제15회 공인중개사 1차시험(A형)

부동산학개론

1. 부동산학의 학문적 성격에 관한 기술이다. 다음 기술 중 가장 적절하지 않은 것은? 【B형 3번】

① 부동산학은 부동산과 관련된 의사결정과정을 연구하기 위하여, 부동산의 법적·경제적·기술적 측면의 접근을 시도하는 종합응용 사회과학이다.
② 부동산학이란 부동산활동의 능률화의 원리 및 그 응용기술을 개척하는 종합응용과학이다.
③ 부동산학은 추상적인 학문이 아니라 현실의 부동산활동을 대상으로 하는 구체적인 경험과학이다.
④ 부동산학이 추구하는 가치를 민간부문에 한정하여 볼 때는, 효율성보다는 형평성을 중시하게 된다.
⑤ 부동산학은 순수과학과는 달리 복잡한 현실적 사회문제를 해결하고자 하는 응용과학이다.

해설 ④
민간부문은 효율성을, 공공부문은 형평성을 상대적으로 중시하게 된다.
➜ 새롬刊 기본서 pp.25~27

2. 투자에 따른 위험을 관리하는 방법은 매우 다양하다. 다음 중 위험의 전가(risk shifting)에 속하는 것은? 【B형 2번】

① 부동산 포트폴리오를 구성한다.
② 위험요소가 변화함에 따라 투자결과치가 어떠한 영향을 받는가를 분석한다.
③ 위험한 투자를 제외시킨다.
④ 기대수익률이 요구수익률보다 적은 투자대안을 제외시킨다.
⑤ 물가상승률만큼 임대료가 인상되도록 임대계약을 한다.

해설 ⑤
①②③④는 위험을 처리하는 방법이나 ⑤는 물가상승에 따른 실질임대료가 하락할 위험을 임차인에게 전가하는 방법이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.330

3. 다음은 지대이론(land rent theory)에 대한 설명이다. 가장 거리가 먼 것은? 【B형 1번】

① 튀넨은 지대의 결정이 토지의 비옥도만이 아닌 위치에 따라 달라지는 위치지대(location rent)의 개념을 통해, 현대적인 입지이론의 기초를 제공했다.
② 입찰지대(bid rent)란 단위 면적의 토지에 대해 토지이용자가 지불하고자 하는 최대금액으로, 초과이윤이 0이 되는 수준의 지대를 말한다.
③ 생산요소 간의 대체가 일어날 경우, 일반적으로 입찰지대곡선은 우하향하면서 원점을 향해 볼록한 형태를 지니게 된다.

④ 입찰지대곡선의 기울기는 토지이용자의 토지이용량을 생산물의 단위당 한계운송비로 나눈 값이다.
⑤ 단일도심 도시에서 상업용 토지이용이 도심 부근에 나타나는 것은, 상업용 토지이용이 단위 토지 면적당 생산성이 높고 생산물의 단위당 한계운송비가 크기 때문이다.

해설 ④
입찰지대곡선의 기울기는 도심으로부터의 단위거리당 지대를 단위거리로 나눈 값이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.260

4. 다음은 토지소유권의 공간적 범위에 대한 설명이다. 가장 거리가 먼 것은? 【B형 6번】

① 민법에서 토지의 소유권은 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다고 규정하고 있어, 토지소유권의 효력범위를 입체적으로 규정하고 있다.
② 민법 규정에 의하면, 토지소유자는 광업법에서 열거하는 미채굴광물에 대한 권리를 갖는다.
③ 공중권(air right)이란 소유권자가 토지구역상의 공중공간을 타인에게 방해받지 않고, 정당한 이익이 있는 범위 내에서 이용·관리할 수 있는 권리를 말한다.
④ 토지소유자가 토지소유권이 미치는 범위 내에서 적법하게 건물을 건축했다면, 그 인접에 위치하고 있는 민간지상파 방송사업자의 전파송신에 영향을 미쳤다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 그 사실만으로 방송사업자의 권리를 침해한 것이라고 볼 수 없다.
⑤ 공익사업이라도 토지의 지하 또는 지상공간을 사실상 영구적으로 사용하는 경우에, 공익사업자는 토지소유자에게 토지의 이용이 저해되는 정도에 따라 보상해야 한다.

해설 ②
미채굴광물에 대한 소유권은 국가가 갖는다. 토지소유권의 효력이 미치는 토지의 범위는 지상·지하에도 미치지만, 지하의 광물은 소유권의 효력이 미치지 못하고 광업법의 규율에 따라 국가에 귀속된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.63

5. 다음 부동산정책에 대한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은? 【B형 5번】

① 주택법에 의해 특별시·광역시 및 도는 주택정책의 장기 전망을 위해, 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 의무적으로 수립하여야 한다.
② 투기과열지구로 지정될 경우, 투기과열지구 안에서 사업 주체가 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위에 대하여는 전매제한 조치를 취할 수 있다.
③ 토지은행(land banking)제도는 미래의 용도를 위해 정부가 미리 저렴한 가격으로 미개발토지를 구입하여, 비축하는 직접적인 정부개입수단이라고 볼 수 있다.
④ 개발권양도제도(transfer of development right)가 남용될 경우, 예외적 개발이 만연하여 용도지역 지구제 규제의 틀이 와해될 우려가 있다.
⑤ 도시개발법에 의한 도시개발사업은 시행자가 토지 등을 수용 또는 사용하는 방식이나 환지방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다.

해설 ①
시·도 주택종합계획은 건설교통부장관이 수립한 주택종합계획에 적합하도록 하면서, 필요한 경우 수립할 수 있는 계획으로서 임의적 수립대상이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.569, pp.742~746

6. **다음 중 유량(flow) 개념과 가장 거리가 먼 것은? 【B형 4번】**

① 임대료 수입 ② 신규 주택공급량 ③ 주택재고량
④ 부동산회사의 당기순이익 ⑤ 주택거래량

해설 ③
주택재고량은 저량(貯量, stock) 개념이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.182

7. **저소득층의 주거생활 향상을 위한 각종 부동산정책에 관한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?**
【B형 7번】

① 정부에서 저소득층에게 지급하는 임대료보조금을 주택재화의 구입에만 사용하도록 하더라도, 일반적으로 저소득층의 다른 재화의 소비량은 임대료보조금 지급 전보다 늘어난다.
② 임대료보조금이 지급된다고 하더라도, 다른 조건이 일정할 경우 저가주택의 임대료가 장기적으로는 원래 수준으로 회귀하므로, 시장 전체의 저가주택 공급량이 늘어나는 것은 아니다.
③ 정부의 공공임대주택공급은 임대료에 대한 이중가격을 형성하므로, 공공임대주택 거주자들은 사적 시장(private market)과의 임대료 차액만큼 정부로부터 보조받는 것과 같은 효과를 얻는다.
④ 규제임대료가 시장임대료보다 높을 경우, 임대료규제는 임대부동산의 질적 저하를 가져오지 않으며, 기존세입자들의 이동도 저하시키지는 않는다.
⑤ 임대료규제는 임대료수준 또는 임대료 상승률을 일정범위 내에서 규제하여 임차가구를 보호하려는 가격규제(price control)의 일종이다.

해설 ②
늘어나는 것은 아니다.(×) ⇨ 늘어난다.(○)
➜ 새롬刊 기본서 pp.759~761

8. **동일한 기능적 효용을 제공하는 현대적 건물과 건축한 지 오래되어 원자재, 디자인, 배치 등이 크게 다른 건물을 원가법(비용접근법)으로 감정평가한다. 건물의 감정평가방법에 대한 다음 설명 중 가장 적절하지 않은 것은? 【B형 10번】**

① 건물이 오래되어 복성원가(재생산비용)를 구하기 곤란하므로 대치원가(대체비용)로 건물비용을 추정했다.
② 건물비용은 단위비교법을 이용하여 평방미터(m^2)당 비용을 구하여 사용했다.
③ 건물 생산비용에 직접비용·간접비용은 포함시키고, 기업이윤(개발이윤)과 동산의 감가상각비를 제외하고 추정했다.
④ 감가상각 추정액은 분해법을 이용하여 추정했다.
⑤ 감가상각 추정액을 건물의 신규비용 추정액에서 차감하여 건물가치를 구했다.

해설 ③
재생산비용은 직접비용, 간접비용, 기업이윤(개발이윤)들의 합으로 구성된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.479

9. 공장부지의 입지요인에 관한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은? 【B형 9번】

① 중간재나 완제품을 생산하는 공장은 시장지향형 입지를, 노동집약적이고 미숙련공을 많이 사용하는 공장은 노동지향형 입지를 선호한다.
② 보편원료(ubiquitous material)를 많이 사용하는 공장과 중량감소산업은 원료지향형 입지를 선호한다.
③ 위험물폐기규제, 대상지역의 기업환경, 세제상의 혜택, 중앙정부나 지방정부의 지원 등도 부지선정 시 고려해야 할 중요한 요인이 된다.
④ 운송비의 비중이 적고 기술연관성이 높으며 계열화된 산업의 경우, 집적지역에 입지함으로써 비용절감효과를 얻을 수 있다.
⑤ 기업조직의 공간적 분업, 공간연계 등 기업의 조직구조 변화도 입지요인으로 들 수 있다.

해설 ②
보편원료(×) ⇨ 국지원료(편재원료)(○)
보편원료를 많이 사용하는 공장은 시장지향형, 중량감소산업은 원료지향형 입지를 선호한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.222~224

10. 부동산활동 및 특성에 관한 설명이다. 가장 적절한 것은? 【B형 8번】

① 정착물은 계속하여 토지에 부착되어 있지 않다고 하더라도, 사회·경제면에서 인정되는 독립된 물건이면 된다.
② 부동산의 물리적 특성 중 모든 부동산에 공통되는 물리적 특성을 개별적 특성이라 한다.
③ 부동산의 가치(value)는 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값으로 정의되는데, 이러한 정의는 영속성(내구성)과 관련이 깊다.
④ 우리나라 표준산업분류상의 중분류 항목에서는, 부동산활동을 임대활동, 분양공급활동, 중개활동, 평가활동 등으로 분류하고 있다.
⑤ 부동산활동은 정부부문, 사적부문, 전문협회의 활동으로 나눌 수 있다. 이 중에서 가장 활발한 것은 전문협회의 활동이다.

해설 ③
① 정착물은 계속하여 토지에 부착되어 있어야 하고, 법률적으로는 토지와 독립될 수도 있고, 독립되지 않을 수도 있지만 사회·경제면에서 토지와 함께 거래 및 평가의 대상이 된다.
② 개별적(×) ⇨ 일반적(○)
⑤ 전문협회의 활동(×) ⇨ 사적부문의 활동(○)
➜ 새롬刊 기본서 p.390

11. 한국주택금융공사법에 의해 2004년 설립되어 운용되고 있는 한국주택금융공사에 대한 설명이다. 가장 거리가 먼 것은? 【B형 11번】

① 단기(5년 미만), 중기(5년 이상~10년 미만), 장기(10년 이상)의 다양한 모기지론(mortgage loan)을 공급하여 국민들의 내집 마련을 도와주는 역할을 한다.
② 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 담보로 하여, 주택저당증권 및 주택저당채권담보부채권을 발행하여 투자자에게 판매함으로써 주택대출재원을 확충하는 역할을 한다.
③ 주요 업무는 주택저당증권에 대한 지급보증, 채권유동화, 채권보유 등을 들 수 있다.
④ 금융기관으로부터 양수한 학자금대출채권을 기초로 학자금대출증권을 발행할 수 있다.

⑤ 서민과 중산층의 주거 안정을 위해, 전세자금 대출보증 등의 역할을 수행한다.

해설 ①
한국주택금융공사에서는 5년 미만의 단기 모기지론 상품이 없다.

12. 부동산관리 형태별 장점과 단점을 설명한 것이다. 가장 거리가 먼 것은? 【B형 14번】

① 위탁관리의 경우, 건물관리의 전문성으로 인해 효율적이고 합리적인 관리가 가능하다.
② 자가관리의 경우, 소유자의 의사능력과 지휘통제력이 발휘될 수 있으며, 의사결정과 업무처리가 신속하다.
③ 신탁관리의 경우, 신탁회사는 관리 중 발생한 대인 및 대물사고에 대해서 책임을 지지 않는다.
④ 혼합관리의 단점은 운영이 곤란해지면 자가관리와 위탁관리의 결점이 노출될 수 있다는 점이다.
⑤ 신탁관리의 경우, 관리비 외에도 신탁보수의 추가부담이 있다.

해설 ③
책임을 지지 않는다.(×) ⇨ 책임을 진다.(○)
수탁자가 관리를 적절히 하지 못하여 신탁재산의 멸실·감소 기타의 손해를 발생하게 한 경우, 그 수탁자에 대하여 손해배상 또는 신탁재산의 회복을 청구할 수 있다(신탁법 제38조).
➜ 새롬刊 기본서 p.646

13. 다음 자료를 이용하여 대상부동산의 대부비율(loan-to-value ratio)을 구하시오(가장 근접한 수치를 선택하시오). 【B형 13번】

매매가격 : 1억원 순영업소득 : 1,000만원 부채감당률 : 1.4 대출조건 : 저당상수(8%, 20년)=0.102 (연 1회 원리금 균등분할상환)

① 40% ② 50% ③ 60%
④ 70% ⑤ 80%

해설 ④

$$\text{대부비율} = \frac{\text{저당잔금}}{\text{부동산가치}}$$

1. $\text{부채감당률} = \frac{\text{순영업소득}}{\text{부채서비스액}}$

$1.4 = \frac{1{,}000\text{만원}}{\text{부채서비스액}}$

$\therefore \text{부채서비스액} = \frac{1{,}000\text{만원}}{1.4} \fallingdotseq 714.29\text{만원}$

2. 부채서비스액=저당대부액×저당상수=부동산가치×대부비율×저당상수
약 714.29만원=1억원×대부비율×0.102

$\therefore \text{대부비율} = \frac{\text{약 } 714.29\text{만원}}{1\text{억원} \times 0.102} \fallingdotseq 70\%$

➜ 새롬刊 기본서 p.355

14. 부동산상담에 관한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은? 【B형 12번】

① 상담과정은 의뢰인이 제시한 부동산문제의 해결이나 혹은 의뢰인의 부동산에 관한 의사결정에 도달하도록 조력하는 순차적 방법이라 할 수 있다.
② 상담과제를 수락한 후, 상담사는 가망의뢰인이 상담서비스를 받을 의사와 능력이 있는지를 판별해야 한다.
③ 상담관계의 확립을 확실하게 하려면, 상담사에 대한 의뢰인의 책임을 명확하고도 상세하게 문서화해 두는 것이 바람직하다.
④ 상담사는 의뢰인의 이익뿐만 아니라, 상담과제가 지역사회에 미치는 법적·윤리적 측면도 고려해야 한다.
⑤ 상담사에게 요구되는 기본이념으로는, 행동의 독립성, 분석의 객관성, 의뢰자와의 신뢰관계 등이 있다.

해설 ②
상담과제를 수락한 후(×) ⇨ 상담과제를 수락하기 전(○)
➜ 새롬刊 기본서 p.640

15. 다음 중 우리나라의 토지관련제도에 대한 설명으로 가장 거리가 먼 것은? 【B형 17번】

① 토지공개념은 토지의 공익성과 사회성을 강조하는 개념으로, 토지소유권에 대한 제한가능성을 인식하려는 사고라고 볼 수 있다.
② 사유재산권의 보장은 개개인이 재산을 소유하고 상속하는 것은 물론, 법률의 범위 내에서 사용·수익·처분할 권리를 인정하는 것이다.
③ 공공기관의 개발사업 등에 의하여, 토지소유자가 자신의 노력에 관계없이 지가가 상승되어 현저한 이익을 받은 때에, 국가는 그 이익(개발이익)을 환수할 수 있다.
④ 오늘날 소유권은 그 자체가 당연히 사회성을 내포하지 않는 절대적 권리로 이해한다.
⑤ 국토의계획및이용에관한법률에 의한 용도지역은 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여, 서로 중복되지 아니하게 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

해설 ④
내포하지 않는 절대적 권리(×) ⇨ 내포하는 상대적 권리(○)
➜ 새롬刊 기본서 pp.736~737

16. 다음은 부동산투자분석을 위한 기간말 세후지분복귀액(after-tax equity reversion)의 계산과정을 나타내고 있다. 괄호 안에 들어갈 내용을 순서대로 바르게 표시하고 있는 것은? 【B형 16번】

매도가격
−( )
순매도액
−( )
( )
−( )
세후지분복귀액

① 미상환저당잔금, 매도경비, 자본이득세, 세전지분복귀액
② 자본이득세, 영업경비, 세전현금수지, 영업소득세

③ 매도경비, 미상환저당잔금, 세전지분복귀액, 자본이득세
④ 미상환저당잔금, 영업경비, 세전현금수지, 자본이득세
⑤ 매도경비, 세전지분복귀액, 자본이득세, 미상환저당잔금

해설 ③
➜ 새롬刊 기본서 p.320

17. 금융기관이 부동산개발사업에 대한 자금을 프로젝트 금융방식으로 대출할 경우, 대출자로서 금융기관이 가질 수 있는 장점에 대한 설명이다. 가장 거리가 먼 것은? 【B형 15번】

① 부외금융효과(off-balance effect)를 누릴 수 있어 채무수용능력이 제고된다.
② 프로젝트 금융은 기업금융에 비해 금리, 수수료 등이 높은 것이 대부분이어서, 개발사업이 성공할 경우 금융기관은 높은 수익을 올릴 수 있다.
③ 이해당사자들은 개발사업에 수반되는 각종 위험을 극복하기 위해 다양한 보증을 제공하게 되며, 이를 통해 동일한 조건의 다른 개발사업에 비해, 해당 개발사업의 위험이 감소될 수 있다.
④ 당해 개발사업에 대한 사업성 검토에 집중하면 되기 때문에, 정보의 비대칭성 문제가 줄어든다.
⑤ 개발사업주와 개발사업의 현금흐름을 분리시킬 수 있어, 개발사업주의 파산이 개발사업에 영향을 미치지 못하게 할 수 있다.

해설 ①
부외금융효과(off-balance sheet effect)는 대출금융기관의 장점이 아니라 신디케이트론(공동융자액)이 프로젝트회사의 대차대조표상의 부채계정에 계상되므로 스폰서회사(개발사업권자)는 신용절연(bankruptcy remote)효과를 가진다.
➜ 새롬刊 기본서 p.675

18. 부동산시장분석 및 타당성분석에 대한 설명이다. 다음 중 가장 거리가 먼 것은? 【B형 18번】

① 부동산시장지역(market area)은 부동산의 종류에 따라 달라지며, 물리・사회・법・경제요소에 따라 영향을 받는다.
② 부동산시장분석은 부동산의사결정을 지원하기 위한 부동산시장의 동향과 추세를 연구하는 활동을 말한다.
③ 부동산시장분석은 일반적으로 개발 착수 전에 이루어지지만, 후속사업이나 계속적인 투자에 대한 의사결정을 위해, 사후 검증차원에서 이루어지기도 한다.
④ 부동산개발사업의 재무적 타당성분석은 투자자로부터 자금을 끌어들일 수 있는 충분한 수익이 있는가에 초점을 맞춘 개념이다.
⑤ 부동산시장분석과 시장성분석은 동일한 개념으로, 개발부동산의 수요대체성 및 경쟁부동산의 공간적 분포와 밀접한 관련이 있다.

해설 ⑤
시장분석과 시장성분석은 동일한 개념이 아니며, 시장분석은 시장성분석에 포함된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.169

19. 다음은 부동산마케팅에 대한 설명이다. 가장 거리가 먼 것은? 【B형 20번】

① 부동산상품의 마케팅계획시에는 품질, 설계, 입지조건, 상표 등을 고려해야 한다.

② 부동산마케팅은 부동산자체의 마케팅과 부동산업, 즉 부동산서비스에 대한 마케팅이라는 의미도 지니고 있다.
③ 고객점유마케팅전략이란 소비자의 구매의사결정과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적 접점을 마련하고, 전달되는 메시지의 톤과 강도를 조절하여 마케팅효과를 극대화하는 것이다.
④ 공급자의 전략차원으로서 표적시장을 선점하거나 틈새시장을 점유하는 것을 관계마케팅전략이라 한다.
⑤ 4P MIX전략이란 제품(product), 가격(price), 유통경로(place), 홍보(promotion)의 제 측면에서 차별화를 도모하는 전략을 말하며, 주로 상업용 부동산의 마케팅에서 사용되고 있다.

해설 ④
관계마케팅 전략(×) ⇨ 시장점유마케팅 전략(그 중의 STP 전략)(○)
➜ 새롬刊 기본서 p.616

20. 다음은 부동산개발방식에 대한 설명이다. 가장 거리가 먼 것은? 【B형 19번】

① 공영개발방식은 외부효과 등으로 인한 부동산 시장실패를 보전하고, 토지의 계획적 이용을 통해 토지이용의 효율성을 제고할 수 있다.
② 등가교환방식의 경우, 토지소유자가 토지를 제공하고 개발업자가 건물을 건축하여, 그 기여도에 따라 각각 토지·건물의 지분을 갖는다.
③ 사업수탁방식의 경우, 사업 전반이 토지소유자의 명의로 행해지며, 개발지분을 토지소유자와 개발업자가 공유한다.
④ 토지신탁방식의 경우, 토지소유권이 형식적으로 신탁회사에 이전되며, 신탁회사는 토지소유자와의 약정에 의해 수익증권을 발행하며, 수익증권의 소유자에게 수익을 배당한다.
⑤ 대규모 개발사업에서는 사업자금의 조달이나 기술보완 등을 위해 법인 간의 컨소시엄을 구성할 수 있는데, 이때 참여회사 중의 하나가 대표회사가 되거나, 참여회사들이 별도의 연합법인을 설립할 수 있다.

해설 ③
사업수탁방식은 토지소유자명의로 이루어지고 개발업자는 건축비용을 소유자로부터 수령하여 개발공사를 행하므로 단순히 개발수수료만 수취하게 된다.
➜ 새롬刊 기본서 pp.550~552

21. 권원분석(title analysis)과 에스크로우(escrow)에 관한 설명 중 가장 적절한 것은? 【B형 21번】

① 권원회사나 에스크로우회사는 공인중개사가 하는 일을 실질적으로 대신해 주고 있다.
② 권원요약과 권원분석은 등기제도의 형식적 심사주의의 약점을, 권원보험은 실질적 심사주의의 약점을 보완해 준다.
③ 에스크로우 지시서가 당사자들에 의해 일단 서명되었다고 하더라도, 특수한 사정이 발생했을 경우에는 당사자들은 일방적으로 그것을 변경할 수 있다.
④ 에스크로우를 설정함으로써, 매수자는 권원상의 하자나 부담을 제거할 수는 있지만, 이들로부터 발생하는 위험을 사전에 방지할 수는 없다.
⑤ 에스크로우를 설정함으로써, 매매계약 체결 후 소유권이 이전되기 전 매매당사자가 심적인 변화를 일으켜 계약을 이행하지 않는 것을 방지할 수 있다.

해설 ⑤

에스크로우를 일단 설정하면 매매당사자는 계약서에 명시된 해지사유가 발생하지 않는 한 계약을 해지할 수 없으므로 계약불이행을 방지할 수 있다.

➜ 새롬刊 기본서 p.632

22. 주택투자의 기간별 현금흐름이 다음과 같을 때 가장 설명이 잘못된 것은? 【B형 23번】

1기	기초 주택구입가격 1억원	기말 순영업소득 1천만원	기말 평가가격 5천만원
2기	기초 평가가격 5천만원	기말 순영업소득 1천만원	기말 평가가격 1억원

① 1기 보유기간의 종합수익률은 −40%이다.

② 1기와 2기 각각의 보유기간별 소득이득률은 10%이다.

③ 1기와 2기 각각의 종합수익률의 산술평균은 40%이다.

④ 2기 자체의 자본이득률은 100%이다.

⑤ 주어진 정보만으로 이 투자대안의 내부수익률을 계산할 수 있다.

해설 ②

1. 1기 종합수익률$=\frac{\text{1천만원}-\text{5천만원}}{\text{1억원}}\times 100=-40\%$
2. 1기 소득이득률$=\frac{\text{1천만원}}{\text{1억원}}\times 100=10\%$

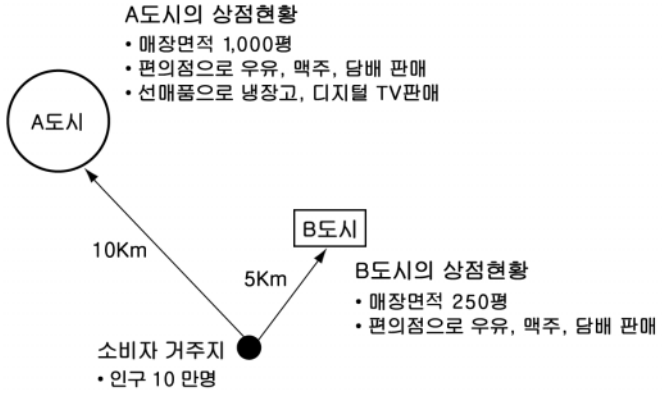
   2기 소득이득률$=\frac{\text{1천만원}}{\text{5천만원}}\times 100=20\%$
3. 1기 종합수익률$=-40\%$

   2기 종합수익률$=\frac{\text{1천만원}+\text{5천만원}}{\text{5천만원}}\times 100=120\%$

   산술평균$=(-40\%+120\%)\div 2=40\%$
4. 2기 자본이득률$=\frac{\text{5천만원}}{\text{5천만원}}\times 100=100\%$

➜ 새롬刊 기본서 pp.353~354

23. 다음 그림은 가상도시의 상점입지를 나타낸 것이다. 이 그림에 대한 설명 중 가장 적절한 것은? (단, 거리에 대한 소비자의 거리마찰계수 값은 2이다) 【B형 22번】



① B도시에서 판매하는 우유, 맥주 등의 편의품은 일상생활에 필요한 필수품이기 때문에, 상품의 도달거리가 선매품인 디지털 TV보다 멀다.
② 소비자 거주지의 주민들이 다목적 구매여행(multi-purpose trip) 형태를 보이는 경우, B도시와의 거리가 5km로 가깝기 때문에, 10km 거리에 있는 A도시에 있는 상점은 고객을 유인할 수 없다.
③ 허프(D. Huff)의 확률적 상권모형에 따를 경우, 소비자가 A도시로 구매하러 갈 확률은 50%이다.
④ 허프의 확률적 상권모형에 따를 경우, B도시 상점의 고객 유인력은 거리의 제곱에 비례하고, 매장규모에 반비례한다.
⑤ A도시의 경우, 매장면적이 큰 대신에 선매품을 취급하고 있어, 중심지기능 유지에 필요한 A도시의 최소요구치(threshold) 수준은 B도시와 차이가 없다.

해설 ③
A의 입지지향비율$=1{,}000/10^2=10$
B의 입지지향비율$=250/5^2=10$
∴ 소비자가 A·B 도시에 구매하러 갈 확률은 각각 50%이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.234

24. 다음은 입지계수(location quotient)와 경제기반분석에 관한 설명이다. 가장 거리가 먼 것은?

【B형 24번】

① 입지계수를 통해, 해당지역 특정산업의 특화도를 파악할 수 있다.
② 해당지역 비기반산업의 비율이 클수록, 경제기반승수는 커진다.
③ 경제기반승수를 통해, 기반산업 수출부문분의 고용인구 변화가 지역의 전체 고용인구에 미치는 영향을 예측할 수 있다.
④ 경제기반승수를 통해, 기반산업 수출부문분의 고용인구변화가 지역의 총인구에 미치는 영향은 예측할 수 없다.
⑤ 경제기반분석은 고용인구 변화가 부동산수요에 미치는 영향을 예측하는 데 사용될 수 있다.

해설 ④
기반승수(基盤乘數) : '지역총소득=기반소득+비기반소득'으로 표현할 수 있고, 이에 따라 경제기반승수(economic base multiplier)는 다음과 같다.

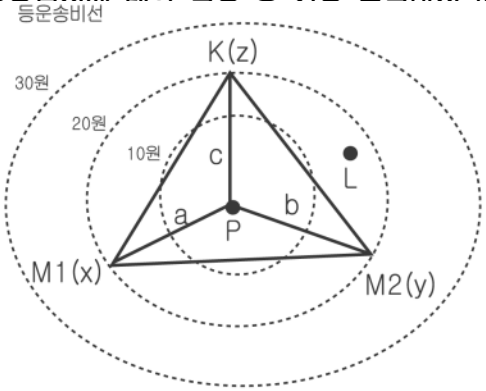
$$\text{기반승수}=\frac{\text{총소득}}{\text{기반소득}}=\frac{1}{\frac{\text{기반소득}}{\text{총소득}}}=\frac{1}{1-\frac{\text{비기반소득}}{\text{총소득}}}$$

여기서, $\frac{\text{비기반소득}}{\text{총소득}}$은 비기반산업의 비율(non-basic ratio)을 나타내는데, 이 비율이 클수록 경제기반승수는 커진다.
한편, 소득 대신에 인구 등의 다른 지표를 사용할 수 있으므로, 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$\Delta\text{지역의 총인구증가분}=\frac{1}{1-n}\times\Delta\text{기반산업부문의 인구증가분}$$

이때 비기반활동비율(n)은 지역의 총인구에서 비기반산업부문의 인구가 차지하는 비율이다. 예컨대 비기반활동비율(n)이 0.8이고, 기반산업부문에서 고용인구변화분이 500명이라면 지역 전체의 고용창출효과는 2,500명으로 나타난다.
➜ 새롬刊 기본서 p.171

25. 다음은 공업입지를 분석하기 위한 도해모형이다. 점선의 타원형은 등운송비선으로, 최소운송비 지점인 공장입지 P지점으로부터 거리가 멀어짐에 따라, 운송비가 점진적으로 증가하는 것을 나타낸다. 공장입지는 다른 조건이 동일하고, 노동비, 제품 및 원료의 중량과 거리에 따른 운송비에 의해서 결정된다. 다음 그림과 관련한 공장입지에 대한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은? 【B형 26번】



K : 소비시장 M1, M2 : 원료산지
a, b : 원료산지로부터 공장입지까지 거리 c : 공자입지로부터 소비시장까지 거리
x, y : 원료의 무게 z : 완제품의 무게
P : 공장입지 L : 노동비절감입지

① 운송비와 노동비를 고려한 비용최소화의 관점에서, 최적 공장입지를 구하는 모형이다.
② 총운송비 관점에서는, 원료의 중량과 제품의 중량을 비교하고 거리를 고려하여 비용최소화 입지를 찾을 수 있다.
③ 운송비 변수만을 고려할 때, 최적 공장입지는 〔ax+by+cz〕값이 최소인 지점으로 결정된다.
④ L지점에서 노동비를 10원 절감할 수 있다고 하면, 운송비의 증가에도 불구하고 최적 공장입지는 L지점으로 이동한다.
⑤ 제품이나 원료의 수송수단이 바뀌는 적환지점(break-of-bulk point)은 운송비 절감효과가 크기 때문에, 공장입지에 유리하다.

해설 ④
노동비 10원 절감효과와 운송비 증가효과의 상대적 크기에 따라 최적 공장입지는 달라지게 된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.224

26. 다음 중 투자타당성 판단지표에 관한 설명으로 가장 적절치 않은 것은? 【B형 25번】

① 내부수익률은 수익성지수(profitability index)가 1.0이 되는 할인율을 의미한다.
② 회수기간법은 화폐의 시간적 가치의 차이를 고려하지 못하는 단점이 있다.
③ 내부수익률법은 사전적으로 요구수익률을 결정하지 않아도 된다는 장점이 있다.
④ 순현가법을 이용한 투자타당성분석에서 선택되는 할인율은 투자주체에 따라 달라진다.
⑤ 2개 투자대안의 투자금액과 회계적 수익률이 각각 동일한 경우, 사업기간 초기에 현금유입이 많은 대안보다, 후기에 현금유입이 많은 대안의 내부수익률이 높다.

해설 ⑤
높다.(×) ⇨ 낮다.(○)
④ 내부수익률이란 해당 투자사업 자체 내의 순현가를 영(0)으로 만드는 할인율이다. 이렇게 구한 내

부수익률과 이미 결정되어 있는 요구수익률을 비교하여 투자여부를 결정하거나 투자대안을 선택하는 기법이다. 따라서 ④는 다음의 내용처럼 표현되었어야 할 문장이었다. 내부수익률을 구할 때는 그 할인율은 예상현금수지에 의해 결정되기 때문에 순현가법의 순현가를 구할 때처럼 할인율로서의 요구수익률을 사전에 정하지 않아도 된다는 장점이 있다.

➜ 새롬刊 기본서 pp.348~350

27. 부동산개발업자는 대안부지(代案敷地)의 가능매상고를 비교하여, 상업용부동산의 입지를 선정한다. 대안부지의 가능매상고 추계방법 중, 다음에 제시된 몇 가지 개념은 어느 것과 가장 관련이 깊은가? 【B형 31번】

• 가능거래지역(potential trade area)의 획정	• 지출가능액 추계
• 주민소득 추계	• 점포면적에 따른 시장지역(상권)의 분할

① 비율법
② 유추법(유사점포법, 유비법)
③ 중력모형법
④ 회귀분석법
⑤ 체크리스트법

해설 ①

➜ 새롬刊 기본서 p.236

28. 다음 중 주택저당대출방식에 관한 설명으로 가장 적절치 않은 것은? 【B형 30번】

① 원금균등분할상환방식(constant amortization mortgage)은 대출자측에서 볼 때, 원금회수위험이 원리금균등분할상환방식(constant payment mortgage)보다 상대적으로 적다.
② 점증상환대출방식(graduated payment mortgage)은 초기에는 차입자의 원금상환부담이 원금균등분할상환방식 및 원리금균등분할상환방식보다 크다.
③ 변동금리대출방식(variable rate mortgage)은 대출자측에 발생할 수 있는 이자율위험을 차입자에게 전가할 수 있다.
④ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해, 초기에는 원리금의 지불액이 적다.
⑤ 점증상환대출방식은 미래의 소득증가가 예상되는 신혼부부에게 유리한 대출방식이다.

해설 ②

크다.(×) ⇨ 적다.(○)

➜ 새롬刊 기본서 p.671

29. 甲은 차입자금을 활용하여 A부동산에 투자한다. A부동산의 투자수익률은 15%이며, 대출금리는 10%이다. 현재 甲이 활용하고 있는 대부비율(loan-to-value ratio)은 50%이다. 만약 甲의 대부비율이 80%로 높아진다면, 甲의 자기자본수익률은 몇 %p 상승하는가? 【B형 29번】

① 전혀 상승하지 않는다.
② 5%p
③ 10%p
④ 15%p
⑤ 20%p

해설 ④

종합투자수익률=(타인자본수익률×대부비율)+(자기자본수익률×지분비율)

$15\% = (10\% \times 0.5) + (x_1 \times 0.5)$

$\therefore x_1 = 20\%$
$15\% = (10\% \times 0.8) + (x_2 \times 0.2)$
$\therefore x_2 = 35\%$
$x_1 \longrightarrow x_2$
(20%) (35%) ⇨ 15% 증가
➜ 새롬刊 기본서 p.498

30. 다음은 다계층저당채권(CMO : collateralized mortgage obligation)의 특성에 대한 설명이다. 가장 거리가 먼 것은? 【B형 28번】

① 일반적으로 CMO의 조기상환위험은 증권발행자가 부담한다.
② 이체증권(path-through security)과 저당담보부채권(mortgage backed bond)의 두 가지 성질을 다 가지고 있다.
③ 트랜치별로 적용되는 이자율은 서로 다른 것이 일반적이다.
④ 고정이자율이 적용되는 트랜치도 있고, 유동이자율(floating rate)이 적용되는 트랜치도 있다.
⑤ 장기투자자들이 원하는 콜방어(call protection)를 실현시킬 수 있다.

해설 ①
CMOs의 조기상환위험은 투자자가 부담한다.

31. 다음 자료를 이용하여 토지가치를 추정하시오. 【B형 27번】

대상부동산의 시장임대료 : 100만원/월	공실과 대손손실 : 가능조소득의 5%
영업경비 : 유효조소득의 35%	건축비용 : 5,000만원(경제적 내용연수 50년)
자본수익률 : 10%	자본회수법 : 직선회수법

① 410만원 ② 1,410만원 ③ 2,410만원
④ 3,410만원 ⑤ 4,410만원

해설 ②
토지가치 산정
1. 순소득=가능조소득−공실−영업경비
2. 가능조소득=100만원/월×12=1,200만원
3. 유효조소득=1,200만원×(1−0.05)=1,140만원
4. 순소득=1,140만원×(1−0.35)=741만원
5. 토지귀속소득=순소득−건물귀속소득=741만원−(건물가치×건물환원율)
=741만원−{5,000만원×(0.1+0.02)}=141만원
∵ 건물가치=건물비용=5,000만원, 건물환원율=자본수익률+$\frac{1}{\text{내용연수}}$
6. 토지가치=141만원÷0.1=1,410만원
➜ 새롬刊 기본서 p.504

32. 주택시장과 여과과정에 대한 설명으로 가장 적절하지 않은 것은? 【B형 32번】

① 주택의 상향여과는 소득증가와 같은 이유로 인해, 저가주택에 대한 수요가 증가했을 때 나타난다.
② 거주자의 주택소비량의 정도는 제한된 예산으로 효용을 극대화하려는 선택의 문제로 볼 수 있다.

③ 저가주택에 대한 수요증가는 저가주택시장의 기존 균형임대료 수준에서 초과수요를 야기시키고, 초과수요가 발생함에 따라 저가주택 임대료도 상승한다.

④ 어떤 지역의 토지이용이 이질적 요소의 침입으로 인해, 다른 종류의 토지이용으로 변화되어 가는 과정을 천이(succession)라 한다.

⑤ 주택시장에서 불량주택과 같은 저가주택이 생산되는 것은, 시장의 실패에 기인하는 것으로 볼 수 없다.

해설 ①

증가(×) ⇨ 감소 (○)

상향여과는 저소득층이 사용하던 저급주택이 대수선 등을 통하여 고급주택이 되었을 때 고소득층이 사용하게 되는 현상이다.

➜ 새롬刊 기본서 p.157

33. 영업권의 평가에 관하여 감정평가에관한규칙에 규정된 내용으로 가장 타당한 것은? 【B형 34번】

① 원가법에 의한다. 다만, 원가법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는, 수익환원법 또는 거래사례비교법에 의할 수 있다.

② 거래사례비교법에 의한다. 다만, 거래사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는, 원가법 또는 수익환원법에 의할 수 있다.

③ 원가법에 의한다. 다만, 원가법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는 수익환원법에 의한다.

④ 거래사례비교법에 의한다. 다만, 거래사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는 원가법에 의한다.

⑤ 수익환원법에 의한다. 다만, 수익환원법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는, 거래사례비교법 또는 원가법에 의할 수 있다.

해설 ⑤

➜ 새롬刊 문제집 부록

34. A, B, C 3개의 부동산에 대한 투자성과 측정을 통해, 다음과 같은 결과를 얻었다. 결과에 대한 설명 중 가장 바르지 않은 것은? 【B형 33번】

	수익률의 기대치	수익률의 표준편차	타 금융상품 수익률과의 상관계수	
			주 식	채 권
A부동산	10%	7%	0.765	0.458
B부동산	14%	15%	0.236	0.123
C부동산	13%	16%	0.567	0.365

① A부동산은 다른 부동산에 비해 저위험-저수익 투자상품이다.

② A, B, C 부동산 모두, 수익률의 움직임이 채권보다는 주식과 유사하다.

③ 변이계수(coefficient of variation)를 통해 위험조정수익을 측정하면, B부동산이 A부동산보다 더 우월한 투자상품이다.

④ 평균-분산결정법을 따를 경우, 투자자는 C부동산을 투자대상에서 배제하고, A와 B부동산 중 하나를 선택할 것이다.

⑤ 금융상품과 결합한 포트폴리오를 구성할 경우, 타 금융상품 수익률과의 상관계수가 낮은 B부동산이, 다른 부동산보다 좋은 포트폴리오 구성 대상이 된다.

해설 ③

변이계수(變異係數, coefficient of variation) : 산포도의 대소(大小)를 계열의 구성항목의 값의 크기를 표준으로 하여 상대적으로 표시하는 상대적 산포도(relative dispersion) 가운데서 특히 표준편차(standard deviation)를 산술평균(arithmetic mean)으로 나눈 상대적 값(비율)으로 표시한 것을 말한다. 성질이 다른 두 개 집단의 분포상태를 비교한다든가, 평균이 서로 다른 두 개 집단의 분포상태를 비교하고자 할 때는 분포의 상태가 자료의 크기에 따라 다르기 때문에 변이계수로 비교하는 것이 타당하다.

변이계수가 작을수록 자료들이 평균 주위에 보다 가깝게 분포되어 있다고 본다.

➜ 새롬刊 기본서 p.334

35. 부동산감정평가에 있어, 지역분석과 개별분석에 대한 설명으로 맞는 것은 몇 개인가? 【B형 35번】

> ㉠ 지역분석은 표준적 사용의 현상과 장래의 동향을 명확히 파악하여 그 지역 부동산의 가격수준을 판정하는 것이고, 개별분석은 대상부동산의 개별요인을 분석하여 최유효이용을 판정하는 것이다.
> ㉡ 지역분석에 사용되는 유사지역은 그 지역적 특성이 용도적·기능적 면에서 인근지역과 유사하여 인근지역과 가격면에서 대체관계가 성립될 수 있는 지역을 말한다.
> ㉢ 지역분석의 대상으로서 특히 중요한 지역은 인근지역, 유사지역 및 동일수급권이다.
> ㉣ 지역분석은 개별분석보다 먼저 실시되는 것이 일반적이다.
> ㉤ 지역분석이란 대상부동산이 어떤 지역에 속하며, 그 지역 특성이 무엇이며, 전반적으로 그 특성이 지역 내 부동산가격형성에 어떠한 영향을 미치는가를 분석하는 것이다.

① 1개 ② 2개 ③ 3개
④ 4개 ⑤ 5개

해설 ⑤

➜ 새롬刊 기본서 pp.420~428

36. 다음 자료만을 이용하여 다른 조건이 일정할 경우, 대상토지의 최유효이용(최고최선의 이용)을 결정하시오(먼저, 유사토지의 매매사례가격을 수정하여 개발 후 각 용도별 대상토지의 예상매매가격을 산출한 후, 그 결과치를 참고하시오). 【B형 37번】

	A용도	B용도	C용도	D용도
토지개발비용(만원)	5,000	5,500	4,500	4,800
유사토지의 매매사례가격(만원)	11,000	10,500	9,500	10,800
비교평점(대상토지=100)	110	105	95	108

① A용도 ② B용도 ③ C용도
④ D용도 ⑤ 결정할 수 없다.

해설 ③

토지가격이 A·B·C·D 공히 1억원(11,000/1.1, 10,500/1.05, 9,500/0.95, 10,800/1.08)인바, 개발비용이 가장 적은 대안이 최유효이용이 된다.

최유효이용

1. 매매사례가격 수정

	A용도	B용도	C용도	D용도
가격(만원)	11,000	10,500	9,500	10,800
수정치	$\times\frac{110}{100}$	$\times\frac{105}{100}$	$\times\frac{95}{100}$	$\times\frac{108}{100}$
수정 후 가격(만원)	10,000	10,000	10,000	10,000

2. 개발비용 공제 후의 토지가격(만원)

A용도 : 10,000−5,000=5,000　　B용도 : 10,000−5,500=4,500

C용도 : 10,000−4,500=5,500　　D용도 : 10,000−4,800=5,200

➜ 새롬刊 기본서 p.251

37. 자본환원율의 결정방법에 관한 다음 설명 중 가장 거리가 먼 것은? 【B형 36번】

① 조성법은 대상부동산에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하고, 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 더해 감으로써 자본환원율을 구하는 방법이다.

② 시장추출법은 대상부동산과 유사한 최근의 매매사례로부터 자본환원율을 찾아낸다.

③ 물리적 투자결합법은 소득을 창출하는 부동산의 능력이 토지와 건물이 서로 다르며, 분리될 수 있다는 가정에 근거한다.

④ 엘우드(Ellwood)법은 매 기간 동안의 현금수지, 기간말 부동산의 가치상승 또는 하락분, 보유기간 동안의 지분형성분의 세 요소가 자본환원율에 미치는 영향으로 구성되어 있다.

⑤ 금융적 투자결합법은 저당투자자의 요구수익률과 지분투자자의 요구수익률이 동일하다는 데 착안하여, 투자자본을 금융적 측면에서 구분하고 있다.

해설 ⑤

저당투자자와 지분투자자의 요구수익률이 서로 상이하다는 데 착안한 금융적 분석법의 일종이다.

➜ 새롬刊 기본서 pp.498~499

38. 부동산 보유세의 경제적 효과에 대한 설명이다. 가장 거리가 먼 것은? 【B형 38번】

① 헨리 조지는 토지에서 나오는 지대수입을 100% 징세할 경우, 토지세 수입만으로 재정을 충당할 수 있다고 주장했다.

② 토지의 공급은 비탄력적이기 때문에, 토지에 대한 보유세는 자원배분 왜곡이 큰 비효율적인 세금이다.

③ 주택수요자의 수요곡선이 비탄력적이고 주택공급자의 공급곡선이 탄력적일 경우, 재산세의 부담은 상대적으로 주택수요자에게 많이 귀착된다.

④ 임대주택의 경우, 임대인의 공급곡선이 비탄력적이고 임차인의 수요곡선이 탄력적일 때, 재산세를 중과하더라도 재산세가 임대인으로부터 임차인에게 전가되는 부분이 상대적으로 적다.

⑤ 공공임대주택의 공급 확대정책은 임대주택의 재산세가 임차인에게 전가되는 현상을 완화시킬 수 있다.

해설 ②

공급곡선이 비탄력적인바, 지대의 성격은 경제적 지대이므로 토지보유세는 조세로 인한 자원배분의 비(非)효율성을 최소화할 수 있다.

➜ 새롬刊 기본서 p.764, 768

39. 회사원 A씨는 주택자금을 마련하기 위하여, 매년말 1,500,000원씩을 불입하는 20년 만기의 정기적금에 가입했다. 은행이자율이 연 10%라면 20년 후에 얼마를 찾을 수 있는가? 〔단 $(1+0.1)^{20}=6.7275$〕 【B형 40번】

① 82,912,500원 ② 83,912,500원 ③ 84,912,500원
④ 85,912,500원 ⑤ 86,912,500원

해설 ④

연금의 내가 계산

1. 연금의 내가계수$=\frac{(1+r)^n-1}{r}$

2. 연금의 내가$=A\times\frac{(1+r)^n-1}{r}$

$=1,500,000원\times\frac{(1+0.1)^{20}-1}{0.1}$

$=1,500,000원\times\frac{6.7275-1}{0.1}$

$=1,500,000원\times\frac{5.7275}{0.1}$

$=85,912,500원$

➜ 새롬刊 기본서 p.343

40. 감정평가에관한규칙에서 규정하고 있는 내용에 관하여 가장 타당한 것은? 【B형 39번】

① 가격시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 일자로 한다. 가격시점이 미리 정하여진 때에는, 가격조사가 가능하지 않더라도, 그 일자를 가격시점으로 정할 수 있다.

② 감정평가업자가 평가를 할 때에는, 실지조사에 의하여 대상물건을 확인하여야 한다. 신뢰할 수 있는 자료가 있는 경우라도, 실지조사를 생략하여서는 아니된다.

③ 소음·진동·일조침해 또는 환경오염 등으로 인한 토지 등의 가치하락분에 대하여 평가를 하는 경우에는, 관계 법령에 의한 소음 등의 허용기준은 고려하여야 하나, 원상회복비용은 고려하지 아니한다.

④ 전문가의 자문 등을 거쳐 평가한 경우, 그 자문 등의 내용을 감정평가서에 기재하여야 한다.

⑤ 집합건물의소유및관리에관한법률에 의한 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우에는 원칙적으로 원가법에 의한다.

해설 ④

① 가능하지 않더라도(×) ⇨ 가능한 경우에 한하여(○)
② 생략하여서는 아니된다.(×) ⇨ 생략할 수 있다.(○)
③ 고려하지 아니한다.(×) ⇨ 고려한다.(○)
⑤ 원가법(×) ⇨ 거래사례비교법(○)

➜ 새롬刊 문제집 부록

민법및민사특별법

41. **착오에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 42번】**

① 토지를 매수하였는데 법령상의 제한으로 인하여 그 토지를 의도한 목적대로 사용할 수 없게 된 경우, 동기의 착오에 해당한다.

② 토지 전부를 경작할 수 있는 농지인 줄 알고 매수하였으나 측량결과 절반의 면적이 하천인 경우, 성질의 착오에 해당한다.

③ 계약당사자 사이에 착오를 이유로 하여 취소할 수 없음을 약정한 경우, 표의자는 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없다.

④ 부동산 시가에 관한 착오는 특별한 사정이 없는 한 법률행위 내용이 중요부분에 관한 착오에 해당하지 않는다.

⑤ 건물 및 그 부지를 현상대로 매수하는 경우에 부지의 지분이 다소 부족하면 이러한 근소한 차이도 매매계약의 중요부분의 착오로 인정된다.

해설 ⑤
토지의 면적부족은 중요부분의 착오에 해당하지 않는다.
➜ 새롬刊 기본서 p.71
문제집 p.47

42. **다음 중 등기를 하여야 비로소 물권변동의 효력이 발생하는 경우를 모두 고른 것은? 【B형 41번】**

㉠ 부동산의 매수인이 매도인을 상대로 부동산소유권이전등기절차의 이행을 청구하는 소송을 제기하여 원고의 승소판결이 확정된 경우 ㉡ 지방자치단체가 토지를 수용하고 보상금을 모두 지급한 경우 ㉢ 부동산을 20년간 점유함으로써 취득시효가 적법하게 완성된 경우 ㉣ 부동산경매절차에서 제3자가 매각(경락)을 받아 매각대금(경락대금)을 모두 납부한 경우

① ㉠, ㉡ ② ㉡, ㉢ ③ ㉡, ㉣
④ ㉠, ㉢ ⑤ ㉢, ㉣

해설 ④
㉠ 이행판결의 경우에는 등기를 요한다.
㉢ 시효취득은 법률규정에 의한 물권변동이지만 등기를 요하는 예외에 속한다.
➜ 새롬刊 기본서 pp.263~265
문제집 p.167 10번

43. **甲은 乙의 기망행위로 자기 소유건물을 乙에게 매도하고 소유권 이전등기를 경료하였다. 乙이 그 건물을 丙에게 전매하여 소유권을 이전한 경우에 대한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 다수설에 의함) 【B형 45번】**

① 甲은 취소의 의사표시를 丙이 아닌 乙에게 하여야 한다.

② 甲이 취소의 의사표시를 한 경우, 丙이 선의·무과실인 때에도 丙은 건물을 선의취득할 수 없다.

③ 甲이 취소의 의사표시를 하면 乙과 丙의 매매계약은 무효가 되고, 甲은 丙에게 건물반환을 청구할 수 있다.

④ 甲은 사기사실을 안 날로부터 3년, 매매계약을 체결한 날로부터 10년 내에 취소권을 행사하여야 한다.
⑤ 甲이 사기사실을 안 후 乙로부터 매매대금을 수령한 경우, 甲과 乙의 법률행위는 추인이 되어 확정적으로 유효로 되므로 丙의 소유권 취득에는 영향이 없다.

해설 건설교통부 가답안은 ③으로 하였으나 ②③ 복수정답이 옳다.
② 넓은 의미에서 선의취득이라 함은 처분권이 없는 무권리자와 거래행위를 한 자가 선의인 경우에는 권리를 취득할 수 있는 제도를 의미한다. 좁은 의미에서의 선의취득이라 함은 동산의 선의취득을 의미한다. 그러나 본 문제의 지문에서는 丙이 선의·무과실이라면 당연히 권리를 취득하게 되는데 단지 민법 제249조에서 의미하는 선의와 제110조 제3항에서 의미하는 선의와는 다른 의미이므로 틀린 지문인지 상당히 주관적일 수밖에 없으며, 만일 제249조에서의 선의의 의미와 제110조에서의 선의의 의미가 동일하다면 위 ②도 틀린 내용이므로 복수 정답이 되어야 할 것이다.
③ 甲의 취소로 인해 무효가 되는 것은 甲과 乙 사이의 계약이며, 乙과 丙 사이의 계약이 무효가 되는 것은 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.118
문제집 p.51

44. 법률행위의 해석에 관한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 44번】

① 행위자가 타인의 이름으로 매매계약을 체결한 경우, 행위자 또는 명의인 중 누구를 계약당사자로 볼 것인가에 관하여 행위자와 상대방의 의사가 일치한 경우에는 그 일치한 의사에 따라 계약의 당사자를 확정하여야 한다.
② 자연적 해석이란 표의자의 진의(실제의 의사)를 밝히는 것을 말한다.
③ 규범적 해석이란 표의자의 진의가 아니라 표시행위의 객관적 의미를 탐구하는 것을 말한다.
④ 임대인이 임대차 계약서의 단서조항에 권리금액의 기재 없이 단지 '모든 권리금을 인정함'이라고 기재를 한 경우, 임차인이 나중에 임차권을 승계한 자로부터 권리금을 수수하는 것을 임대인이 용인한 것으로 볼 수 있다.
⑤ 의사표시해석에 있어서 당사자의 진정한 의사를 상대방이 안 경우, 의사표시는 표시행위로부터 추단되는 효과의사를 기준으로 하여 해석하여야 한다.

해설 ⑤
당사자의 의사를 상대방이 안 경우 그 의사를 기준으로 해석하여야 하며, 표시행위는 문제되지 않는다.
➜ 새롬刊 기본서 p.47, 49
문제집 p.35 20번

45. 하자 있는 의사표시에 관한 설명 중 틀린 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

【B형 43번】

㉠ 착오가 타인의 기망행위에 의하여 발생한 경우 표의자는 그 요건을 입증하여 착오 또는 사기를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다.
㉡ 부정한 이익의 취득을 목적으로 하더라도 정당한 권리행사로서의 고소, 고발은 위법성이 부정되어 강박행위에 해당하지 않는다.
㉢ 기망에 의하여 하자 있는 물건을 매수한 경우, 매수인은 담보책임만을 주장할 수 있고 사기를 이유로 한 취소권을 행사할 수 없다.
㉣ 사기를 이유로 의사표시를 취소한 자는 사기에 의한 의사표시를 기초로 하여 새로운 법률원인으로써 이해관계를 맺은 선의의 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

① ㉠, ㉢　　② ㉡, ㉢　　③ ㉡, ㉣
④ ㉠, ㉣　　⑤ ㉢, ㉣

해설 ②
㉡ 부정한 이익의 취득을 목적으로 하므로 강박행위에 해당한다.
㉢ 담보책임을 물을 수 있는 경우에 매수인에게 착오가 있어도 취소권을 행사할 수 없으나, 사기에 의한 취소권은 행사할 수 있다.
➜ 새롬刊 기본서 p.76, 78
문제집 p.63 22번

46. 甲은 乙에게 丁소유의 부동산을 3,000만원 한도로 매입하도록 대리권을 수여하였으나, 乙은 '부득이한 사유'로 丙을 복대리인으로 선임하였다. 丙은 丁소유의 부동산을 3,500만원에 매입하는 계약을 체결하였다. 甲, 乙, 丙 및 丁 사이의 법률관계에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 다수설 또는 판례에 의함) 【B형 46번】

① 丁이 丙에게 대리권이 있다고 믿고 또한 그렇게 믿을 만한 정당한 이유가 있는 경우, 丁은 甲에 대하여 매매대금 3,500만원의 지급을 청구할 수 있다.
② ①의 경우, 丁은 丙에 대하여 계약의 이행 또는 손해배상을 청구할 수 있다.
③ 丙의 행위에 대하여 乙은 선임·감독에 과실이 있는 때에 한하여 책임을 진다.
④ 丙은 甲의 승낙을 얻어 자기이름으로 甲의 대리인을 선임할 수 있다.
⑤ 丙이 매매계약을 체결하기 전에 복대리인의 선임사실을 안 甲이 乙의 대리권을 박탈한 경우 丙의 대리권도 소멸한다.

해설 ②
표현대리가 성립하는 경우 상대방 丁은 무권대리인이나 그 복대리인에게 계약책임을 물을 수는 없다.
➜ 새롬刊 기본서 p.105
문제집 p.80

47. 진의 아닌 의사표시에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 49번】

① 공무원의 사직의 의사표시와 같은 사인의 공법행위에도 진의 아닌 의사표시에 관한 규정이 준용된다.
② 진의 아닌 의사표시에서 진의는 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말한다.
③ 진의 아닌 의사표시는 표시행위에 상응하는 내심의 효과의사가 없는 것이다.
④ 표의자가 증여를 하기로 하고 그에 따른 증여의 의사표시를 한 이상, 증여를 하는 자가 재산을 강제로 뺏기는 것이라고 생각하더라도 진의 아닌 의사표시는 성립하지 않는다.
⑤ 사용자가 사직의 의사 없는 근로자로 하여금 사직서를 작성·제출하게 한 후 이를 수리하여 근로계약관계를 종료시키는 경우 진의 아닌 의사표시가 성립할 수 있다.

해설 ①
비진의표시에 관한 제107조는 공법행위에는 적용되지 않는다.
➜ 새롬刊 기본서 p.61
문제집 p.55 9번

48. **표현대리에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 48번】**

> ㉠ 건물의 관리를 위임받은 대리인이 건물을 양도하는 매매계약을 체결한 경우는 권한을 넘은 표현대리가 될 수 있다.
> ㉡ 대리행위의 상대방으로부터 직접 전득한 자는 대리인에게 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 경우 권한을 넘은 표현대리를 주장할 수 있다.
> ㉢ 사회통념상 대리권을 추단할 수 있는 직함이나 명칭 등의 사용을 승낙 또는 묵인한 사정만으로는 대리권 수여의 표시가 있은 것으로 볼 수 없다.
> ㉣ 인감증명서의 교부만으로는 대리권의 수여가 있다고 보기는 어렵다.

① ㉠, ㉣ ② ㉢, ㉣ ③ ㉠, ㉢
④ ㉡, ㉢ ⑤ ㉡, ㉣

해설 ①
㉡ 표현대리가 성립하기 위해서는 무권대리행위의 직접 상대방이 되는 자가 선의·무과실이어야 한다.
㉢ 대리권수여표시로 볼 수 있는 전형적인 예이다.
➜ 새롬刊 기본서 pp.103~104
문제집 p.97, 99

49. **甲은 토지거래허가구역 내의 토지를 乙에게 매도하고 계약금 1천만원을 받고 중도금은 1개월 후에 지급받기로 했으며, 대금지급의무를 위반하면 계약금은 몰수하기로 하였지만, 아직 토지거래허가를 받지 않았다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 47번】**

① 甲과 乙 쌍방이 허가신청을 하지 아니하기로 한 의사표시를 명백히 하면 매매계약은 확정적으로 무효로 된다.
② 甲은 유동적 무효상태인 매매계약에서는 계약금의 배액을 상환하고 해제할 수 없다.
③ 乙은 매매계약이 유동적 무효상태에 있는 한 부당이득을 이유로 계약금의 반환을 청구할 수 있다.
④ 甲은 乙의 중도금이행이 있을 때까지 허가절차의 협력의무이행을 거절할 수 있다.
⑤ 乙의 중도금지급은 선이행의무이므로 중도금을 기일에 지급하지 않으면 계약금을 몰수당한다.

해설 ①
➜ 새롬刊 기본서 pp.112~113
문제집 p.112 8번

50. **법률행위의 대리에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 52번】**

① 甲의 대리인 乙이 丙의 배임행위에 적극 가담하여 甲을 대리하여 丙소유 토지를 이중으로 매수한 경우, 그 사정을 모르는 甲은 유효하게 토지소유권을 취득한다.
② 乙이 甲의 인장과 등기서류를 위조하여 甲의 대리인이라 칭하고 丙에게 甲소유부동산을 매각한 경우, 표현대리가 인정될 수 있다.
③ ②의 경우, 甲이 乙에게 추인한 때 이를 알지 못하는 丙에게도 甲은 추인의 효과를 주장할 수 있다.
④ 甲소유의 부동산을 담보로 제공하고 금전을 차용하라고 甲으로부터 부탁받은 乙이 자기명의로 소유권이전등기를 한 후 丙에게 이 부동산을 담보로 제공하고 금전차용을 한 경우 표현대리가 성립할 수 없다.

⑤ 법정대리인은 부득이한 사유가 있는 때가 아니면 복대리인을 선임할 수 없다.

해설 ④

권한초과의 표현대리가 성립하기 위해서는 그 초과의 행위가 대리행위이어야 한다. 乙이 자기 명의로 이전등기한 후에 丙에게 담보를 제공한 것이므로 대리행위가 아닌 무권한자의 처분행위이다.

➜ 새롬刊 기본서 p.106
문제집 p.97 32번

51. 점유에 대한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 51번】

① 甲이 토지를 점유하다가 사망한 경우, 상속인 乙은 상속개시의 사실을 알아야 甲의 점유권을 승계한다.

② ①에서 甲의 점유가 타주점유인 경우, 乙은 상속을 새로운 권원으로 하여 자주점유로의 전환을 주장할 수 있다.

③ 선의의 점유자가 과실을 취득함으로써 타인에게 손해를 입힌 경우, 그 과실취득으로 인한 이득을 그 타인에게 반환할 의무가 있다.

④ 甲이 점유하고 있는 물건을 乙이 침탈하여 선의의 丙에게 양도하고, 다시 丙이 악의의 丁에게 양도한 때에는 甲은 丁에게 점유권에 기하여 그 물건의 반환을 청구하지 못한다.

⑤ 점유자가 스스로 매매 등과 같은 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우 이 이유만으로도 자주점유의 추정은 깨진다.

해설 ④

점유물반환청구는 침탈자나 그의 포괄승계인 또는 악의의 특별승계인을 상대로 할 수 있다.

➜ 새롬刊 기본서 p.348
문제집 p.196

52. 甲과 乙은 부동산의 위치와 면적을 특정하여 구분소유하기로 약정하고 1필지의 토지를 공동으로 매수하였는데, 분필에 의한 소유권이전등기를 하지 않고 그 필지 전체에 관하여 양수부분의 면적비율에 상응하는 공유지분등기를 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

【B형 50번】

① 甲과 乙은 각 특정부분 이외의 부분에 관한 등기는 상호 명의신탁을 하고 있는 것이다.

② 甲은 자신이 양수한 특정부분을 배타적으로 사용·수익할 수 있다.

③ 제3자 丙이 위 토지를 무단으로 점유하고 있는 경우 甲은 전체 토지에 대하여 공유물의 보존행위로서 그 배제를 구할 수 있다.

④ 甲과 乙의 공유물에 대한 제3자 丙의 불법행위가 있는 경우, 甲은 자신의 지분에 대응한 비율의 한도에서만 손해배상을 청구할 수 있다.

⑤ 공유지분권을 주장하지 않고 목적물의 특정부분을 소유한다고 주장하는 甲은 乙에 대하여 특정부분에 대한 명의신탁해지를 원인으로 공유물분할을 청구할 수 있다.

해설 ⑤

구분소유적 공유(상호명의신탁)의 경우에는 명의신탁해지를 원인으로 하여 지분이전등기를 청구할 수 있을 뿐이지, 공유물분할청구는 할 수 없다(대판 89. 9. 12, 88다카10517).

➜ 새롬刊 기본서 p.390

53. 부동산 물권변동에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 53번】

① 甲이 자기소유의 건물이 멸실되어 다시 신축하였는데, 甲이 기존건물의 보존등기를 유용한 경우, 그 등기는 무효이다.

② 甲이 자기소유 토지에 대해 乙과 지상권설정계약을 맺었는데, 乙이 그 등기를 하기 전에 甲이 그 토지를 丙에게 양도한 경우, 乙은 지상권을 취득하지 못한다.

③ 甲이 자기소유 부동산에 대해 이중으로 보존등기를 경료하고 나중에 경료된 보존등기에 기해 乙에게 소유권이전등기를 경료한 경우, 乙은 소유권을 취득한다.

④ 甲이 자기소유의 X부동산을 乙에게 매도하는 계약을 체결하였는데, 소유권이전등기는 Y부동산에 대해 경료된 경우, 그 등기는 무효이다.

⑤ 乙소유의 부동산에 대한 甲의 등기부취득시효가 완성된 후 甲명의의 등기가 적법한 원인 없이 말소되더라도 甲은 소유권을 상실하지 않는다.

해설 ③

무효인 이중보존등기에 터 잡은 이전등기도 무효이다.

➜ 새롬刊 기본서 p.256
문제집 p.173 19번

54. 등기청구권에 대한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 55번】

① 甲소유의 부동산을 乙이 등기에 필요한 문서를 위조하여 乙명의로 등기한 경우, 甲의 말소등기청구권은 물권적 청구권으로 이해된다.

② 점유취득시효 완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권으로 이해된다.

③ 乙이 甲소유부동산을 매수하여 丙에게 전매하였으나 등기는 甲명의로 남아 있는 경우, 丙은 乙을 대위하여 甲에게 이전등기를 청구할 수 있다.

④ ③에서 乙이 부동산을 인도받아 사용·수익하다가 丙에게 처분하고 그 점유를 승계해 준 경우, 乙의 이전등기청구권은 소멸시효가 진행된다.

⑤ 가등기 이후에 부동산을 취득한 제3자는 가등기에 기한 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸되었다면, 가등기권리자에 대하여 본등기청구권의 소멸시효를 주장하여 그 가등기의 말소를 청구할 수 있다.

해설 ④

매수인 乙의 이전등기청구권은 채권적 청구권이지만, 목적 부동산을 인도받은 후 적극적인 권리행사로써 점유를 타인에게 승계한 경우에는 소멸시효에 걸리지 않는다.

➜ 새롬刊 기본서 p.260
문제집 p.147 12번

55. 甲소유부동산에 대한 乙의 점유취득시효가 완성되었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 54번】

① 乙이 甲으로부터 아직 소유권이전등기를 경료받지 못한 경우에도 甲은 乙에게 점유로 인한 부당이득반환을 청구할 수 없다.

② 甲이 乙로부터 시효완성을 이유로 소유권이전등기청구를 받은 후 소유권상실을 염려하여 선의의 丙에게 부동산을 매도하여 이전등기를 경료해 준 경우, 甲은 乙에 대하여 불법행위책임을 질 수

있다.

③ ②의 경우, 乙은 丙을 상대로 취득시효완성을 이유로 소유권이전등기를 청구하여야 한다.

④ 불법점유를 이유로 甲은 乙에게 부동산의 인도를 청구할 수 없다.

⑤ 甲은 乙로부터 소유권이전등기청구를 받은 후 제3자인 丙과 통정하여 허위로 丙앞으로 소유권이전등기를 했다면 乙은 甲을 대위하여 丙명의의 등기말소를 청구할 수 있다.

해설 ③

乙은 甲에게 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있을 뿐이다.

➜ 새롬刊 기본서 p.371

문제집 p.231 10번

56. 혼동에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 58번】

① 甲소유건물에 乙이 임차권의 대항요건을 갖춘 다음 날 丙의 저당권이 설정된 때에 乙이 그 소유권을 취득하면 임차권은 소멸한다.

② 甲의 지상권에 대하여 乙이 저당권을 취득한 경우, 甲이 지상권의 목적물에 대한 소유권을 취득하더라도 甲의 지상권은 소멸하지 않는다.

③ 토지소유자 甲이 담보목적의 소유권이전등기를 그 토지의 지상권자 乙 및 제3자 丙에게 공동으로 경료해 준 경우, 乙의 지상권은 소멸한다.

④ 甲소유토지에 저당권을 취득한 乙이 그 토지의 소유권을 취득하여도 저당권은 소멸하지 않는다.

⑤ 乙이 甲소유토지를 점유한 상태에서 그것을 매수한 경우, 乙의 점유권은 소멸한다.

해설 ②

혼동으로 소멸할 권리가 타인의 권리의 목적인 경우에는 소멸하지 않는다.

➜ 새롬刊 기본서 p.295

문제집 p.185 42번

57. 공유물분할에 관한 설명으로서 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 57번】

① 각 공유자는 다른 공유자가 분할로 인하여 취득한 물건에 관하여 그 지분의 비율로 매도인과 동일한 담보책임을 진다.

② 대금분할의 경우 공유자들은 공유물을 취득한 제3자에 대하여 매도인과 동일한 담보책임을 진다.

③ 공유자의 채무를 담보하기 위하여 그의 지분 위에 설정된 저당권은 해당 공유자가 저당채무자이므로 특별한 합의가 없는 한 그 공유자가 취득한 분할물 위로 집중된다.

④ 공유자 중 1인 또는 수인 소유의 건물이 있는 공유대지를 분할하여 대지의 소유권이 공유에서 단독소유로 바뀐 경우, 특별한 사정이 없는 한 건물소유자는 관습상의 법정지상권을 취득한다.

⑤ 토지공유자 중 1인이 공유토지 위에 건물을 소유하고 있다가 토지지분만을 전매한 경우, 관습상의 법정지상권의 성립이 부정된다.

해설 ③

각 지분상에 존속하는 것이지 분할물 위에 집중하는 것이 아니다.

➜ 새롬刊 기본서 p.386

문제집 p.221

58. **甲은 乙로부터 돈을 차용하면서 그 채무를 담보하기 위하여 甲소유의 부동산에 대하여 乙에게 저당권을 설정해 주었다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 묶은 것은? 【B형 56번】**

> ㉠ 저당권자 乙이 甲에 대한 대여금채권은 놓아둔 채 부동산에 관한 저당권만을 제3자 丙에게 양도하기로 하는 계약은 무효이다.
> ㉡ 乙이 甲에 대한 대여금채권을 丙에게 양도하는 계약을 체결하고 이를 甲에게 통지하였다면 丙앞으로의 저당권변경등기가 경료되기 전이라도 丙은 부동산에 대한 저당권을 취득한다.
> ㉢ 甲이 자신을 저당권자로 하는 1번저당권을 설정해 놓고 난 다음 乙에게 2번저당권을 설정해 주는 것은 허용되지 않는다.
> ㉣ 피담보채권이 이미 소멸하였는데 아직 乙명의의 저당권설정등기가 말소되지 않고 있음을 기화로 乙이 丙에게 甲에 대한 저당권부채권을 양도하는 계약을 체결한 경우에는 저당권이 부활한다.

① ㉠, ㉡ ② ㉡, ㉣ ③ ㉠, ㉣
④ ㉢, ㉣ ⑤ ㉠, ㉢

해설 ⑤
㉡ 저당권 이전의 부기등기를 요한다.
㉣ 피담보채권이 소멸하였으므로 채권의 양도로 인해 저당권이 부활할 수는 없다.
➜ 새롬刊 기본서 p.516
문제집 p.316 27번

59. **乙은 甲소유의 X토지 위에 건물을 소유하기 위하여 2000. 10. 10. 지상권을 취득하였고, 2002. 10. 10. X토지의 소유권이 甲으로부터 丙에게 이전되었다. 乙은 지상권취득 후 2003. 10. 10. 까지 지료를 계속 연체하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 묶은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 59번】**

> ㉠ 지료지급에 대한 특약이 등기된 경우, 丙은 2년분 이상의 지료연체를 이유로 乙을 상대로 지상권소멸을 청구할 수 있다.
> ㉡ 乙이 X토지를 사용하는 경우, 인접한 Y토지와의 이용관계에 대해서는 상린관계에 관한 규정이 적용된다.
> ㉢ X토지를 丁이 불법점유하고 있는 경우, 乙은 지상권에 기하여 토지반환을 청구할 수 있다.
> ㉣ 乙의 지상권이 戊에게 양도된 경우, 甲과 乙 사이에 지료지급의 특약에 관한 등기가 경료되지 않더라도 소유자 丙은 戊에게 지료지급을 주장할 수 있다.

① ㉠, ㉡ ② ㉡, ㉢ ③ ㉠, ㉢
④ ㉢, ㉡ ⑤ ㉡, ㉡

해설 ②
㉠ 토지의 양수인 丙에 대한 지료체납이 2년 이상이어야 소멸을 청구할 수 있다.
㉣ 지료등기를 하지 않은 경우에는 대항력이 없다.
➜ 새롬刊 기본서 p.433
문제집 pp.225~226

60. **채권자 甲은 채무자 乙과의 계속적 거래관계에서 발생하는 채권을 담보하기 위하여 X토지 위에 근저당권을 설정받았고(채권최고액 7천만원), 乙에 대한 채권총액은 1억 2천만원으로 확정되었다. 이때 乙이 X토지의 소유자인 경우(A사안), 丙이 乙로부터 X토지의 소유권을 취득한 경우(B사안), 乙의 물상보증인 丁이 X토지의 소유자인 경우(C사안)에 각 사안에서 乙·丙·丁이 각각 근저당권말소등기를 청구하기 위하여 甲에게 지급하여야 할 금액을 옳게 연결한 것은? (실행비용을 제외하며, 다툼이 있으면 판례에 의함)** 【B형 61번】

	A사안	B사안	C사안
①	乙 : 1억 2천만원,	丙 : 1억 2천만원,	丁 : 7천만원
②	乙 : 1억 2천만원,	丙 : 7천만원,	丁 : 7천만원
③	乙 : 7천만원,	丙 : 1억 2천만원,	丁 : 1억 2천만원
④	乙 : 7천만원,	丙 : 7천만원,	丁 : 1억 2천만원
⑤	乙 : 1억 2천만원,	丙 : 7천만원,	丁 : 1억 2천만원

해설 ②

채무자는 채무전액을, 물상보증인이나 제3취득자는 최고액만을 변제하면 된다.

➜ 새롬刊 기본서 p.522
문제집 p.326 46번

61. **매도인 甲은 매수인 乙에게 부동산을 매도하고, 소유권이전등기를 경료하여 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)** 【B형 60번】

① 甲이 계약 당시 부동산의 소유자가 丙임을 알았던 乙에게 그 소유권을 이전할 수 없는 경우, 乙은 계약을 해제할 수 없다.

② 계약 당시 丙명의로 소유권이전등기청구권보전의 가등기가 경료되어 있었는데, 그 후 본등기의 경료로 乙이 소유권을 상실한 경우라면 乙은 계약을 해제하고 손해를 배상받을 수 있다.

③ 계약 당시 피담보채권 1억원인 丙의 저당권이 있고, 乙이 피담보채무의 이행을 인수하면서 1억원을 대금에서 공제하였다면, 저당권의 실행으로 乙이 소유권을 상실하더라도 乙은 甲에게 담보책임을 추궁할 수 없다.

④ 부동산이 丙소유인데도 계약 당시 甲이 이를 알지 못한 경우, 乙에게 소유권을 이전할 수 없는 甲은 그 손해를 배상하고 계약을 해제할 수 있다.

⑤ 부동산을 위하여 지역권이 존재하여야 하는데 그 지역권이 없는 경우, 이 사실을 계약 당시 乙이 안 때에는 乙은 담보책임에 기해서는 계약을 해제할 수 없다.

해설 ①

타인물 매매에 있어서 매수인은 선·악을 불문하고 해제할 수 있다.

➜ 새롬刊 기본서 p.633
문제집 p.408 25번

62. **조세포탈·강제집행면탈 기타 법령의 제한을 회피할 목적 없이 甲은 그 소유부동산을 배우자 乙에게 명의신탁하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)** 【B형 62번】

① 乙이 丙에게 그 부동산을 처분한 경우, 丙이 악의이면 원칙적으로 소유권을 취득하지 못한다.

② 제3자가 목적물을 불법점유하는 경우, 甲은 소유권에 기한 방해배제를 직접 청구할 수 있다.

③ 乙명의등기가 원인 없이 丙에게 이전된 경우 甲은 직접 丙에게 명의회복을 위한 이전등기를 청구할 수 있다.

④ 甲의 일반채권자 丙이 甲을 대위하여 명의신탁을 해지한 경우, 甲은 乙명의의 등기말소를 청구할 수 있다.

⑤ 甲이 명의신탁을 해지하면 당연히 소유권이 甲에게 복귀하므로 명의가 회복되기 전에 乙이 丙에게 부동산을 처분한 경우, 甲은 丙에게 소유권을 주장할 수 있다.

해설 ④

신탁약정이 해지된 경우에는 등기의 말소를 청구할 수 있다.

➜ 새롬刊 기본서 p.389

문제집 p.226, 251 51번

63. 저당권에 관한 설명 중 틀린 것을 모두 묶은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 64번】

㉠ 채무자 甲이 채권자 乙에게 저당권설정등기에 필요한 서류일체를 교부하였는데, 乙의 착오로 채무자를 丙으로 해서 甲소유부동산에 저당권등기를 하였다면, 이 저당권은 유효하다.

㉡ 채무자 甲이 채권자 乙에게 자기소유 부동산에 저당권을 설정해 주기로 한 후, 乙이 甲에 대한 채권을 丙에게 양도하고, 甲의 동의를 얻어 丙명의로 저당권을 설정해 주었다면 이 저당권은 유효하다.

㉢ 부동산 매수인 甲이 아직 소유권이전등기를 경료받지 않은 상태에서 丙으로부터 금전을 차용하면서 매도인 乙을 채무자로 하고 그의 승낙을 얻어 丙이 매매부동산에 저당권을 설정받은 경우, 이 저당권은 유효하다.

㉣ 채권자 甲회사의 채권을 담보하기 위해 채무자 乙소유부동산에 저당권을 설정하면서, 저당권자를 甲의 대표이사인 丙으로 하여 등기한 경우, 甲이 채권의 귀속과 행사를 丙에게 위임하였고, 이에 대해 乙이 승낙하였다면 이 저당권은 유효하다.

① ㉠ ② ㉠, ㉡ ③ ㉠, ㉡, ㉢

④ ㉡, ㉣ ⑤ ㉢

해설 ①

㉡㉢㉣ 예외적으로 채권자 아닌 제3자를 저당권명의자로 한 경우에는 채권이 그에게 실질적으로 귀속되었다고 볼 수 있는 특별한 사정이 있는 경우에는 유효하다(판례).

➜ 새롬刊 문제집 p.367 27번

64. 甲은 乙에게 자신의 아파트를 매도하면서 매매대금은 乙이 직접 甲의 채권자인 丙에게 지급하기로 약정하였다. 丙의 수익의 의사표시 이후의 법률관계에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 63번】

㉠ 甲과 乙이 매매대금을 감액하기로 합의하였더라도 그 효력은 丙에게 미치지 아니한다.

㉡ 乙이 甲에 대한 대금지급의무를 지체하더라도 이를 이유로 丙이 매매계약을 해제할 수 없다.

㉢ 乙의 기망에 의한 착오 여부는 丙을 기준으로 판단해야 한다.

㉣ 甲이 착오로 乙과 매매계약을 체결하였더라도 丙이 이러한 사실을 몰랐다면 甲은 착오를 이유로 乙과의 매매계약을 취소할 수 있으나, 丙에게 대항할 수 없다.

① ㉠, ㉡ ② ㉡, ㉢ ③ ㉢, ㉣

④ ㉠, ㉣ ⑤ ㉡, ㉣

해설 ③

㉣ 착오 여부는 당사자인 甲을 기준으로 판단한다.

㉤ 甲이 착오를 취소하는 경우에 丙의 선·악의는 문제되지 않는다.

➜ 새롬刊 기본서 p.576

문제집 p.367 45번

65. 甲은 자기소유의 X주택을 乙에게 임대하여 인도하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 65번】

① 乙이 주민등록을 X주택으로 옮긴 다음 날 丙이 그 주택을 매수하여 소유권을 취득하였다면 임대차관계의 존속 중에는 乙에 대하여 주택의 인도를 청구할 수 없다.

② 乙이 상속권자 없이 사망한 경우에 그와 X주택에서 가정공동생활을 하던 사실상 혼인관계에 있는 사람은 임차인으로서의 권리와 의무를 승계한다.

③ 乙이 연속하지 않은 2달분의 차임을 연체한 경우, 甲은 임대차계약을 해지할 수 있다.

④ 甲과 乙 사이의 임대차계약체결 전에 설정된 丙의 저당권이 실행된 경우, 乙은 소액보증금을 제외하고는 매각대금(경락대금)에 대하여 丙보다 우선변제를 받을 수 없다.

⑤ 乙이 주민등록을 X주택으로 옮긴 다음 날 丙이 그 주택의 소유권을 취득하였다면 乙은 임대차관계가 종료한 후에 보증금의 반환을 丙 또는 甲에게 청구할 수 있다.

해설 ⑤

주택의 양수인인 丙에 대해서만 반환을 청구할 수 있다.

➜ 새롬刊 기본서 p.707

문제집 p.457 29번

66. 계약금에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 68번】

① 매수인이 단순히 이행의 준비만을 하고 있는 경우에는 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다.

② '대금불입 불이행시 계약은 자동무효가 되고 이에 불입된 금액은 일체 반환하지 않는다'고 되어 있는 매매계약에 기하여 계약금이 지급된 경우, 그 계약금은 해약금과 손해배상예정액으로서의 성질을 겸한다.

③ ②의 경우, 매수인이 계약을 해제한다는 의사표시를 하면 계약금이 손해배상예정액으로서 과다할 때에는 법원은 직권으로 감액할 수 있다.

④ 매매계약에서 계약금의 수수는 채무불이행을 이유로 하는 해제 및 그에 따른 손해배상을 배제하는 것은 아니다.

⑤ 매도인이 매매계약의 이행에는 전혀 착수하지 않은 경우, 매수인이 중도금을 지급하였더라도 매수인은 계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수 있다.

해설 ⑤

매도인이 이행에 전혀 착수하지 않았다 하더라도 매수인이 이행에 착수하였다면, 그 자신도 민법 제565조에 의한 해제를 할 수 없다.

➜ 새롬刊 기본서 p.631

문제집 p.400 11번

67. 집합건물의소유및관리에관한법률에 관한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 67번】

① 구분소유자의 공용부분에 대한 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 종속된다.
② 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리가 대지사용권이다.
③ 당사자들이 집합건물을 건축하여 분양하는 자의 담보책임에 관한 규정과 다른 내용의 합의를 한 경우 그러한 합의는 유효하다.
④ 구분소유가 성립한 시점 이후의 건물개조나 이용상황의 변화 등은 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없다.
⑤ 집합건물을 재건축하려면, 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 다수에 의한 결의가 있어야 한다.

해설 ③
집합건물의 분양자의 담보책임에 관한 규정은 강행규정이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.754

68. 부동산실권리자명의등기에관한법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 66번】

① 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받은 경우는 위 법상의 명의신탁약정에 포함되지 않는다.
② 명의신탁약정의 무효와 이에 따르는 물권변동의 무효는 제3자에 대한 대항력이 없으며, 여기에서 제3자는 원칙적으로 선의인 자에 한한다.
③ 3자 간 계약명의신탁의 경우, 매도인이 명의신탁사실을 알았을 때에는 그로 인한 물권변동은 무효이다.
④ 종중이 그 소유부동산을 종중 이외의 자 명의로 등기하였더라도 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않는 경우에는 명의신탁약정에 따른 물권변동은 효력이 있다.
⑤ 명의수탁자란 명의신탁약정에 의하여 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하는 자를 말한다.

해설 ②
제3자는 선·악의를 불문하고 보호된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.390
문제집 p.51

69. 계약해제에서 해제의 소급효가 미치지 아니하는 '제3자'에 대한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 69번】

① 계약이 해제되기 이전에 계약상의 채권을 양수하여 이를 피보전권리로 하여 처분금지가처분결정을 받은 자는 제3자에 해당되지 않는다.
② 소유권이전등기는 경료받지 않았지만 매도인으로부터 점유를 이전받은 매수인과 임대차계약을 체결하고 주택임대차보호법상의 대항요건을 갖춘 자는 제3자에 해당된다.
③ 소유권이전등기를 경료받은 매수인과 전세권 계약을 체결하고 전세권등기를 한 자는 제3자에 해당된다.

④ 소유권이전등기를 경료받은 매수인의 채권자가 그 부동산을 가압류한 경우 제3자에 해당된다.
⑤ 소유권이전등기를 경료받은 매수인으로부터 저당권등기를 경료받은 자는 제3자에 해당된다.

해설 ②
매수인이 이전등기를 경료하였어야 임차인인 제3자가 보호될 수 있다.
➜ 새롬刊 기본서 p.588

70. 집합건물의소유및관리에관한법률에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

【B형 71번】

① 1동의 건물에서 구분된 각 부분이 구조상·이용상 독립성이 있고 구분소유를 설정하려는 소유자의 의사만 있으면 구분된 부분은 독립된 구분소유권의 객체가 될 수 있다.
② 공동주택의 공용부분으로 건축된 부분을 주거용으로 개조하여 이를 매도하고 주거용으로 사용하게 하였다면 그 부분은 따로 구분소유의 목적이 된다.
③ 공용부분에 대한 지분은 구분소유자 전원의 동의가 있을 경우에도 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다.
④ 관리단은 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립하는 단체로서 설립계약이 요구되는 조합의 성격을 갖는다.
⑤ 전 입주자의 체납관리비를 양수인에 승계하도록 규정하는 아파트의 관리규약은 집합건물을 공동으로 유지·관리하여야 하는 전체 공유자의 이익에 합치하므로 유효하다.

해설 ③
공용부분의 지분은 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다.
➜ 새롬刊 기본서 p.752
문제집 p.488 10번

71. 甲이 乙에게 물건을 매도하겠다는 뜻과 승낙의 기간을 10월 30일로 하는 내용의 서면을 발송하여 乙에게 도달하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? 【B형 70번】

① 甲이 "10월 30일까지 승낙여부의 회답이 없으면, 계약은 체결된 것으로 본다."라는 내용을 붙여 청약을 한 경우에 乙이 승낙기간 내에 회답을 발하지 않아도 계약은 성립한다.
② 10월 29일에 발송한 乙의 승낙통지가 10월 31일에 도달한 경우, 甲이 승낙을 하여도 계약은 성립하지 않는다.
③ 乙이 10월 25일에 승낙통지를 발송하여 10월 27일에 도달한 경우, 계약은 10월 27일에 성립한다.
④ 乙이 10월 20일에 승낙통지를 발송하여 10월 31일에 도달한 경우, 甲이 편지의 소인을 확인하고 승낙기간 내에 도달될 수 있었던 발송임을 알고도 이를 乙에게 알리지 않은 경우, 乙의 승낙은 승낙기간 내에 도달한 것으로 본다.
⑤ 甲의 서면이 乙에게 도달하기 전에 甲이 사망하고 乙이 甲의 단독상속인 丙에게 승낙통지를 발송하여 10월 30일에 도달하면 乙과 丙 사이에 계약이 성립하지 않는다.

해설 ④
이 경우 연착통지를 하지 않았으므로 연착되지 않은 것으로 보아 계약은 성립한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.564
문제집 p.351 13·14번

72. 甲은 乙건설회사로부터 50평의 아파트를 1평에 500만원씩 계산하여 2억 5천만원에 분양받았는데, 실제로는 45평에 불과하였고 공유대지면적도 분양계약보다 부족하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 다수설이나 판례에 의함) 【B형 72번】

① 甲과 乙의 분양계약은 수량지정매매로 볼 수 있다.
② 甲이 실제평수가 적다는 사실을 알았던 경우, 甲은 계약해제 또는 대금감액을 청구할 수 있다.
③ 甲이 선의인 경우 손해배상을 청구할 수 있다.
④ 甲이 ③의 권리를 행사할 수 있다면 그 사실을 안 날로부터 1년 이내에 행사하여야 한다.
⑤ 乙이 약정한 공유대지의 일부를 매수하지 못하여 공유대지면적이 약정한 것보다 부족한 경우, 甲은 부족분에 대한 대금감액을 청구할 수 있다.

해설 ②
수량지정매매에 있어서 매수인이 악의인 경우에는 해제할 수 없다.
➜ 새롬刊 기본서 p.635
문제집 p.408 25번

73. 甲은 건물소유를 목적으로 乙소유의 토지를 10년간 임차하여 그 지상에 건물을 신축하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? 【B형 74번】

① 임대차기간이 만료한 경우에 甲은 건물이 현존하더라도 계약갱신을 청구할 수 없다.
② 甲·乙 사이의 임대차계약이 甲의 채무불이행으로 인하여 해지되더라도 甲은 乙에게 건물매수청구권을 행사할 수 있다.
③ 甲이 임대차가 종료하기 전에 건물 기타 지상시설 일체를 포기하는 약정을 乙과 하는 것은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.
④ 지상건물이 乙에게 경제적 가치가 있는지 여부를 묻지 않고 甲은 매수청구권을 행사할 수 있다.
⑤ 甲의 건물매수청구권행사에 대하여 乙이 승낙의 의사표시를 하여야 甲·乙 사이에 시가에 의한 매매 유사의 법률관계가 성립한다.

해설 ④
➜ 새롬刊 기본서 p.647
문제집 p.426 63번

74. 乙은 甲소유의 주택을 보증금 1억원에 임차하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 다수설이나 판례에 의함) 【B형 73번】

① 乙은 甲이 보증금을 반환할 때까지 그 건물에 대하여 유치권을 행사할 수 없으나 동시이행의 항변권은 행사할 수 있다.
② 임대차가 해지된 후에도 정당한 이유 없이 乙이 건물을 점유하면서 건물에 비용을 지출한 경우, 乙은 비용상환에 관하여 유치권이 인정된다.
③ 乙이 임대차종료시에 주택을 원상복구하기로 약정한 경우, 이는 강행법규에 위반한 약정이므로 주택에 지출한 비용의 상환에 관하여 乙은 유치권을 행사할 수 있다.
④ 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 甲은 언제든지 계약해지를 통고할 수 있다.
⑤ 甲으로부터 소유권을 양도받은 丙의 인도청구에 대하여 乙은 甲의 배신행위로 인한 채무불이행을

이유로 한 손해배상채권을 가지고 유치권을 행사할 수 있다.

해설 ①
보증금에 관해서는 동시이행의 항변권을 행사할 수 있을 뿐, 유치권은 성립하지 않는다.
➜ 새롬刊 기본서 p.487
문제집 p.313 20번

75. 가등기담보등에관한법률에 관한 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 75번】

① 가등기의 주된 목적이 공사대금채권의 확보에 있고, 대여금채권의 확보는 부수적인 목적인 경우에 가등기담보등에관한법률이 적용된다.
② 채권자 아닌 제3자 명의로 가등기를 하는 데 대하여 채권자와 채무자 및 제3자 사이에 합의가 있는 경우, 제3자에게 그 채권이 실질적으로 귀속되었다고 볼 수 있는 특별한 사정이 있더라도 제3자 명의의 가등기는 무효이다.
③ 양도담보권이 매매대금채권의 담보를 위하여 설정된 후 대여금채권이 그 피담보채권에 포함되게 된 경우 가등기담보등에관한법률이 적용된다.
④ 채권자가 나름대로 평가한 청산금액이 객관적인 평가액에 미치지 못할 경우에는 담보권실행을 위한 통지는 효력이 없다.
⑤ 가등기담보권의 사적 실행에 있어서 채권자가 청산금의 지급 이전에 본등기 이전과 담보목적물을 인도받을 것을 내용으로 하는 처분정산형의 담보권실행은 가등기담보등에관한법률상 허용되지 않는다.

해설 ⑤
가등기담보등에관한법률상 처분청산은 인정되지 않는다.
➜ 새롬刊 기본서 pp.779, 782
문제집 p.511 8번, 513 12번

76. 甲은 乙에게 부동산을 매도하고 소유권이전등기를 경료하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 77번】

① 甲과 乙이 매매계약을 합의해제한 경우에는 해제시에 상대방에게 손해배상을 하기로 특약하거나 손해배상청구를 유보하는 의사표시를 하는 등 다른 사정이 없으면 甲은 乙의 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
② 매도인 甲이 법정해제사유로 계약을 해제한 경우에 甲은 원상회복의 내용으로 수령한 매매대금 및 그 받은 때로부터 법정이자를 반환해야 하는데, 법정이자는 반환의무의 이행지체로 인한 책임이다.
③ 계약해제를 하였지만 등기명의가 아직 乙에게 남아있는 상태에서 해제사실을 모르는 제3자 丙이 乙로부터 부동산을 매수하여 등기하였더라도 부동산소유권을 취득할 수 없다.
④ 계약을 해제하였지만 소유권등기가 회복되지 않은 상태에서는 甲은 소유물반환을 청구할 수 없다.
⑤ 甲의 채무불이행을 이유로 乙이 계약을 해제한 후 乙은 계약이 존속함을 전제로 계약상의 채무이행을 구하는 경우, 甲은 계약이 乙의 해제로 소멸되었음을 들어 그 이행을 거절할 수 없다.

해설 ①
합의해제의 경우에는 해제에 관한 민법의 규정이 적용되지 않는다.
➜ 새롬刊 기본서 p.580
문제집 p.371 54번

77. **주택임대차계약에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 76번】**

① 甲소유의 주택을 乙이 임차하면서 존속기간을 1년으로 한 경우, 임차인 乙은 甲에게 주택임대차보호법에 따라 2년의 기간을 주장할 수 있다.

② 甲이 乙에게 대여한 금전채권을 변제받지 못하자 이를 임대차보증금으로 전환하여 乙소유의 아파트에 대하여 임대차계약을 체결하고 주택인도 및 주민등록을 마쳤다면, 임대차계약을 통정허위표시로 볼 수 없는 한, 甲의 임차권은 제3자에 대한 대항력이 있다.

③ 주민등록이 직권말소된 후 임차인 甲이 주민등록법 소정의 이의절차에 의하여 말소된 주민등록을 회복한 것이 아니라면, 직권말소 후 재등록이 이루어지기 이전에 이해관계를 맺은 선의의 제3자 乙에 대하여 甲은 임차권으로 대항할 수 없다.

④ 임차인 甲이 임대인의 승낙을 받아 乙에게 임대주택을 적법하게 전대한 경우, 甲이 임대주택에 거주하지 않고 자신의 주민등록을 이전하지 아니하더라도 전차인 乙이 주택을 인도받아 자신의 주민등록을 하여야 甲은 제3자에 대하여 대항력을 갖는다.

⑤ ④의 경우, 전차인 乙이 주택을 인도받았으나 乙의 이름으로 주민등록을 이전하지 않았더라도 甲의 이름으로 주민등록이 되어 있다면 乙은 제3자에 대하여 대항력을 갖는다.

해설 ⑤

주민등록법상의 주소나 거소를 가진 자가 아닌 간접점유자인 임차인만의 주민등록으로는 대항력이 인정되지 않는다.

➜ 새롬刊 기본서 p.709

78. **임대차에 관한 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 78번】**

① 임차인이 수선의무를 부담한다는 특약은 효력이 없다.

② 임차인의 비용상환청구는 임대인에게 임차목적물을 반환한 후 6월 내에 행사하여야 한다.

③ 토지임대차에서 임차인 소유건물이 임대인이 임대한 토지 이외에 임차인 또는 제3자 소유토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우, 임차인은 건물전부에 대하여 매수청구권을 행사할 수 있다.

④ 임차인이 지출한 필요비는 계약이 종료한 때 비로소 상환청구를 할 수 있다.

⑤ 임차인은 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절할 수 있으며 차임의 연체에 따른 채무불이행책임도 부담하지 않는다.

해설 ②

➜ 새롬刊 기본서 p.649
문제집 p.391

79. **乙은 甲소유대지에 대하여 매매계약을 체결한 후 그 대지 위에 자기의 비용과 노력으로 상가건물을 신축하였다. 甲과 乙 사이의 특약으로 乙의 잔금채무를 담보하기 위하여 이 건물의 건축허가명의를 甲명의로 하였고 또한 甲명의로 소유권보존등기가 경료되었다. 그 후 이 건물에 대해 乙은 임의로 丙과 임대차계약을 체결하고 丙은 상가건물임대차보호법상의 대항력을 갖추었다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 묶은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 80번】**

㉠ 甲과 乙 사이에는 양도담보가 설정된 것이다.
㉡ 甲은 乙이 이행지체에 빠졌을 때에는 이 상가건물의 처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로서 乙에 대하여 건물명도를 청구할 수 없다.
㉢ 임차인 丙은 乙의 잔금채무를 담보하기 위하여 이 상가건물의 소유권을 취득한 甲에 대하여 자신의 임차권을 주장할 수 있다.
㉣ 건물의 매매대금으로 토지매매대금에 충당하기로 하는 甲과 乙 사이의 특약에 기하여 乙이 이 상가건물을 丙에게 임대한 경우라면 甲은 그 부분에 한하여 담보권 주장을 포기한 것으로 볼 수 있다.

① ㉠, ㉢ ② ㉡, ㉣ ③ ㉠, ㉣
④ ㉢, ㉣ ⑤ ㉡, ㉢

해설 ③

임대차보증금(대판 2001. 1. 5, 2000다47682)

1. 채무의 담보를 위하여 채무자가 자신의 비용과 노력으로 신축하는 건물의 건축허가명의를 채권자 명의로 한 경우, 이는 완성될 건물을 양도담보로 제공하기로 하는 담보권 설정의 합의로 볼 것인지 여부(적극) 및 완성된 건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 채권자는 피담보채무가 이행지체에 빠진 경우 담보권 실행으로서 채무자 또는 채무자로부터 점유를 이전받은 제3자를 상대로 그 건물의 명도청구를 할 수 있는지 여부(적극)
2. 주택임대차보호법 소정의 대항요건을 갖춘 주택임차인이 그에 앞서 담보권을 취득한 담보권자 또는 그 담보권에 기한 환가절차에서 당해 주택을 취득하는 취득자에 대하여 자신의 임차권을 주장할 수 있는지 여부(소극) 및 이러한 법리는 양도담보의 경우에도 그대로 적용되는지 여부(적극)
3. 토지 매도인과 매수인이 매매대금의 지급을 담보하기 위하여 매도인 명의로 건축허가를 받아 건물을 신축하고 그 건물을 처분하여 그 대금으로 토지매매대금에 충당하기로 약정한 후 그 약정에 기하여 매수인이 그 신축 건물을 제3자에게 임대한 경우, 그 건물에 대한 매도인의 담보권은 이미 실행되어 소멸된 것으로 보거나 매도인이 그 부분에 한하여 담보권 주장을 포기한 것으로 볼 수 있는지 여부(적극)
4. 매매대금의 지급을 담보하기 위하여 부동산의 소유권을 이전하는 경우, 가등기담보등에관한법률이 적용되는지 여부(소극)

➜ 새롬刊 문제집 p.519 23번

80. 교환계약에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 79번】

① 교환계약의 목적물인 당사자일방의 건물이 쌍방에게 책임없는 사유로 소실된 경우, 그 당사자는 상대방에 대하여 반대급부를 청구할 수 있다.
② 교환목적물의 가액을 시가보다 높게 고지하더라도 특별한 사정이 없는 한 의사결정에 불법적인 간섭을 한 것이라고 볼 수 없으므로 위법한 행위가 되지 않는다.
③ 교환계약의 당사자일방이 인수한 교환목적물에 관한 근저당권의 피담보채무 지급의무와 상대방의 소유권이전등기가 모두 이행기에 이행되지 않은 채 이행기가 도과한 경우, 양 채무는 동시이행의 관계에 있다.
④ 교환계약 당사자일방이 양도한 토지의 실제면적이 계약상의 면적에 미달한 경우, 상대방은 미달부분의 원시적 불능을 이유로 계약체결상의 과실책임을 주장할 수 없다.
⑤ 재산권이 아닌 노무의 제공이나 일의 완성 등은 교환계약의 목적이 될 수 없다.

해설 ①

위험부담의 문제이다. 상대방의 채무도 소멸한다(채무자 위험부담주의).

➜ 새롬刊 기본서 p.574
문제집 p.364 38번