

2009년도 제20회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

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

< 유 의 사 항 >

- 먼저 문제지 상태와 수량확인
- 문제지에 수험번호와 성명을 기재
- 답안카드에 문제지 유형을 기재 후 해당란에 표기
- 시험시행계획공고일(2009.07.15) 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안 작성

제1과목 : 부동산학개론

1. 부동산의 입지에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 입지차이로 인해서 상품의 동질성을 확보하기 어렵다.
- ② 어떤 토지의 입지조건이 마음에 들지 않는다고 해서 소유자가 입지조건을 보다 유리하게 변환시키기 어렵다.
- ③ 입지는 도시공간구조, 생산자원의 지역 간 이동, 토지이용 변화 등을 설명하는데 자주 활용된다.
- ④ 잡화점, 세탁소 등과 같은 업종은 가구점, 공구상 등과 같은 업종에 비해서 한 곳에 모여 있는 경향이 있다.
- ⑤ 부동산 입지선정은 주변의 이용상황에 따라 결정되는 경제적 위치(상대적 위치)와 부지 자체의 물리적 위치(절대적 위치)를 고려하여 결정한다.

2. 다음 사무실 수요 및 공급표에서 균형임대료와 균형거래량은?

월 임대료(만원/m ²)	수요량(m ²)	공급량(m ²)
2	100	80
6	80	80
10	60	80
14	40	80
18	20	80

- ① 2만원/m², 100m²
- ② 6만원/m², 80m²
- ③ 10만원/m², 60m²
- ④ 14만원/m², 40m²
- ⑤ 18만원/m², 20m²

3. 부동산의 수요 및 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (다만, 다른 조건은 일정한 것으로 가정함)

- ① 부동산의 초과공급은 임대료를 하락시키는 요인으로 작용하며, 초과수요는 임대료를 상승시키는 요인으로 작용한다.
- ② 부동산 수요 및 공급은 일정기간 동안 거래하고자 하는 부동산의 양(量)을 나타내는 스톡(stock) 개념이다.
- ③ 부동산 가격이 상승하면 공급량은 증가하고, 가격이 하락하면 공급량은 감소한다.

- ④ 부동산의 물리적인 공급량은 단기적으로 한정되어 있어 비탄력적이라고 할 수 있다.
- ⑤ 부동산 수요자의 소득이 변하여 동일 가격수준에서 부동산의 수요곡선이 이동하였다면 이를 부동산 수요의 변화라 한다.

4. 부동산에 대한 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 조건은 일정한 것으로 가정함)

- ① 어느 부동산과 밀접한 대체재가 시장에 출현한다면, 그 부동산에 대한 수요의 탄력성은 이전보다 더 커진다.
- ② 수요의 가격탄력성은 가격이 변할 때 수요량이 얼마나 변하는지를 나타내는 정성적(qualitative) 지표이다.
- ③ 수요의 가격탄력성이 1보다 큰 경우 임대료가 상승하면, 임대업자의 임대료 수입은 감소한다.
- ④ 공급의 가격탄력성은 단기에 비해 장기에 더 탄력적이다.
- ⑤ 수요의 가격탄력성이 완전탄력적인 경우에 공급이 증가하면, 균형임대료는 변화하지 않지만 균형거래량은 증가한다.

5. 부동산 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산 경기변동은 순환(cyclical), 추세(trend), 계절(seasonal), 무작위(random) 변동으로 나타난다.
- ② 부동산 경기변동이란 부동산시장이 일반 경기변동처럼 상승과 하강국면이 반복되는 현상을 말한다.
- ③ 부동산경기는 일반경기와는 다르게 일정한 주기와 동일한 진폭으로 규칙적, 안정적으로 반복되며 순환된다.
- ④ 부동산경기 국면도 일반경기 국면처럼 회복, 호황, 후퇴, 불황 등 4개 국면으로 구분할 수 있다.
- ⑤ 건축허가면적과 미분양물량은 부동산 경기변동을 측정할 수 있는 지표로 활용될 수 있다.

6. 다음 중 ()안이 올바르게 묶인 것은?(다만, 중간점을 이용하여 계산한 탄력성임)

사무실의 월임대료가 9만원에서 11만원으로 상승할 때 사무실의 수요량이 108m²에서 92m²로 감소했다. 이때 수요의 가격탄력성은 (A)이며, 이 수요탄력성을 (B)이라고 할 수 있다.

- | | | |
|---|-------|-------|
| | (A) | (B) |
| ① | 0.9 | 탄력적 |
| ② | 1.0 | 단위탄력적 |
| ③ | 0.8 | 비탄력적 |
| ④ | 1.1 | 비탄력적 |
| ⑤ | 1.2 | 탄력적 |

7. 부동산 공급의 결정요인에 관한 설명으로 틀린 것은?
(다만, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ① 지역지구제와 같은 부동산정책을 통해서 부동산의 공급을 조절할 수 있다.
- ② 예상 인플레이션보다 실제 인플레이션이 높으면, 부동산의 실질 임대료는 줄어든다.
- ③ 노동자임금이나 시멘트가격과 같은 생산요소가격의 하락은 부동산 공급을 증가시키는 요인이 된다.
- ④ 기준금리의 하락은 이자비용을 감소시켜 부동산공급자의 수익을 감소시키는 요인이 된다.
- ⑤ 토지가격의 상승은 주택공급을 감소시키는 요인이 된다.

8. 도시공간구조이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 호이트(Hoyt)의 선형이론에 따르면 주택지불능력이 낮을수록 고용기회가 많은 도심지역과 접근성이 양호한 지역에 주거입지를 선정하는 경향이 있다.
- ② 헤이그(Haig)의 마찰비용이론은 중심지로부터 멀어질수록 수송비는 증가하고 지대는 감소한다고 보고 교통비의 중요성을 강조했다.
- ③ 버제스(Burgess)의 동심원이론은 거주지 분화현상의 연구를 통하여 도시팽창이 도시내부구조에 미치는 영향을 설명했다.
- ④ 해리스(Harris)와 울만(Ullman)의 다핵심이론에 의하면 도시는 하나의 중심이 아니라 여러 개의 전문화된 중심으로 이루어진다.
- ⑤ 다핵심이론에서는 지대를 지불하는 능력의 차이와 유사한 활동이 집중하는 성향을 도시의 다핵화 요인으로 설명하고 있다.

9. 인구 10만명인 도시 인근에 대형할인점이 2개 있다. 다음 자료에 허프(Huff)의 상권분석모형을 적용할 경우, 대형할인점 A의 시장점유율 및 이용객수는?(다만, 공간마찰계수는 없으며, 도시 인구의 70%가 대형할인점을 이용한다고 가정함)

구 분	대형할인점 A	대형할인점 B
거주지에서 거리	1km	2km
대형할인점 면적	5,000m ²	20,000m ²

- ① 50%, 35,000명 ② 50%, 50,000명
- ③ 33%, 33,000명 ④ 33%, 23,000명
- ⑤ 70%, 70,000명

10. 지대론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 차액지대설에서는 토지 비옥도가 지대를 결정하게 되며, 수확체감의 법칙을 전제한다.
- ② 절대지대설에 따르면 토지 소유자는 최열등지에 대해서는 지대를 요구할 수 없다.
- ③ 튀넨(Thünen)의 입지이론에 따르면 토지의 비옥도가 동일하더라도 위치에 따라 지대의 차이가 날 수 있다.

- ④ 입찰지대설에서는 가장 높은 지대를 지불할 의사가 있는 용도에 따라 토지이용이 이루어진다.
- ⑤ 차액지대설에 따르면 생산물의 가격과 생산비가 일치하는 한계지에서는 지대가 발생하지 않는다.

11. 임대료 규제가 임대주택시장에 미치는 효과에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 단기적으로 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ① 균형임대료보다 임대료 상한이 높을 경우, 균형 임대료와 공급량에 아무런 영향을 미치지 않는다.
- ② 균형임대료보다 임대료 상한이 낮을 경우, 장기적으로 임대주택의 질이 낮아질 수 있다.
- ③ 균형임대료보다 임대료 상한이 낮을 경우, 임대주택에 대한 공급이 단기적으로는 탄력적, 장기적으로는 비탄력적으로 반응한다.
- ④ 균형임대료보다 임대료 상한이 낮을 경우, 임대료 규제가 지속되면 장기적으로는 음성적 거래가 발생할 수 있다.
- ⑤ 균형임대료보다 임대료 상한이 낮을 경우, 임대료가 규제 이전의 균형수준보다 낮아져서 단기에 비해 장기에 초과수요가 더 발생할 수 있다.

12. 현재 우리나라에서 시행하고 있는 부동산시장에 대한 정부의 개입수단이 아닌 것은?

- ① 국민임대주택의 건설 공급
- ② 토지비축제도
- ③ 개발권양도제(transferable development right)
- ④ 토지정보의 창출 및 제공
- ⑤ 공영개발사업

13. 정부가 부동산투자회사제도를 도입한 정책목표에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 일반국민의 부동산 투자 기회 확대
- ② 부동산에 대한 건전한 투자 활성화
- ③ 기업구조조정 부동산투자회사를 통한 구조조정 지원
- ④ 주택저당채권의 유동화
- ⑤ 투자보고서 공시 등을 통한 투자자 보호

14. 서민의 주거안정을 위한 주거복지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ① 정부가 임대료 상승을 통제하면 단기적으로 임차인의 주거이전이 촉진될 것이다.
- ② 정부가 임대료를 보조해주면 저소득층의 임대주택 소비가 늘어난다.
- ③ 저소득층의 주거와 사회복지서비스를 연계시켜 서민주거안정과 자활을 유도하기 위해 다가구주택 매입임대주택사업을 시행하고 있다.
- ④ 우리나라는 생산자보조방식으로 공공임대주택제도를 시행하고 있다.
- ⑤ 정부는 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소주거기준을 갖추고 있다.

15. 정부가 시행하고 있는 보금자리주택에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 보금자리주택이란 보금자리주택 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 임대주택이나 국민주택규모 이하의 분양주택을 말한다.
- ② 보금자리주택은 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지하기 위한 정책수단이다.
- ③ 보금자리주택사업이란 보금자리주택지구 조성과 보금자리주택 건설 사업을 일괄하여 수행하는 사업 또는 주택을 매입하거나 인수하여 보금자리주택으로 공급하는 사업으로, 보금자리주택지구조성사업과 보금자리주택건설사업을 구분하여 시행할 수 있다.
- ④ 국토해양부장관은 보금자리주택지구조성사업을 추진하기 위하여 필요한 지역을 보금자리주택지구로 지정하거나 지정된 보금자리주택지구를 변경 또는 해제할 수 있다.
- ⑤ 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 보금자리주택지구 계획 승인과 관련된 사항의 검토 및 심의는 각각의 해당 심의위원회를 거쳐야 한다.

16. 부동산 투자타당성 분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 여러 투자안의 투자 우선순위를 결정할 때, 순현재가치법과 내부수익률법 중 어느 방법을 적용하더라도 투자 우선 순위는 달라지지 않는다.
- ② 단순회수기간법은 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않고 투자한 금액을 회수하는데 걸리는 기간을 분석한다.
- ③ 부채감당률(debt service coverage ratio)은 부채서비스액(debt service)을 부동산투자에서 창출되는 순영업소득으로 어느 정도 충당할 수 있는지 측정하는 지표다.
- ④ 부동산 투자자는 투자성향이나 투자목적에 따라 타당성분석 기법에서 도출된 값에 대해 서로 다른 판단을 내릴 수 있다.
- ⑤ 내부수익률법은 내부수익률을 투자자의 요구수익률과 비교하여 투자 의사결정을 하는 방법이다.

17. 한국주택금융공사가 시행하고 있는 주택담보노후연금(주택연금) 보증제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택연금이라 함은 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 금융기관으로부터 연금의 방식으로 노후생활자금을 대출받는 것을 말한다.
- ② 주택연금을 받을 수 있는 주택소유자(배우자가 있는 경우에는 배우자를 포함함)는 60세 이상이어야 한다.
- ③ 주택소유자가 생존하는 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식으로 연금을 받을 수 있다.
- ④ 주택소유자가 선택하는 일정한 기간 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식으로 연금을 받을 수 있다.
- ⑤ 주택소유자의 사망 등 계약해지 사유가 발생한 때에 주택연금채권은 항상 주택연금채권을 담보한 대상주택에 대하여만 행사할 수 있다.

18. 상가, 오피스텔, 아파트에 대한 경제상황별 수익률이 다음과 같이 추정될 때, 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

구 분		경제상황	
		호황	불황
확률		0.5	0.5
수익률(%)	상 가	16	6
	오피스텔	12	4
	아 파 트	8	2

- ① 각 상품의 기대수익률은 경제상황별 확률에 해당 상품의 경제상황별 추정 수익률을 곱하여 계산한다.
- ② 기대수익률은 상가가 가장 높고, 다음은 오피스텔이며, 아파트가 가장 낮다.
- ③ 투자위험은 추정 수익률의 분포, 즉 분산이나 표준편차로 측정할 수 있다.
- ④ 투자위험은 아파트가 가장 낮고, 다음은 오피스텔이며, 상가가 가장 높다.
- ⑤ 평균분산지배원리를 기준으로 볼 때, 상가가 아파트를 지배한다.

19. 수익성 부동산의 장래 현금흐름에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 투자에 따른 현금흐름은 영업 현금흐름과 매각 현금흐름으로 나누어 예상할 수 있다.
- ② 유효총소득은 잠재(가능)총소득에 공실 및 불량부채에 대한 손실과 기타 수입을 반영한 것이다.
- ③ 세전현금흐름은 순영업소득에서 부채서비스액(debt service)을 차감하여 계산한다.
- ④ 영업소득세를 계산하기 위해서는 건물의 감가상각비를 알아야 한다.
- ⑤ 영업경비에는 임대소득에 대한 소득세가 포함되어야 한다.

20. 토지이용규제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역지구제는 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 완화시킬 목적으로 지정한다.
- ② 지역과 지구별로 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 제한하고 있다.
- ③ 지구단위계획이란 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말한다.
- ④ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 중 도시지역에는 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역이 있다.
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역과 용도지구는 중첩해서 지정할 수 없다.

21. 다음 현금흐름표를 기초로 계산한 순현재가치는?(다만, 0년차 현금흐름은 초기투자액, 1년차부터 5년차까지 현금흐름은 현금유입과 유출을 감안한 순현금흐름이며, 할인율은 연 10%, 이 때 기간 5년인 연금의 현재가계수는 3.79079이고 일시불의 현재가계수는 0.620921임)
(단위: 만원)

기간(년)	0	1	2	3	4	5
현금흐름	-1,000	130	130	130	130	1,430

- ① 100만원
- ② 200만원
- ③ 300만원
- ④ 400만원
- ⑤ 500만원

22. 부동산투자에서 재무레버리지효과(지렛대효과)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 레버리지효과란 타인자본을 이용할 경우 부채비율의 증감이 자기자본수익률에 미치는 효과를 말한다.
- ② 정(+)의 레버리지효과는 총자본수익률(종합수익률)이 저당수익률보다 높을 때 발생한다.
- ③ 중립적 레버리지란 부채비율이 변화해도 자기자본수익률은 변하지 않는 경우를 말한다.
- ④ 부(-)의 레버리지효과란 부채비율이 커질수록 자기자본수익률이 하락하는 것을 말한다.
- ⑤ 정(+)의 레버리지효과를 예상하고 투자했을 때 부채비율이 커질수록 경기변동이나 금리변동에 따른 투자위험이 감소한다.

23. 다음 1년간 현금흐름 관련 표에서 계산한 비율이 옳은 것은?(다만, 저당대출은 원리금균등분할상환 조건이며, 잠제(가능)총소득과 유효총소득의 차이는 공실로 인한 것임)

(단위: 천원)

○ 부동산가치	1,000,000
○ 대출비용	50%
○ 잠제총소득	100,000
○ 유효총소득	95,000
○ 순영업소득	57,000
○ 세전현금흐름	17,000

- ① 저당환원율(저당상수) = 8.5%
- ② 지분환원율(지분배당률) = 4.5%
- ③ 공실률 = 5.5%
- ④ 영업경비비율 = 50%
- ⑤ 자본환원율(종합환원율) = 5.7%

24. 부동산 포트폴리오에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 위험회피형 투자자를 가정함)

- ① 두 자산으로 포트폴리오를 구성할 경우, 포트폴리오에 포함된 개별자산의 수익률 간 상관계수가 1인 경우에는 분산투자효과가 없다.
- ② 효율적 프론티어(efficient frontier)는 평균분산기준에 의해 동일한 위험에서 최고의 기대수익률을 나타내는 포트폴리오를 선택하여 연결한 선이다.
- ③ 위험회피형 투자자 중에서 공격적인 투자자는 보수적인 투자자에 비해 위험이 높더라도 기대수익률이 높은 투자안을 선호한다.
- ④ 포트폴리오 분산투자를 통해 비체계적 위험뿐만 아니라 체계적 위험도 상쇄시킬 수 있다.
- ⑤ 부동산상품을 지역, 유형 등으로 구분하여 부동산 포트폴리오를 구성할 수 있다.

25. 금융기관이 대출비용(loan to value) 50%와 총부채상환비율(debt to income) 30% 중에서 적은 금액을 한도로 주택담보대출을 제공하고 있다. 다음과 같은 상황일 때 차입자의 첫 월불입액은?

- 주택가격이 1억원이고 차입자의 연소득은 1천만원이다.
- 대출기간은 25년, 대출이자율은 연 6% 그리고 원리금균등분할 상환방식이다(월저당상수 = 0.006443).
- 차입자는 대출을 최대한 많이 받고 싶어 한다.
- 숫자는 소수점 첫째 자리 이하에서 절상한다.

- ① 322,150원
- ② 290,000원
- ③ 270,000원
- ④ 250,000원
- ⑤ 230,000원

26. 주택금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 다채용저당증권(CMO)에서 선순위 증권은 신용등급은 후순위 증권보다 높다.
- ② 다른 조건이 동일할 때 변동금리 주택담보대출의 조정주기가 짧을수록 금융기관은 금리변동위험을 차입자에게 더 전가하게 된다.
- ③ 금리상한(interest cap) 변동금리 주택담보대출을 받은 차입자는 금리상한 이상으로 금리가 상승할 때 생기는 금리변동위험을 줄일 수 있다.
- ④ 한국주택금융공사는 장기모기지론에 소요되는 자금을 주로 주택저당채권담보부채권과 주택저당증권의 발행을 통해서 조달하고 있다.
- ⑤ 주택저당채권담보부채권의 투자자는 대출금의 조기상환에 따른 위험을 부담한다.

27. 부동산투자회사의 현황에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산투자회사는 주거용 부동산보다 업무용 부동산에 더 많이 투자하고 있다.
- ② 부동산투자회사 중에서 기업구조조정 부동산투자회사의 수가 자기관리 부동산투자회사의 수보다 적다.
- ③ 부동산 개발사업에 투자한 개발전문 부동산투자회사는 없다.
- ④ 기업구조조정 부동산투자회사는 모두 증권시장에 상장되어 있다.
- ⑤ 대다수의 부동산투자회사는 금융기관으로부터 자금을 차입하지 않고 있다.

28. 주택담보대출에 관한 설명으로 옳은 것은?(다만, 다른 조건은 동일하고, 단기금리가 장기금리보다 낮으며 금리변동위험이 상환불이행위험보다 크다고 가정함)

- ① CD(양도성예금증서) 금리가 상승하면 CD금리를 기준금리로 하는 변동금리 주택담보대출의 금리는 반대로 하락한다.
- ② 대출시점에 고정금리 주택담보대출의 금리가 변동금리 주택담보대출의 금리보다 높다.
- ③ 주택담보 대출금리가 하락하면 정상적인 주택의 수요는 줄어든다.
- ④ 대출금리가 고정금리일 때, 대출 시점의 예상 인플레이션보다 실제 인플레이션이 높으면 금융기관에게는 이익이고 차입자에게는 손해다.
- ⑤ 대출비용(loan to value)이 높아질수록 주택담보 대출금리는 낮아진다.

29. 다음 중 대출 실행시점의 총부채상환비율(debt to income)이 가장 높고, 대출실행 후 10년이 되는 시점에 대출비율(loan to value)이 가장 낮은 상황방식은?(다만, 대출은 고정금리로 20년 만기이며, 다른 조건은 동일하다고 가정함)

- ① 점증 상환(graduated payment mortgage)
- ② 원리금 균등분할 상환
- ③ 원금 균등분할 상환
- ④ 원금 만기일시 상환
- ⑤ 거치 후 원리금 균등분할 상환(거치기간 10년)

30. 시행사가 아파트 개발사업에 대한 타당성을 검토하고 있다. 다음 중에서 시행사의 예상 사업이익에 부정적인 영향을 끼치는 것은?(다만, 다른 조건은 동일하다고 가정함)

- ① 분양가격의 상승
- ② 대출금리의 하락
- ③ 용적률의 감소
- ④ 토지가격의 하락
- ⑤ 공사비의 하락

31. 주택청약에 필요한 입주자저축에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택청약종합저축에 가입할 수 있는 자는 무주택세대주여야 한다.
- ② 주택청약종합저축은 국민주택등과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 저축을 말한다.
- ③ 청약저축은 국민주택등을 공급받기 위하여 가입하는 저축을 말한다.
- ④ 청약부금은 85m² 이하의 민영주택과 민간건설 중형국민주택을 공급받기 위하여 가입하는 부금을 말한다.
- ⑤ 청약예금 또는 청약부금에 가입할 수 있는 자는 20세 이상의 자(세대주인 경우에는 20세 미만인 자를 포함)이어야 한다.

32. 부동산 관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 우리나라에는 부동산관리와 관련된 전문자격제도로 주택관리사가 있다.
- ② 부동산관리를 위탁받은 회사는 일반적으로 소유주에게 해당 부동산 관리에 관한 사항 등을 보고한다.
- ③ 부동산 간접투자규모가 커지면서 오피스 빌딩의 관리업무를 자산관리회사에 위탁하는 경향이 있다.
- ④ 오피스 빌딩에 대한 대대적인 리모델링 투자의사결정은 부동산 관리업무 중 시설관리(facility management)에 속한다.
- ⑤ 도시화, 건축기술의 발전, 부채자 소유의 증가 등으로 인하여 부동산관리의 필요성이 커지고 있다.

33. 부동산 분양시장의 침체기에 적용할 마케팅 전략으로 적합하지 않은 것은?

- ① 완공 후 2년 동안 확정 임대료 지급보증
- ② 입주 1년 후에 잔금 납부 허용
- ③ 입주 시까지 중도금 이자 면제 또는 유예
- ④ 분양가보다 높은 내정가격 이상으로 경쟁입찰방식을 통한 분양
- ⑤ 전체 분양대금 중에서 계약금이 차지하는 비율 하향 조정

34. 금융기관이 시행사에게 프로젝트 금융(PF)을 제공하고 대출 원리금의 회수를 원활하게 하기 위하여 시행사나 시공사에게 요구할 수 있는 사항으로 적합하지 않은 것은?

- ① 부동산 개발사업의 현금흐름을 통제하기 위해서 에스크로우 계정(escrow account)을 운영한다.
- ② 부동산 개발사업의 자금지출 우선순위를 정할 때, 주로 시행사의 개발이익이 공사비보다 먼저 인출되도록 한다.
- ③ 시행사와 시공사의 부도 등과 같은 사유가 발생할 경우 사업권이나 시공권을 포기하겠다는 각서를 받는다.
- ④ 시공사에게 책임준공 의무를 지우는 동시에 PF 대출의 채무를 인수하게 하거나 이에 대한 보증을 제공하도록 한다.
- ⑤ 부동산 개발 사업지를 부동산신탁회사에 담보신탁하고 받은 수익권 증서에 질권을 설정한다.

35. 다음 자료를 활용하여 산정한 A건물의 m²당 제조달원가는?

○ A건물은 10년 전에 준공된 4층 건물이다. (대지면적 400m ² , 연면적 1,250m ²)
○ A건물의 준공 당시 공사비 내역(단위: 천원)
직접공사비 : 270,000
간접공사비 : 30,000
공사비 계 : 300,000
개발업자의 이윤 : 60,000
총 계 : 360,000
○ 10년 전 건축비 지수 100, 가격시점 현재 135

- ① 388,800원/m²
- ② 324,000원/m²
- ③ 288,000원/m²
- ④ 240,000원/m²
- ⑤ 216,000원/m²

36. 감정평가이론상 지역분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역분석에서는 인근지역 뿐만 아니라 유사지역까지 분석함으로써, 대상부동산의 구체적인 가격을 산정한다.
- ② 지역분석이란 대상부동산이 어떤 지역에 속하며, 지역특성이 무엇이며, 전반적으로 지역특성이 지역내 부동산가격형성에 어떠한 영향을 미치는가를 분석하는 것이다.
- ③ 지역분석의 결과로 그 지역의 표준적 이용을 파악할 수 있다.
- ④ 지역분석은 당해 지역을 전체적이고 거시적인 차원에서 분석한다.
- ⑤ 지역분석은 개별분석보다 선행되는 것이 일반적이다.

37. 다음 자료를 활용하여 산정한 부동산가격은?

○ 순영업소득 : 21,000,000원
○ 부채서비스액(debt service) : 12,000,000원
○ 지분배당률(세전) : 2.5%
○ 대출비율 : 40%

- ① 5억원
- ② 5.5억원
- ③ 6억원
- ④ 6.5억원
- ⑤ 7억원

38. 다음 현상을 설명할 수 있는 감정평가이론상 부동산가격원칙은?

공인중개사 甲은 아파트 매수의뢰자에게 110m²형 아파트에 대해 다음과 같이 설명하였다.

“이 아파트는 1984년에 사용승인 받은 아파트로, 최근에 건축된 유사한 아파트에 비해서 화장실이 1개 적고, 냉·난방비가 많이 듭니다. 그래서 시장에서 선호도가 떨어져 낮은 가격으로 거래되고 있습니다.”

- ① 수익배분(income distribution)의 원칙
- ② 수익채증제감(increasing and diminishing income)의 원칙
- ③ 외부성(externality)의 원칙
- ④ 기회비용(opportunity cost)의 원칙
- ⑤ 균형(balance)의 원칙

39. 부동산 가격공시제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개별주택의 가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.
- ② 국가·지방자치단체 등이 토지의 가격을 산정하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 한다.
- ③ 표준주택 가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.
- ④ 감정평가업자가 타인의 의뢰에 의하여 개별적으로 토지를 감정평가 하는 경우에 개별공시지가를 기준으로 한다.
- ⑤ 개별공시지가는 하나 또는 둘 이상의 표준지 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한다.

40. 감정평가에 관한 규칙의 용어 정의로 틀린 것은?

- ① 원가법은 가격시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산정하는 방법을 말한다.
- ② 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법을 말한다.
- ③ 정상가격은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자간에 통상 성립한다고 인정되는 적정가격을 말한다.
- ④ 적산법은 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 사정보정 등을 가하여 임료를 산정하는 방법을 말한다.
- ⑤ 거래사례비교법은 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법을 말한다.

제2과목 : 민법 및 민사특별법

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

- ① 청약은 구체적·확정적 의사표시이어야 한다.
- ② 승낙자가 청약에 대해 조건을 붙여 승낙한 때에는 청약을 거절하고 새로 청약한 것으로 본다.
- ③ 매매목적물을 인도하기 전에 매수인이 매매대금을 모두 지급하였더라도 그 이후의 과실수취권은 매도인에게 있다.
- ④ 청약의 상대방이 그 청약에 대해 승낙을 거절하였지만, 승낙기간 내에 생각을 바꿔 승낙하더라도 이미 거절의사가 도달하였다면 계약은 성립하지 않는다.
- ⑤ 매매계약에 관한 비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.

42. 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 거래계약이 확정적으로 유효인 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 관할관청의 불허가처분이 있는 경우
- ② 처음부터 토지거래허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약인 경우
- ③ 당사자 쌍방이 허가신청협력의무의 이행거절 의사를 명백히 표시한 경우
- ④ 정지조건부 토지거래계약이 허가 전에 그 조건이 불성취로 확정된 경우
- ⑤ 토지거래계약이 유동적 무효인 상태에서 그 토지에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제된 경우

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

- ① 조건성취가 미정한 권리는 처분할 수 없다.
- ② 시기(始期) 있는 법률행위는 기한이 도래한 때부터 그 효력을 잃는다.
- ③ 불능조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효이다.
- ④ 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 경우, 그 조건만이 무효이고 법률행위는 유효이다.
- ⑤ 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 기한이 도래한 것으로 본다.

44. 반사회적 법률행위가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 무허가건물의 임대행위
- ② 부채관계에 대한 처의 사전승인
- ③ 부채관계의 종료를 해제조건으로 하여 채에게 한 증여
- ④ 공무원의 직무에 관하여 특별한 청탁을 하고 그 대가로 부동산을 양도하기로 한 약정
- ⑤ 변호사 아닌 자가 승소를 조건으로 하여 그 대가로 소송 당사자로부터 소송물 일부를 양도받기로 하는 약정

45. 乙은 건물을 소유할 목적으로 甲소유의 X토지를 임차한 후 甲의 동의를 받지 않고 X토지를 丙에게 전대하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 丙에게 X토지를 인도하여 丙이 사용·수익할 수 있도록 할 의무가 있다.
- ② 甲은 乙과의 임대차계약이 존속하는 동안에는 丙에게 불법점유를 이유로 손해배상을 청구할 수 없다.
- ③ 甲은 乙과의 임대차계약이 존속하는 동안에는 丙에게 불법점유를 이유로 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ④ 임대차기간 만료시에 丙이 신축한 건물이 X토지에 현존한 경우, 甲이 X토지의 임대를 원하지 않으면 丙은 甲에게 건물을 매수할 것을 청구할 수 있다.
- ⑤ 만약 乙이 甲의 동의를 얻지 않고 부득이한 사정으로 배우자 丁에게 X토지를 전대한 경우, 乙의 행위가 甲에 대한 배신적 행위라고 볼 수 없다면 甲은 임대차계약을 해지할 수 없다.

46. 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 동시이행의 항변권과 유치권이 동시에 성립하는 경우, 권리자는 이를 선택적으로 행사할 수 없다.
- ② 임대인과 권리금반환 약정을 체결한 임차인은 권리금반환채권을 담보하기 위해 임차목적물을 유치할 권리가 있다.
- ③ 유치권의 목적부동산이 제3자에게 양도된 경우, 유치권자는 특별한 사정이 없는 한 제3자에게 유치권을 주장할 수 있다.
- ④ 유치권자의 비용상환청구권을 담보하기 위한 유치권은 인정되지 않는다.
- ⑤ 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경우에도 유치권은 성립할 수 있다.

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

- ① 타인소유의 부동산은 매매의 목적물이 될 수 없다.
- ② 정지조건부 법률행위에서 조건의 성취는 법률행위의 효력발생요건이다.
- ③ 사회질서의 위반을 이유로 하는 법률행위의 무효는 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.
- ④ 불공정한 법률행위는 추인하면 유효로 된다.
- ⑤ 계약이 체결된 후 매매목적 건물이 전소된 경우, 그 매매계약은 무효이다.

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

- ① 저당물의 소유권을 취득한 제3자도 경매절차에서 매수인이 될 수 있다.
- ② 저당물에 제3자 명의로 원인무효의 소유권이전등기가 있는 경우, 저당권자는 그 등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 나대지에 저당권이 설정된 후 설정자가 건물을 신축하여 소유하고 있는 경우, 저당권자는 일괄경매를 청구할 수 없다.

- ④ 물상보증인이 저당물에 필요비를 지출한 경우, 저당물의 매각대금에서 우선상환을 받을 수 있다.
- ⑤ 후순위저당권의 실행으로 저당물이 매각된 경우, 선순위저당권은 소멸하지 않는 것이 원칙이다.

49. 전세권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전세권의 존속기간을 1년으로 약정하더라도 전세권자는 그 존속기간을 2년으로 주장할 수 있다.
- ② 전세권의 존속 중 전세목적물이 양도된 경우에도 전세권설정자가 전세금반환의무를 진다.
- ③ 전세권자는 전세권설정자의 동의를 얻지 않고 부속시킨 물건의 매수를 청구할 수 있다.
- ④ 건물에 대한 전세권이 법정갱신된 경우, 전세권자는 그 등기 없이도 건물의 양수인에게 전세권을 주장할 수 있다.
- ⑤ 전세권이 설정된 토지 위에 제3자가 건물을 무단으로 건축한 경우, 특별한 사정이 없는 한 토지소유자가 아닌 전세권자는 건물의 철거를 청구할 수 없다.

50. 민법의 규정보다 임차인에게 불리하게 그 내용을 약정한 경우에도 유효인 것은?

- ① 임차인의 차임감액청구권
- ② 임차인의 필요비상환청구권
- ③ 토지임차인의 임대차갱신청구권
- ④ 토지임차인의 지상물매수청구권
- ⑤ 건물임차인의 부속물매수청구권

51. 대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법정대리인이 선임한 복대리인은 임의대리인이다.
- ② 부동산 매도인과 매수인 쌍방을 대리한 동기신청행위는 허용된다.
- ③ 부동산 입찰절차에서 동일물건에 관하여 이해관계가 다른 2인 이상의 대리인이 된 경우에는 그 대리인이 한 입찰은 무효이다.
- ④ 매매위임장을 제시하고 자기의 이름으로 매매계약을 체결하는 자는 특별한 사정이 없는 한 본인을 대리하여 매매행위를 하는 것으로 보아야 한다.
- ⑤ 매매계약의 체결과 이행에 관하여 포괄적으로 대리권을 수여받은 대리인은 중도금이나 잔금을 수령할 권한은 있지만, 특별한 사정이 없는 한 상대방에 대하여 약정된 매매대금지급기일을 연기하여 줄 권한은 없다.

52. 제3자를 위한 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 제3자가 하는 수익의 의사표시의 상대방은 요약자이다.
- ② 수익의 의사표시는 제3자를 위한 계약의 성립요건이 아니다.
- ③ 낙약자는 요약자와의 계약에서 발생한 항변으로 제3자에게 대항할 수 있다.
- ④ 수익의 의사표시를 한 제3자는 낙약자의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ⑤ 수익의 의사표시를 함으로써 제3자에게 권리가 생긴 후에는 요약자와 낙약자의 합의만으로 그 권리를 소멸시키지 못한다.

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

- ① 근저당권의 실행비용은 채권최고액에 포함되지 않는다.
- ② 피담보채권의 이자는 채권최고액에 포함된 것으로 본다.
- ③ 물상보증인은 채권최고액까지만 변제하면 근저당권등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청한 후에 새로운 거래관계에서 발생한 원본채권은 그 근저당권에 의해 담보되지 않는다.
- ⑤ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 하여 경매개시결정이 있는 후에 경매신청이 취하된 경우에는 채무확정의 효과가 반복된다.

54. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 쌍무계약이 무효가 되어 각 당사자가 서로 취득한 것을 반환하여야 할 경우, 각 당사자의 반환의무는 동시이행관계에 있다.
- ② 당사자 일방의 책임 있는 사유로 채무이행이 불능으로 되어 그 채무가 손해배상채무로 바뀌게 되면 동시이행관계는 소멸한다.
- ③ 채무자는 상대방의 이행제공이 없는 한 이행기에 채무를 이행하지 않더라도 이행지체책임이 없다.
- ④ 상대방이 채무내용에 좇은 이행을 제공한 때에는 동시이행의 항변권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 선이행의무를 부담하는 당사자 일방은 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있으면 자기의 채무이행을 거절할 수 있다.

55. 2009.9.9. X부동산을 취득하려는 甲은 여자친구 乙과 명의신탁을 약정하였다. 乙은 그 약정에 따라 계약당사자로서 선의의 丙으로부터 X부동산을 매수하여 자신의 명의로 등기한 후 甲에게 인도하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲과 乙의 명의신탁약정은 유효하다.
- ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환으로 X부동산의 등기이전을 청구할 수 없다.
- ③ 甲은 乙에게 제공한 부동산매수자금 회수를 담보하기 위하여 X부동산에 대하여 유치권을 행사할 수 있다.
- ④ 丙은 특별한 사정이 없는 한 乙명의의 등기말소를 청구할 수 있다.
- ⑤ 乙이 자의로 X부동산에 대한 소유권을 甲에게 이전등기하였다더라도 甲은 소유권을 취득하지 못한다.

56. 甲은 乙에게 자신의 토지에 전세권을 설정해 주고, 丙은 乙의 전세권 위에 저당권을 취득하였다. 그 후 전세권의 존속기간이 만료되었다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전세권 설정등기의 말소등기가 없으면, 전세권의 용익물권적 권능은 소멸하지 않는다.
- ② 丙은 전세권 자체에 대해 저당권을 실행할 수 있다.
- ③ 甲은 乙로부터 전세권설정등기의 말소등기에 필요한 서류를 반환받기 전까지는 전세금반환을 거절할 수 있다.

④ 丙이 전세금반환채권을 압류한 경우에도 丙은 전세금반환채권에 대해 우선변제권을 행사할 수 없다.

⑤ 만약 乙이 丁에게 전세금반환채권을 양도하였다면, 전세권이전등기가 없더라도 丁은 우선변제권을 행사할 수 있다.

57. 소유권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 물권적 청구권을 보전하기 위하여 가등기를 할 수 있다.
- ② 포락으로 복구가 심히 곤란하여 토지로서의 효용을 상실하여 소멸한 중전 토지소유권은 다시 성토되더라도 부활하지 않는다.
- ③ 미등기건물의 양수인은 소유권과 유사한 관습법상의 물권을 취득한다.
- ④ 부동산의 양수인은 양도인에게 소유권에 기한 물권적 청구권을 유보할 수 있고, 이때 양도인은 불법점유자에 대하여 소유물의 방해배제를 청구할 수 있다.
- ⑤ 매매계약의 이행으로 토지를 인도받은 매수인이 이전등기를 마치지 않고 제3자에게 전매하여 인도한 경우, 매도인은 제3자에게 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

58. 甲이 자신의 건물을 乙에게 매도하면서 대금지급과 동시에 점유를 이전하고 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하기로 하였다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 乙의 책임 있는 사유로 건물이 멸실한 경우, 甲은 乙에게 매매대금지급을 청구할 수 있다.
- ② 甲과 乙의 책임 없는 사유로 건물이 멸실한 경우, 甲은 乙에 대해 매매대금지급을 청구할 수 없다.
- ③ 甲이 자신의 채무 일체의 이행을 제공하였으나, 乙이 이유 없이 이를 수령하지 않은 경우에 그 대가위험은 乙에게 이전된다.
- ④ 건물에 저당권이 설정되었고, 그 저당권의 실행으로 乙이 건물의 소유권을 취득할 수 없게 된 경우, 乙은 甲을 해제할 수 있지만 손해배상은 청구할 수 없다.
- ⑤ 만약 甲이 乙에게 건물을 증여하기로 한 후 甲과 乙의 책임 없는 사유로 건물이 멸실한 경우, 乙이 급부위험을 부담한다.

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

- ① 통행지소유자는 통행권자의 허락을 얻어 사실상 통행하는 자에게 손해보상을 청구할 수 있다.
- ② 통행권은 이미 기존통로가 있더라도 그것이 통행권자의 토지이용에 부적합하여 그 기능을 상실한 경우에도 인정된다.
- ③ 토지분할로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 생긴 경우, 포위된 토지의 특별승계인에게는 무상의 주위토지통행권이 인정되지 않는다.
- ④ 대외적으로 소유권을 주장할 수 없는 명의신탁자에게는 통행권이 인정되지 않는다.
- ⑤ 통행권자는 통행지소유자의 점유를 배제할 권능이 없고, 그 소유자도 통행권자가 통행지를 배타적으로 점유하지 않는 이상 통행지의 인도를 청구할 수 없다.

60. B는 A소유의 X주택을 보증금 2억원에 임차하여 즉시 대항요건을 갖추고 확정일자를 받아 현재까지 거주하고 있다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 甲소유의 주택을 양수한 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 보증금반환채권은 소멸한다.
- ② X주택의 대지에 설정된 근저당권의 실행을 위한 경매절차에서 대지만을 매수한 자는 임차주택의 양수인이라고 할 수 없다.
- ③ 임대차의 존속기간이 종료한 후에 甲이 X주택을 丙에게 양도한 경우, 乙이 임차보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.
- ④ 乙이 X주택에 대한 대항력을 갖추기 전·후에 각각 丙과 丁의 저당권이 설정되었고, 丁의 저당권실행으로 X주택이 戊에게 매각된 경우, 乙은 戊에게 보증금반환을 청구할 수 없다.
- ⑤ ④의 경우, 丙의 저당권이 경매개시결정 전에 소멸하였다면 乙은 戊에게 임차권의 효력을 주장할 수 없다.

61. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 착오로 인한 취소권은 청구권이 아니라 형성권이다.
- ② 법률행위가 취소되면, 그 법률행위는 취소한 때부터 무효가 된다.
- ③ 취소할 수 있는 법률행위의 주인은 추인권자가 취소할 수 있는 행위임을 알고서 하여야 한다.
- ④ 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정되어 있는 경우, 그 취소는 상대방에 대한 의사표시로 하여야 한다.
- ⑤ 하나의 법률행위가 가분적이거나 그 목적물의 일부가 특정될 수 있고, 그 나머지 부분을 유지하려는 당사자의 가정적 의사가 인정되는 경우, 그 일부만의 취소도 가능하다.

62. 乙은 甲소유의 X상가건물을 보증금 1억원에 임차하여 인도받은 후 부가가치세법 등에 의한 사업자등록을 구비하고 확정일자도 받았다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 임대차가 종료되기 전이라도 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- ② 사업자등록은 대항력 또는 우선변제권의 취득요건일 뿐이고 존속요건은 아니다.
- ③ 乙이 X건물의 일부를 경과실로 파손한 경우, 甲은 乙의 계약갱신요구를 거절할 수 없다.
- ④ 乙은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과한 경우에도 계약갱신을 요구할 권리가 있다.
- ⑤ 乙이 X건물의 환가대금에서 후순위권리자보다 보증금을 우선변제받기 위해서는 사업자등록이 경매개시결정시까지 존속하면 된다.

63. 조건성취로 불이익을 받게 되는 당사자가 신의성실에 반하여 조건성취를 방해한 경우, 상대방의 주장에 의하여 조건성취로 의제되는 시점은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 당사자가 법률행위를 한 시점
- ② 당사자가 조건성취를 방해하는 행위에 착수한 시점
- ③ 조건성취를 주장한 시점
- ④ 조건성취를 이유로 이행의 소를 제기한 시점
- ⑤ 신의성실에 반하는 행위가 없었더라면 조건이 성취되었으리라 추산되는 시점

64. 점유와 등기의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다
툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 특정부동산에 관한 등기는 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 경료된 것으로 추정된다.
- ② 소유권이전청구권의 보전을 위한 가등기를 마쳤더라도 청구권의 발생 원인이 되는 계약관계의 존재가 추정되지 않는다.
- ③ 점유의 권리적법주장 규정은 원칙적으로 부동산물권에 는 적용이 없다.
- ④ 점유자가 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 것만으로도 자주점유의 추정이 반복되어 타주점유로 전환된다.
- ⑤ 전후 양 시점의 점유자가 다르더라도 점유의 승계가 증명된다면 점유계속은 추정된다.

65. 집합건물을 재건축하기 위하여 결의를 할 때에 결의하여야 할 사항에 속하지 않는 것은?

- ① 신건물의 설계의 개요
- ② 홍보비의 분담에 관한 사항
- ③ 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항
- ④ 건물의 철거에 소요되는 비용의 개산(概算)액
- ⑤ 신건물의 건축에 소요되는 비용의 분담에 관한 사항

66. 다음 중 발신주의가 적용되는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 격지자간의 계약 성립에 있어 승낙의 통지
- ㄴ. 매매예약완결권행사 여부의 최고에 대한 확답
- ㄷ. 해제권 행사 여부의 최고에 대한 해제의 통지
- ㄹ. 제3자를 위한 계약에 있어 계약이익 향수 여부의 최고에 대한 수익자의 확답

- ① \neg ② \sqsubset ③ \neg, \sqsubset
④ \sqsubset, \equiv ⑤ \sqsubset, \equiv

67. 공유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공유자 중 1인이 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 행위는 공유물의 보존행위로 볼 수 있다.
- ② 부동산 공유자 중 1인이 포기한 지분은 국가에 귀속한다.
- ③ 각 공유자는 단독으로 공유물의 분할을 청구할 수 있고, 이때 공유물의 분할은 공유자의 지분의 과반수로써 정한다.
- ④ 공유자 전원이 분할절차에 참가하지 않은 공유물분할은 무효이다.
- ⑤ 공유자 중 1인의 지분 위에 설정된 담보물권은 특별한 사정이 없는 한 공유물분할로 인하여 설정자 앞으로 분할된 부분에 집중된다.

68. 다음 중 요물계약인 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 증여계약 ② 교환계약
③ 매매계약 ④ 계약금계약
⑤ 임대차계약

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

- ① 전유부분에 대한 처분이나 압류 등의 효력은 특별한 사정이 없는 한 대지권에는 미치지 않는다.
- ② 규약은 특별한 사정이 없는 한 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3이상의 찬성으로 변경될 수 있다.
- ③ 재건축의 결의가 법정정족수 미달로 무효인 경우에는 구분소유자 등의 매도청구권이 발생하지 않는다.
- ④ 공용부분 관리비에 대한 연체료는 전 구분소유자의 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다.
- ⑤ 관리단은 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우, 특별한 조지행위가 없어도 당연히 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립하는 단체이다.

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

- ① 계약금 포기에 의한 계약해제의 경우, 계약은 소급적으로 무효가 되어 당사자는 원상회복의무를 부담한다.
- ② 계약금을 포기하고 행사할 수 있는 해제권은 당사자의 합의로 배제할 수 없다.
- ③ 계약금계약은 매매 기타의 주된 계약에 부수하여 행해지는 종된 계약이다.
- ④ 계약금 포기에 의한 계약해제의 경우, 상대방은 채무불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 계약금을 수령한 대도인이 계약을 해제하기 위해서는 대수인에게 그 배액을 이행제공하여야 하고, 대수인이 이를 수령하지 않으면 공탁하여야 한다.

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

- ① 시효완성으로 인한 소유권취득은 승계취득이다.
- ② 자주점유 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정된다.
- ③ 점유는 평온·공연하여야 하므로, 간접점유로는 취득시효를 완성할 수 없다.
- ④ 미등기부동산의 점유자는 취득시효의 완성만으로 즉시 점유부동산의 소유권을 취득한다.
- ⑤ 시효완성 당시의 소유권보존등기 또는 이전등기가 무효라면 원칙적으로 그 등기명의인은 시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구의 상대방이 될 수 없다.

72. 매매 및 환매에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 환매권은 일신전속적 권리이므로 양도할 수 없다.
- ② 매매계약의 무효는 환매특약의 효력에 영향을 미치지 않는다.
- ③ 권리의 일부가 타인에게 속한 경우, 선의의 매수인은 대금감액 또는 계약해제만을 청구할 수 있다.

- ④ 매매예약 완결권은 행사기간을 약정하지 않은 경우, 그 예약이 성립한 때로부터 10년의 제척기간에 걸린다.
- ⑤ 타인의 권리매매라는 사실을 알지 못한 매도인은 매수인의 선의·악의를 묻지 않고 손해배상 없이 계약을 해제할 수 있다.

73. 乙은 甲으로부터 1988.3.1. 甲소유의 임야를 매수하여 인도받았으나, 이전등기를 하지 않은 채 2009.10.25. 현재까지 점유하고 있다. 甲은 2000.4.1. 같은 임야를 丙에게 매도하고 이전등기를 마쳤다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 甲으로부터 임야를 매수한 사실만을 들어 丙에게 임야에 대한 소유권을 주장할 수 있다.
- ② 乙은 현재 취득시효가 완성되었음을 이유로 丙의 임야반환청구를 거절할 수 없다.
- ③ 甲의 乙에 대한 소유권이전채무의 이행불능으로 인한 乙의 甲에 대한 손해배상청구권의 소멸시효는 1988.3.1.부터 진행한다.
- ④ 丙이 2009.9.1. 丁에게 임야를 매도하여 이전등기를 마친 경우, 乙은 직접 丁에 대하여 취득시효의 완성을 원인으로 하여 이전등기청구권을 행사할 수 있다.
- ⑤ ④의 경우, 丙이 취득시효가 완성된 사실을 알고 임야를 丁에게 처분하여 乙에게 손해가 발생하였다면, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.

74. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 당사자 일방이 채무를 이행하지 않겠다는 의사를 명백히 표시하였다가 이를 적법하게 철회했다더라도 그 상대방은 최고 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ② 토지거래허가를 요하는 계약의 당사자는 토지거래허가신청절차에 협력할 의무를 부담하지만, 협력의무불이행은 이유로 그 계약을 일방적으로 해제할 수 없다.
- ③ 채무자의 책임 있는 사유로 채무의 이행이 불능으로 된 경우, 채권자는 최고 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 법정해제권을 배제하는 약정이 없으면, 약정해제권의 유보는 법정해제권의 성립에 영향을 미칠 수 없다.
- ⑤ 당사자가 수인인 경우에 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 해야 한다.

75. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지의 일부를 위한 지역권은 인정되지 않는다.
- ② 요역지의 불법점유자는 지역권을 시효취득할 수 없다.
- ③ 지역권은 요역지와 분리하여 저당권의 목적이 될 수 있다.
- ④ 지역권의 이전을 위해서 지역권의 이전등기가 필요한 것은 아니다.
- ⑤ 요역지의 공유자 1인은 자신의 지분에 관하여 지역권을 소멸시킬 수 없다.

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

- ① 소멸한 대리권을 기본대리권으로 하는, 권한을 넘은 표현대리는 성립할 수 없다.
- ② 일상가사대리권은 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권이 될 수 없다.
- ③ 등기신청대리권을 기본대리권으로 하여 사법상의 법률행위를 한 경우에도 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 있다.
- ④ 복대리인의 법률행위에 대해서는 표현대리의 법리가 적용되지 않는다.
- ⑤ 표현대리가 성립한 경우, 상대방에게 과실이 있으면 이를 이유로 본인의 책임을 감경할 수 있다.

77. 乙은 甲소유의 건물을 매수하여 다시 이를 丙에게 매도하였으며, 甲·乙·丙은 甲에게서 丙으로 소유권이전등기를 해 주기로 합의하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 丙은 직접 甲에 대하여 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있다.
- ② 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸하는 것이 아니다.
- ③ 甲으로부터 丙명의로 경료된 소유권이전등기는 유효하다.
- ④ 만약 甲과 乙 사이에 매매대금을 인상하는 약정을 체결한 경우, 甲은 인상분의 미지급을 이유로 丙의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.
- ⑤ 만약 乙이 丙에게 소유권이전등기청구권을 양도하고 그 사실을 甲에게 통지한 경우, 그 사실만으로는 丙은 직접 甲에 대하여 이전등기를 청구할 수 없다.

78. 물권적 청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 점유회수청구권의 행사기간은 출소기간이다.
- ② 소유물의 점유를 침탈당한 소유자는 본권을 이유로 반환 청구하거나 점유회수를 청구할 수 있다.
- ③ 간접점유자는 점유회수청구권의 상대방이 될 수 없다.
- ④ 진정한 등기명의의 회복을 위한 이전등기청구권의 법적 성질은 소유권에 기한 방해배제청구권이다.
- ⑤ 직접점유자가 자기 의사에 기하여 점유물을 제3자에게 인도한 경우, 간접점유자는 제3자에게 점유회수를 청구할 수 없다.

79. 甲은 乙에게 자신의 X토지의 소유권이전등기를 해 주었고, 乙은 다시 이를 丙에게 매도한 후 소유권이전등기를 해 주었다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 강제집행을 면하기 위하여 甲이 소유권이전의 의사 없이 乙과 짜고 X토지를 매매한 것처럼 꾸민 경우, 甲은 악의의 丙에게 등기말소를 청구할 수 있다.
- ② ①의 경우, 등기의 공신력이 인정되지 않으므로 丙이 선의이더라도 甲은 丙에게 등기말소를 청구할 수 있다.
- ③ 만약 X토지에 대한 甲과 乙 사이의 명의신탁이 있었고 그 명의신탁이 유효한 경우, 丙은 악의이더라도 소유권을 취득한다.

④ ③의 경우, 丙이 乙의 배신적 처분행위에 적극 가담하였다면 丙은 소유권을 취득하지 못한다.

⑤ 유효한 명의신탁에 기하여 X토지의 소유권이전등기가 乙명의로 경료된 후 乙이 이를 임의로 丁에게 처분하였다면, 甲은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.

80. 가등기담보 등에 관한 법률에 대한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매매대금의 지급을 담보하기 위하여 가등기를 한 경우에도 가등기담보 등에 관한 법률이 적용된다.
- ② 후순위권리자는 청산기간에 한정하여 그 피담보채권의 변제가 도래하기 전이라도 담보목적 부동산의 경매를 청구할 수 있다.
- ③ 부동산의 평가액이 피담보채권액에 미달하는 경우에는 가등기담보권의 실행통지를 할 필요가 없다.
- ④ 양도담보 목적 부동산을 양수한 제3자가 악의인 경우에도 채무자는 제3자 명의의 등기말소를 청구할 수 없다.
- ⑤ 채권자가 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 가등기담보권의 실행통지가 상대방에게 도달한 날로부터 1개월이 지나야 한다.