

2006년도 제17회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

문제지 유형	A형	문제수	80문제	시험시간	1시간 40분 (100분)	응시번호		성명	
-----------	----	-----	------	------	-------------------	------	--	----	--

- 유의사항 -

- 먼저 문제지 상태와 매수 확인
- 문제지에 응시번호와 성명을 기재
- 답안지에 문제지 유형을 기재한 후 해당란에 표기
- 2006.10.29 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안 작성

제1과목 : 부동산학개론

1. 일반적으로 부동산의 개념은 물리적, 경제적, 사회적, 법·제도적 개념으로 나눌 수 있다. 부동산의 경제적 개념과 거리가 먼 것은?

- ① 생산요소 ② 자산
- ③ 자본 ④ 공장재단
- ⑤ 소비재

2. 토지는 지목, 이용상황, 이용목적 등에 따라 다양하게 분류할 수 있다. 지목에 따른 분류에 해당하는 것은?

- ① 유지(溜地) ② 택지(宅地)
- ③ 나지(裸地) ④ 공지(空地)
- ⑤ 맹지(盲地)

3. 부동산개발방식 중 사업기간 동안 형식적인 소유권이 이전행위가 발생하는 것은?

- ① 자체사업방식
- ② 공사비 대물변제방식
- ③ 토지신탁방식
- ④ 사업위탁방식
- ⑤ 공사비 분양금정산방식

4. 부동산의 특성에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산은 어느 지역의 수요가 급증했다고 하더라도 다른 재화처럼 그 지역으로 이동할 수 없다. 이는 부동산성에 기인한다.
- ② 토지의 가치보존력이 우수한 것은 부동산의 영속성에 기인한다.
- ③ 토지는 다른 생산물과 마찬가지로 노동이나 생산비를 투입하여 재생산할 수 있다.
- ④ 개별성은 토지뿐만 아니라 건물이나 기타 개량물에도 적용될 수 있다.
- ⑤ 특정 토지의 위치성은 해당 토지에 대한 개인이나 집단의 상호선택과 선호의 결과로 나타난다.

5. 부동산시장의 특성과 기능에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 부동산시장은 수요와 공급의 조절이 쉽지 않아 단기적으로 가격의 왜곡이 발생할 가능성이 높다.
- ② 부동산시장의 특징 중 하나는 특정 지역에 다수의 판매자와 다수의 구매자가 존재한다는 것이다.
- ③ 부동산은 개별성이 강하기 때문에 부동산상품별 시장조직화가 가능하다.
- ④ 부동산거래는 그 성질상 고도의 공적인 경향을 띠고 있다.
- ⑤ 부동산시장은 국지성의 특징이 있기 때문에 균질적인 가격형성이 가능하다.

6. 어떤 지역에서 토지의 시장공급량(Q^s)은 300이다. 토지의 시장수요함수가 $Q^d = 500 - 2P$ 에서 $Q^d = 450 - 2P$ 로 변화하면 시장의 균형가격은 얼마만큼 감소하는가? (P 는 가격, Q^d 는 수요량이며, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 25 ② 50 ③ 75 ④ 100 ⑤ 125

7. 부동산의 정착물에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 제거하여도 건물의 기능 및 효용의 손실이 없는 부착된 물건은 동산으로 취급한다.
- ② 토지에 정착되어 있으나 매년 경작노력을 요하지 않는 나무와 다년생식물 등은 부동산의 정착물로 간주되지 않기 때문에 부동산중개의 대상이 되지 않는다.
- ③ 정착물은 당사자들 간의 합의나 쓰임새, 관계 등에 따라 주물 또는 종물로 구분될 수 있다.
- ④ 정착물은 사회·경제적인 면에서 토지에 부착되어 계속적으로 이용된다고 인정되는 물건이다.
- ⑤ 정착물은 토지와 서로 다른 부동산으로 간주되는 것과 토지의 일부로 간주되는 것으로 나눌 수 있다.

8. 부동산시장에서 나타나는 현상의 하나인 공실률에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 공실률이란 임대 대상 부동산이 임대기간 중 임대되지 않고 비어있는 기간의 비율을 의미하기도 한다.
- ② 사무실의 수요분석에서는 공실률을 조사하여 과잉공급 상태에 있는지 그리고 향후 그러한 위험성은 없는지 등을 조사한다.
- ③ 공실률 분석은 투자 부동산의 안정적인 점유율 결정에 도움을 준다.
- ④ 공실률 조사는 부동산시장조사의 핵심사항으로 임차공간이 실제로 임차인들에 의해 어느 정도 사용되고 있는가를 파악하는 것이다.
- ⑤ 다른 조건이 동일하다면 임대차 기간이 긴 경우에 비해 임대차 기간이 짧은 경우가 상대적으로 공실위험을 줄일 수 있다.

9. 부동산관리방식별 장·단점에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 위탁관리방식은 전문적인 계획관리를 통해 시설물의 노후화를 늦출 수 있는 장점이 있다.
- ② 위탁관리방식에서 관리업체가 영리만을 추구할 경우 부실한 관리를 초래할 우려가 있다.
- ③ 혼합관리방식은 자가관리에서 위탁관리로 이행하는 과도기에 유용할 수 있다.
- ④ 혼합관리방식은 필요한 부분만 선별하여 위탁하기 때문에 관리의 책임소재가 분명해지는 장점이 있다.
- ⑤ 자가관리방식은 관리하는 각 부분을 종합적으로 운영할 수 있을 뿐만 아니라 기밀유지에도 유리하다.

10. 부동산마케팅 및 광고에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산마케팅 전략을 수립할 때에는 거시환경과 미시환경에 대한 분석이 필요하다.
- ② 부동산의 개별성으로 인해 광고의 내용도 개별성을 갖는 것이 일반적이다.
- ③ 고객점유마케팅 전략은 공급자와 소비자 간의 장기적·지속적 상호작용을 중시한다.
- ④ 부동산 중개업소를 적극적으로 활용하는 것은 부동산마케팅 4P(product, price, place, promotion) 전략 중 유통경로(place)전략에 해당한다.
- ⑤ 우편물에 의한 직접광고(direct mail)는 표적 고객을 대상으로 부동산을 광고할 수 있는 수단으로 유용하다.

11. 수익환원법에서 사용하는 환원이율을 구하는 방법이 아닌 것은?

- ① 분해법(breakdown method)
- ② 요소구성법(build-up method)
- ③ 시장추출법(market extraction method)
- ④ 투자결합법(band-of-investment method)
- ⑤ 엘우드(Ellwood)법

12. 지역분석의 대상지역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사례자료를 동일수급권 내 유사지역에서 구할 경우 지역요인의 비교과정은 필요하지 않다.
- ② 인근지역과 동일수급권 내 유사지역은 지리적으로 인접할 필요는 없으나, 그 지역 내 부동산 상호간에 대체·경쟁 관계가 성립하여 가격형성에 영향을 미치는 지역이다.
- ③ 인근지역이란 대상부동산이 속해 있는 지역이다.
- ④ 인근지역의 범위가 지나치게 확대되면 가격수준의 판정이 어려워질 수 있다.
- ⑤ 일반적으로 주거지의 동일수급권은 도심으로 통근이 가능한 지역의 범위와 일치하는 경향이 있으며, 지역적 선호도에 따라 그 범위가 좁아지기도 한다.

13. 정부는 부동산시장의 안정과 투기억제를 위하여 많은 부동산정책을 시행하여 왔다. 참여정부가 부동산대책으로 발표한 내용과 거리가 먼 것은?

- ① 부동산실거래가 신고제 도입
- ② 종합부동산세 도입

- ③ 취득세 및 등록세 세율 인상
- ④ 재건축개발이익 환수제 시행
- ⑤ 주택 양도소득세제 강화

14. 아래 예문의 () 안에 들어갈 숫자는?

주택시장이 서로 대체관계에 있는 아파트와 빌라로 구성되어 있으며, 아파트 가격에 대한 빌라 수요의 교차탄력성은 0.8이라고 가정하자. 아파트 가격이 1,600만원에서 2,000만원으로 상승한다면, 빌라의 수요량은 1,200세대에서 () 세대로 증가할 것이다. (단, 탄력성 계산시 기준 가격과 수요량은 최초의 값으로 한다)

- ① 1,280 ② 1,380 ③ 1,440 ④ 1,600 ⑤ 1,860

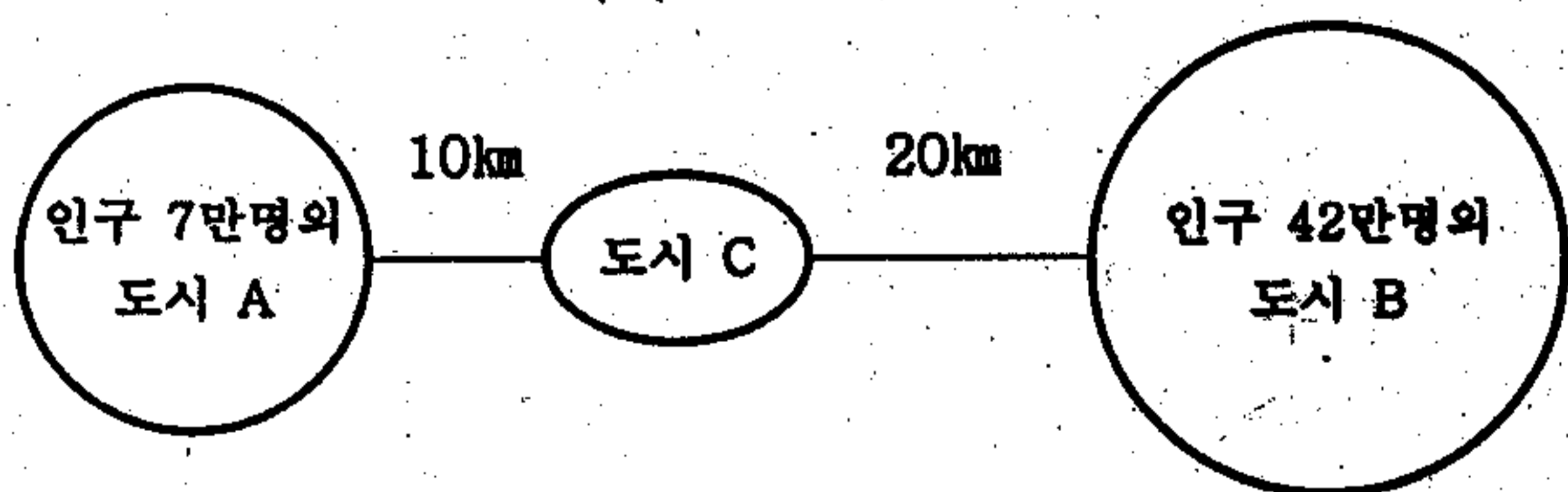
15. 부동산권리분석에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산권리분석에서는 분석과 판단의 범위를 넓혀서 보도록 노력해야 한다.
- ② 토지이용을 규제하는 법률의 수가 많고 규제내용이 복잡할수록 부동산거래사고를 많이 발생시킬 수 있다.
- ③ 등기부상 소유권 이전은 완료하였으나, 타인이 불법으로 점유하고 있는 경우는 인수불가능한 거래사고 유형에 해당된다.
- ④ 자료의 판독에서는 자료의 내용을 확인·판단하는 일도 중요하지만 자료 자체의 진위 판단도 중요하다.
- ⑤ 부동산권리분석은 공부 및 자료상의 하자를 발견하기 위한 활동이므로 입장활동이 필요없다.

16. 표준산업분류상 부동산업의 분류에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산업은 부동산임대 및 공급업, 부동산관련서비스업으로 분류된다.
- ② 부동산임대업은 주거용 건물임대업, 비주거용 건물임대업, 기타 부동산임대업으로 분류된다.
- ③ 부동산공급업은 주거용 건물공급업, 비주거용 건물공급업, 기타 부동산공급업으로 분류된다.
- ④ 부동산관련서비스업은 부동산관리업, 부동산감정업, 부동산컨설팅업, 부동산중개업으로 분류된다.
- ⑤ 부동산관련서비스업 중 부동산관리업은 주거용 부동산관리업과 비주거용 부동산관리업으로 분류된다.

17. 도시 A와 도시 B간에 도시 C가 있다. 레일리의 소매인력법칙(Reilly's Law of Retail Gravitation)을 이용하여 도시 C로부터 도시 A와 도시 B로의 인구유인 비율을 구하시오.



- ① 도시 A 33.3%, 도시 B 66.7%

- ② 도시 A 40.0%, 도시 B 60.0%
- ③ 도시 A 50.0%, 도시 B 50.0%
- ④ 도시 A 60.0%, 도시 B 40.0%
- ⑤ 도시 A 66.7%, 도시 B 33.3%

18. 상점은 입지특성과 구매습관에 의해 분류된다. 이와 관련된 설명으로 옳은 것은?

- ① 집심성(集心性) 점포는 같은 업종이 서로 모여 입지해야 유리한 유형의 점포이다.
- ② 선매품점(選買品店)은 구매의 노력과 비용에 크게 구애 받지 않고 수요자의 취미·기호 등에 따라 구매하는 상품을 취급하는 점포이다.
- ③ 집재성(集在性) 점포는 동일 업종의 점포끼리 국부적 중심지에 입지해야 유리한 유형의 점포이다.
- ④ 산재성(散在性) 점포는 분산입지해야 유리한 유형의 점포이다.
- ⑤ 전문품점(專門品店)은 여러 상점들을 상호 비교한 후에 구매하는 상품을 취급하는 점포이다.

19. 부동산분석은 단계별 분석과정을 거쳐 이루어진다. 단계를 순서대로 나열한 것은?

- ① 지역경제분석 → 시장성분석 → 시장분석 → 타당성분석 → 투자분석
- ② 지역경제분석 → 시장분석 → 시장성분석 → 타당성분석 → 투자분석
- ③ 지역경제분석 → 시장분석 → 타당성분석 → 시장성분석 → 투자분석
- ④ 지역경제분석 → 시장성분석 → 타당성분석 → 시장분석 → 투자분석
- ⑤ 지역경제분석 → 타당성분석 → 시장분석 → 시장성분석 → 투자분석

20. 가격이 10억원인 아파트를 구입하기 위해 3억원을 대출받았다. 대출이자율은 연리 7%이며, 20년간 원리금 균등분할상환방식으로 매년 상환하기로 하였다. 첫 회에 상환해야 할 원금은?

(단, 연리 7%·기간 20년의 저당상수는 0.094393이며, 매기 말에 상환하는 것으로 한다)

- ① 7,290,000원 ② 7,317,900원
- ③ 8,127,400원 ④ 8,647,200원
- ⑤ 8,951,200원

21. 주택시장에 대한 정부정책의 효과에 대한 설명 중 옳은 것은? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 주택의 공급곡선이 완전비탄력적일 경우 주택에 부과되는 재산세는 전부 수요자에게 귀착된다.
- ② 정부가 규제하는 임대료의 상한이 시장균형임대료보다 높다면, 임대료규제는 시장에서 임대주택 공급량에 영향을 미치지 않는다.
- ③ 일반적으로 임대료규제는 기존 임차인들의 이동을 활발하게 만든다.

- ④ 저소득층에게 임대료를 보조할 경우 주택 소비량은 증가하지만 다른 재화의 소비량은 항상 감소한다.
- ⑤ 임대주택 공급자에게 보조금을 지급하는 방식은 임차인에게 보조금을 지급하는 방식보다 임차인의 주거지 선택의 자유를 보장하는 장점이 있다.

22. 정부는 사회간접자본시설 등을 확충하기 위해 민간투자사업방식을 활용하고 있다. 다음 설명에 해당하는 민간투자사업방식은?

- 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시킨다. 사업시행자인 민간은 일정기간 시설관리 운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용한다.
- 최근 우리나라에서는 학교 건물, 기숙사, 도서관, 군인 아파트 등의 개발에 활용하고 있다.

- ① BOT(build-operate-transfer) 방식
- ② BTO(build-transfer-operate) 방식
- ③ BLT(build-lease-transfer) 방식
- ④ BTL(build-transfer-lease) 방식
- ⑤ BOO(build-own-operate) 방식

23. 토지은행(land banking)제도에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 공공이 장래에 필요한 토지를 미리 확보하여 보유하는 제도다.
- ② 토지선매를 통해 장래에 필요한 공공시설용지를 적기에 저렴한 수준으로 공급할 수 있다.
- ③ 개인 등에 의한 무질서하고 무계획적인 토지개발을 막을 수 있어서 효과적인 도시계획 목표의 달성에 기여할 수 있다.
- ④ 적절한 투기방지대책 없이 대량으로 토지를 매입할 경우 지가상승을 유발할 수 있다.
- ⑤ 토지양도 의사표시가 전제된다는 점에서 토지수용제도보다 토지소유자의 사적 권리를 침해하는 정도가 크다.

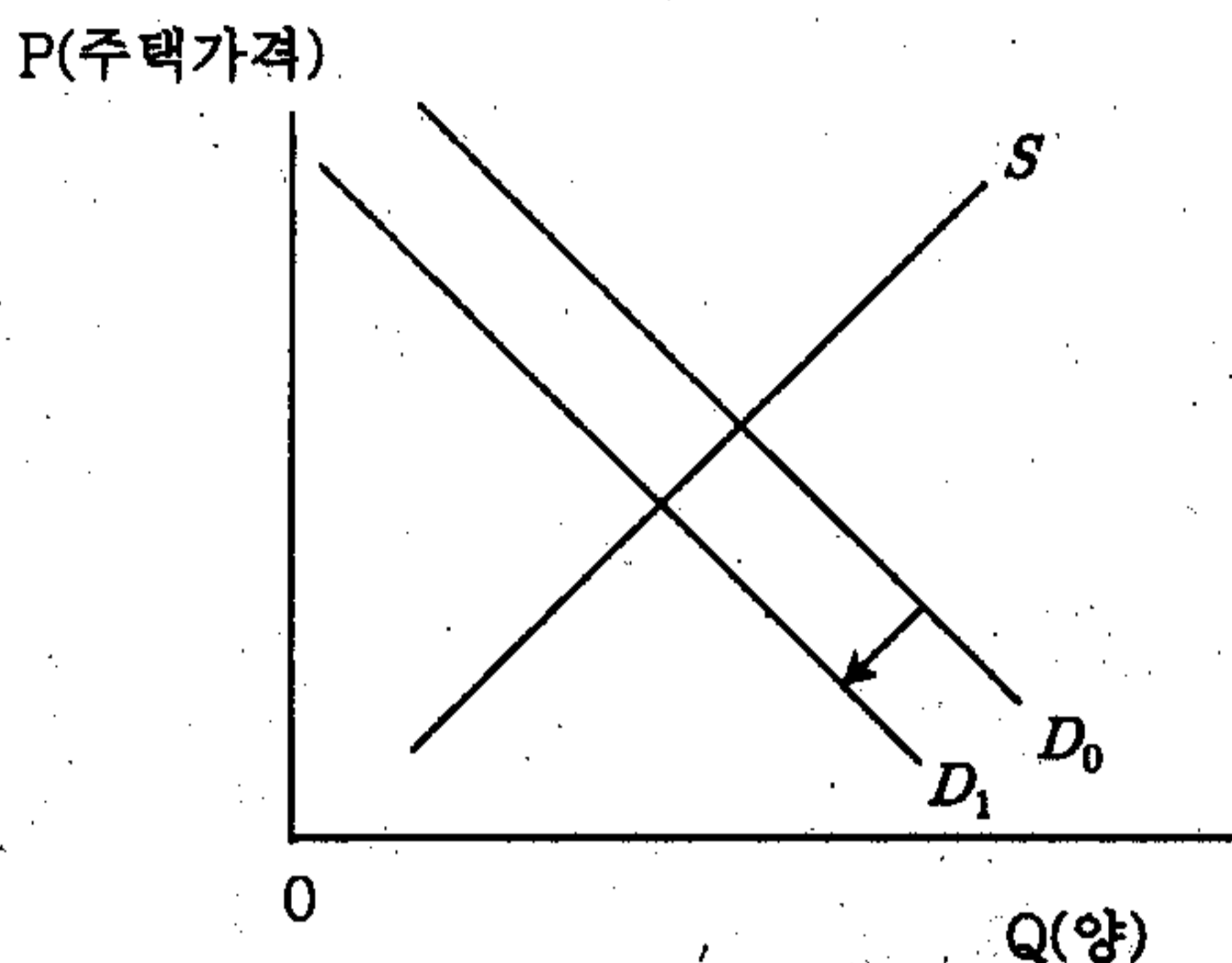
24. 정부의 부동산시장 개입에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 시장실패를 보완하고 자원배분의 효율성을 높이기 위해 개입할 수 있다.
- ② 소득재분배, 주거복지의 증진 등 사회적 목표를 달성하기 위해 개입할 수 있다.
- ③ 부(-)의 외부효과가 발생하는 경우 세금 부과나 규제 등을 통해 자원배분의 비효율성을 감소시킬 수 있다.
- ④ 공원 등과 같은 공공재의 경우 과소생산의 문제가 발생될 수 있기 때문에 개입할 수 있다.
- ⑤ 중산층 이상의 주택수요에 부응하기 위해 최저주거기준을 설정하여 운용할 수 있다.

25. 부동산중개업 경영에서 고정비용에 해당되지 않는 항목은?

- ① 사무원 급여 ② 차입금이자
- ③ 판매실적수당 ④ 사무실 임대료
- ⑤ 감가상각비

26. 다음은 주택의 수요·공급에 관한 그림이다. 수요곡선 D_0 를 D_1 으로 이동시킬 수 있는 요인은? (단, 다른 요인은 일정하다고 가정하며, S 는 공급곡선이다)



- ① 주택거래규제의 완화
- ② 수요자의 소득 증가
- ③ 모기지대출(mortgage loan)금리의 하락
- ④ 대체재 가격의 하락
- ⑤ 주택건축자재 가격의 하락

27. 다음 보기와 관련이 깊은 부동산가격원칙을 맞게 나열한 것은?

- | | | | | |
|------------|---|---|---|---|
| ○ 기능적 감가 | - | (| ㄱ |) |
| ○ 경제적 감가 | - | (| ㄴ |) |
| ○ 가격시점의 필요 | - | (| ㄷ |) |

- | | | | |
|-----------|---------|--------|---|
| | ㄱ | ㄴ | ㄷ |
| ① 기여의 원칙, | 균형의 원칙, | 변동의 원칙 | |
| ② 적합의 원칙, | 기여의 원칙, | 예측의 원칙 | |
| ③ 대체의 원칙, | 기여의 원칙, | 예측의 원칙 | |
| ④ 균형의 원칙, | 대체의 원칙, | 예측의 원칙 | |
| ⑤ 균형의 원칙, | 적합의 원칙, | 변동의 원칙 | |

28. 부동산금융과 관련된 설명 중 틀린 것은?

- ① MBB(mortgage backed bond)의 투자자는 최초의 주택저당채권 집합물(mortgage pool)에 대한 소유권을 갖지 않는다.
- ② 한국주택금융공사는 보유하고 있는 주택저당채권 집합물을 기초로 주택저당증권을 발행하고 있다.
- ③ MPTS(mortgage pass-through security)란 지분형 주택저당증권으로 관련 위험이 투자자에게 이전된다.
- ④ 역모기지론(reverse mortgage loan)은 한국은행에서 채권 형태로 발행된다.
- ⑤ CMO(collateralized mortgage obligation)의 발행자는 주택저당채권 집합물의 소유권을 갖는다.

29. 재무비율과 승수에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 종합자본환원율(overall capitalization rate)의 역수는 순소득승수(net income multiplier)이다.
- ② 부채감당률(debt coverage ratio)이 1보다 작으면 차입자의 원리금 지불능력이 충분하다고 판단할 수 있다.

- ③ 총자산회전율(total asset turnover ratio)은 투자된 총자산에 대한 순영업소득(net operating income)의 비율이다.
- ④ 대부비율(loan to value ratio)이 높을수록 투자의 레버리지 효과가 작아진다.
- ⑤ 채무불이행률(default ratio)은 순영업소득이 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는가를 측정한다.

30. 공공부문이 직접 공급자나 수요자의 역할을 수행하면서 부동산시장에 개입하는 방법은?

- ① 용도지역·지구 지정
- ② 개발부담금 부과
- ③ 공영개발사업 시행
- ④ 개발권양도제(TDR) 시행
- ⑤ 종합부동산세 부과

31. A 부동산회사는 80실의 임대주택을 운영하고 있다. 임대주택 운영에 소요되는 고정비용은 월 3,600만원이고, 변동비용은 1실 당 월 20만원이다. 다른 조건이 일정할 경우, A 부동산회사의 손익분기점이 되는 1실 당 월임대료 수입은? (단, 공실은 없다고 가정한다)

- ① 60만원
- ② 65만원
- ③ 70만원
- ④ 75만원
- ⑤ 80만원

32. 주택저당대출시 금융기관이 대출금리를 인상시킬 수 있는 요인으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 향후 인플레이션율이 상승할 것으로 예상된다.
- ② 통화당국에서 콜금리를 인상하였다.
- ③ 차입자의 취업상태가 불안정하다.
- ④ 차입자의 과거 대출에 대한 연체실적이 많다.
- ⑤ 정부가 대출상환액 중 이자비용에 대한 소득공제한도를 감소시켰다.

33. 오피스 빌딩의 순영업소득(net operating income)을 추정할 때 필요한 항목이 아닌 것은?

- ① 임대료 수입
- ② 공실률
- ③ 주차료 수입
- ④ 화재보험료
- ⑤ 이자비용

34. 부동산감정평가에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 감가수정에 사용하는 내용연수는 경제적 내용연수이다.
- ② 평가목적과 가격시점은 감정평가서에 필수적으로 기재해야 하는 사항이다.
- ③ 개별분석은 개별요인을 분석하여 최유효이용을 판정하는 작업이다.
- ④ 거래사례비교법은 시장성에 근거하므로 과도한 호황·불황기에도 매우 유용하다.
- ⑤ 신뢰할 수 있는 자료가 있는 경우에는 평가대상 물건에 대한 실지조사를 생략할 수 있다.

35. 부동산투자의 타당성 판단기준 중 화폐의 시간가치를 고려하지 않는 것은?

- ① 회계적수익률(accounting rate of return)법
- ② 내부수익률(internal rate of return)법
- ③ 순현재가치(net present value)법
- ④ 수익성지수(profitability index)법
- ⑤ 현가 회수기간(present value payback period)법

36. 1,000억원의 부동산펀드가 빌딩 A, B, C로 구성되어 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?

	빌딩 A	빌딩 B	빌딩 C
매입가격	100억원	300억원	600억원
기대수익률	연 6%	연 10%	연 12%
위험 (수익률의 표준편차)	4%	7%	10%

- ① 부동산펀드의 기대수익률은 연 10.5%다.
- ② 빌딩 A는 빌딩 C보다 고위험·고수익의 투자 부동산이다.
- ③ 투자자의 요구수익률이 연 10%일 경우, 이 투자자는 부동산펀드에 투자하지 않을 것이다.
- ④ 부동산펀드에 빌딩을 추가로 편입시킬 경우 이 펀드의 체계적 위험이 줄어들 것이다.
- ⑤ 빌딩 A, B, C 중에서 위험 1단위 당 기대수익률이 가장 높은 것은 빌딩 A다.

37. 인근표준획지와 비교한 대상토지의 특성은 다음과 같다. 인근표준획지와 대비한 대상토지의 개별요인 비교치는?

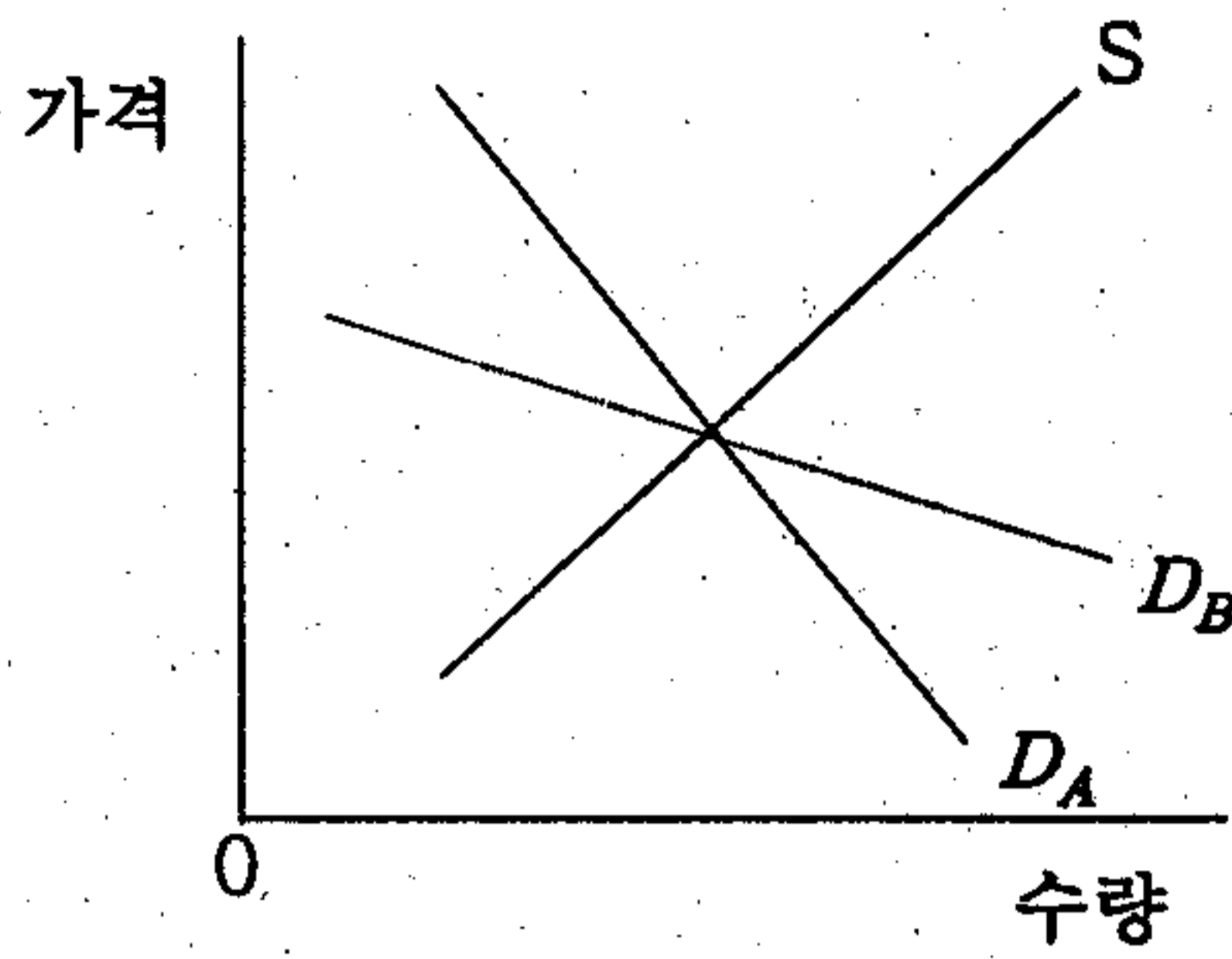
- 대상토지의 전체 면적은 1,000m²이다. 이 중 600m²는 완경사이고 나머지는 평지이다.
- 완경사 부분은 인근 표준획지에 비해 20%의 감가요인이 있으며, 평지 부분은 감가요인이 없다.

- ① 0.86 ② 0.88
- ③ 0.90 ④ 0.92
- ⑤ 0.94

38. 부동산투자의 위험 및 위험관리에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 유동성위험(liquidity risk)이란 투자부동산을 현금으로 전환하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 의미한다.
- ② 수익은 가능한 한 낮게 그리고 비용은 가능한 한 높게 추정하여 수익과 비용의 불확실성을 투자결정에 반영하기도 한다.
- ③ 위험도가 높은 자산을 투자에서 제외시키는 것은 위험을 전가(risk shifting)시키는 방법의 하나다.
- ④ 수익성에 결정적인 영향을 주는 변수들에 대해서는 감응도 분석을 하기도 한다.
- ⑤ 투자금액을 모두 자기자본으로 조달할 경우 금융위험(financial risk)을 제거할 수 있다.

39. 다음 그림은 서로 다른 두 유형의 부동산 A와 B의 수요곡선과 공급곡선을 나타낸 것이다. 공급곡선(S)은 동일한 것으로 가정한다. 그림에 대한 설명 중 옳은 것은 모두 몇 개인가? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)



- ㉠ 일반적으로 B가 A에 비해 대체재가 더 많다.
- ㉡ 공급이 감소하면 B보다 A의 가격변화 폭이 더 크다.
- ㉢ 소득의 증가에 따라 A와 B의 수요곡선이 우측으로 이동한다면, A와 B 모두 정상재(normal goods)이다.
- ㉣ 가격이 상승하면 A의 수요량은 감소하지만, B의 수요량은 증가한다.

- ① 없음 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개

40. 원가법에서 사용하는 제조달원가에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 제조달원가는 신축시점 현재 건축물을 신축하는데 소요되는 투하비용을 말한다.
- ② 자가건설의 경우 제조달원가는 도급건설한 경우에 준하여 처리한다.
- ③ 대체원가(replacement cost)를 이용하여 제조달원가를 산정할 경우 물리적 감가수정은 필요하지 않지만 기능적 감가수정 작업은 필요하다.
- ④ 제조달원가를 구성하는 표준적 건설비에는 수급인의 적정이윤이 포함되지 않는다.
- ⑤ 복제원가(reproduction cost)는 동일한 효용을 가진 건축물을 신축하는데 소요되는 비용이다.

제2과목 : 민법 및 민사특별법

41. '상가건물임대차보호법'에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 임대차기간을 1년 미만으로 정한 특약이 있는 경우, 임대인은 그 기간의 유효함을 주장할 수 있다.
- ② 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지 임대차관계는 존속하는 것으로 본다.
- ③ 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다.
- ④ 임차권등기명령신청을 기각하는 법원의 결정에 대하여 임차인은 항고할 수 있다.
- ⑤ 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 경우, 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

42. 2006. 10. 23. 甲은 乙에게 X건물을 1억원에 팔겠다고 이메일(e-mail)로 청약하면서 10. 27. 18시까지는 매수여부를 알려달라고 했으며, 그 메일은 乙에게 즉시 도달하였다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 청약에는 계약내용을 결정할 수 있을 정도의 사항이 포함되어야 한다.
- ② 甲은 10. 27. 18시까지는 청약을 철회할 수 있다.
- ③ 乙이 9천만원이면 사겠다고 甲에게 보낸 이메일이 10. 24. 14시에 도달했다면 새로운 청약으로 본다.
- ④ 10. 27. 20시경 甲에게 이메일로 보내진 乙의 승낙을 甲은 새 청약으로 볼 수 있다.
- ⑤ 만일 甲이 10. 25. 돌연 사망하였다더라도 청약은 그 효력을 상실하지 않는다.

43. 물권의 소멸에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소유권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ② 지역권은 20년간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성한다.
- ③ 피담보채권이 존속하는 한 저당권은 단독으로 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ④ 지상권이 저당권의 목적이면, 지상권자가 목적토지의 소유자를 상속하더라도 혼동으로 소멸하지 않는다.
- ⑤ 토지소유권과 광업권이 동일인에게 귀속하게 되면 광업권은 혼동으로 소멸한다.

44. 민법상의 부동산환매에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.
- ② 환매대금은 특약이 없는 한 매도인이 수령한 매매대금과 매수인이 부담한 매매비용을 합한 것이다.
- ③ 환매기간은 5년을 넘지 못한다.
- ④ 환매기간은 특약으로 연장될 수 있다.
- ⑤ 환매기간 내에 매도인이 매수인에게 환매대금을 제공하지 않으면 환매권은 소멸한다.

45. 甲과 乙의 대지 및 주택은 이웃하고 있다. 상린관계에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 乙소유 주택의 일부는 甲소유 대지와 乙소유 대지의 경계표인 담이 될 수 없다.
- ② 甲소유의 감나무뿌리가 乙소유 대지를 침범한 경우, 乙은 甲의 의사에 반해서도 임의로 그 뿌리를 제거할 수 있다.
- ③ 甲이 乙소유 주택에 들어갈 필요가 있는 경우에는 乙의 승낙을 받아야 하고, 乙이 거절하면 판결로 이에 갈음할 수 있다.
- ④ 甲이 건물을 건축하기 위해서 乙소유 대지의 사용이 필수적인 경우, 필요한 범위 내에서 그 대지를 임의로 사용할 수 있다.
- ⑤ 甲이 乙소유 대지와 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두지 않고 건물을 완성하였다더라도 그 건물착공일로부터 1년이 경과되지 않았다면, 乙은 甲에게 그 철거를 청구할 수 있다.

46. 甲이 자기소유의 X부동산을 乙에게 매도하고 매매대금을 수령하였으나, 이를 알고 있는 丙이 적극적으로 권유하여 甲으로부터 위 부동산을 매수하고 소유권이 전등기를 경료하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲과 丙사이의 매매계약은 무효이다.
- ② 乙은 甲에 대하여 소유권이전채무의 불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수도 있다.
- ③ 乙은 甲을 대위하지 않고 丙에 대하여 직접 등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 乙은 소유권이전청구권의 보전을 위하여, 甲과 丙사이의 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 丙으로부터 X부동산을 전득한 丁이 선의이더라도 소유권을 취득할 수 없다.

47. 법률행위의 대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 불공정한 법률행위에서 '궁박'의 요건은 대리인을 기준으로 판단한다.
- ② 대리인은 의사능력자임을 요하지 않는다.
- ③ 매매계약을 체결할 권한이 있는 대리인에게 특별한 사정이 없는 한 중도금이나 잔금을 수령할 권한까지는 없다.
- ④ 대리인이 본인을 위하여 대리행위를 한다는 취지를 인식할 수 있을 정도의 표시만으로는 이를 대리관계의 표시로 볼 수 없다.
- ⑤ 사자(使者)에게 의견상 어떤 권한이 있다는 표시 내지 행동이 있어 상대방이 이를 신뢰할 만한 정당한 사유가 있으면 표현대리의 법리에 의하여 본인이 책임질 수 있다.

48. 용익물권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지상권이 설정된 토지위에 지상권자가 신축한 건물이 그의 과실로 소실된 때에는 그 지상권은 소멸한다.
- ② 대지와 건물이 동일한 소유자에 속하는 그 건물에 전세권을 설정한 경우, 그 대지소유권의 특별승계인은 전세권자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.
- ③ 전세목적물의 통상 관리에 속한 수선의무는 전세권설정자에게 있다.
- ④ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 경우, 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ⑤ 지상권이 저당권의 목적인 경우, 2년 이상의 지료연체로 인하여 하는 지상권소멸청구는 인정되지 않는다.

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

- ① 저당권설정등기의 말소와 피담보채무의 변제는 동시이행관계에 있지 않다.
- ② 동시이행관계에 있는 일방의 채무도 이를 발생시킨 계약과 별개의 약정으로 성립한 상대방의 채무와는 특약이 없는 한 동시이행관계에 있다.
- ③ 동시이행관계에 있던 채무 중 어느 한 채무의 이행불능으로 발생한 손해배상채무는 반대채무와 여전히 동시이행관계에 있다.