는 자가 증명하여야 한다.
- ② 동기의 착오가 상대방에 의해 유발된 경우 동기가 표시되지 않았다고 하여 중요부분의 착오가 될 수 없는 것은 아니다.
- ③ 가압류등기가 없다고 믿고 보증하였다라도 그 가압류가 원인 무효인 것으로 밝혀진 경우, 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없다.
- ④ 매수인의 중도금 미지급을 이유로 매도인이 계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인은 착오를 이유로 그 계약 전체를 취소할 수 있다.
- ⑤ 매매계약 당사자 모두 매매목적물인 X토지의 지번에 착오를 일으켜 계약서에 목적물을 Y토지로 표시한 경우, 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없다.

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

- ㄱ. 점유의 방해를 받은 점유자는 방해의 제거 및 손해의 배상을 청구할 수 있으나, 손해배상을 청구하려면 방해자의 고의나 과실이 있어야 한다.
- ㄴ. 점유의 방해를 받을 염려가 있을 때 점유자는 방해의 예방과 손해배상의 담보를 함께 청구할 수 있다.
- ㄷ. 점유자가 사기에 의해 점유를 이전한 경우 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ㄹ. 점유자가 점유의 침탈을 당한 경우 침탈자의 선의의 매수인으로부터 약의로 이를 전득한 자에 대해 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.

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

77. 대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기신청에는 쌍방대리가 허용된다.
- ② 의사능력 없는 대리인의 대리행위는 무효이다.
- ③ 수권행위의 철회는 임의대리권과 법정대리권의 공통된 소멸원인이다.
- ④ 복대리인은 본인이나 제3자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.
- ⑤ 행위능력자인 대리인이 금지산선고를 받으면, 그가 선임한 복대리인의 대리권도 소멸한다.

78. 무권대리인 乙이 甲의 대리인이라 칭하며 甲 소유의 토지를 丙에게 매도하고 이전등기 해주었다. 표현대리를 고려하지 않는 경우 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲이 乙의 대리행위를 추인하기 위해서는 丙의 동의가 필요하다.
- ② 丙이 丁에게 토지를 전매하고 이전등기 한 경우 甲은 乙의 대리행위를 丁에 대하여 추인할 수 있다.
- ③ 甲이 추인을 거절한 경우 乙이 행위무능력자이더라도 丙은 乙에 대하여 계약의 이행을 청구할 수 있다.
- ④ 甲이 丙에게 추인거절의 의사를 적극적으로 표시한 경우에도 丙은 甲에 대해 추인 여부의 확답의 최고권을 가진다.
- ⑤ 丙은 매매계약 당시 乙에게 대리권 없음을 안 경우 甲의 추인이 있을 때까지 乙에 대하여 계약을 철회할 수 있다.

79. 임차인(전차인 포함)의 부속물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 부속물매수청구권을 행사하려면 임대차가 종료하여야 한다.
- ② 일시사용을 위한 임대차에서는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다.
- ③ 부속물매수청구권에 관한 규정은 강행규정이므로 이에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
- ④ 적법하게 전대된 경우에는 전차인도 부속물매수청구권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 건물의 사용에 객관적 편익을 가져오는 것이 아니더라도 임차인의 특수목적에 사용하기 위해 부속된 것은 부속물매수청구권의 대상이 된다.

80. 상가건물임대차보호법상 임차인의 계약갱신요구에 대하여 임대인이 거절할 수 있는 사유가 아닌 것은?

- ① 임차인이 임차한 건물의 일부를 경과실로 파손한 경우
- ② 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 일부를 전대한 경우
- ③ 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
- ④ 임차한 건물의 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- ⑤ 임대인이 목적 건물의 대부분을 철거하기 위해 목적 건물의 점유회복이 필요한 경우

(www.seromedu.com)