

## 1과목 : 부동산학개론

## 1. 토지의 정착물에 해당하지 않는 것은?

- ① 구거                      ② 다년생 식물  
③ 가식종인 수목          ④ 교량  
⑤ 담장

## 2. 부동산의 특성에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지는 물리적 위치가 고정되어 있어 부동산시장이 국지화 된다.  
② 토지는 생산요소와 자본의 성격을 가지고 있지만, 소비재의 성격은 가지고 있지 않다.  
③ 토지는 개별성으로 인해 용도적 관점에서도 공급을 늘릴 수 없다.  
④ 토지의 부증성으로 인해 토지공급은 특정 용도의 토지에 대해서도 장·단기적으로 완전비탄력적이다.  
⑤ 토지는 영속성으로 인해 물리적·경제적인 측면에서 감가상각을 하게 한다.

## 3. 토지는 사용하는 상황이나 관계에 따라 다양하게 불리는 바, 토지 관련 용어의 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 후 도시개발사업 전 토지의 위치·지목·면적 등을 고려하여 토지소유자에게 재분배하는 토지를 환지(換地)라 한다.  
② 토지와 도로 등 경계사이의 경사진 부분의 토지를 법지(法地)라 한다.  
③ 고압송전선로 아래의 토지를 선하지(線下地)라 한다.  
④ 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지를 포락지(浦落地)라 한다.  
⑤ 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하기 위해 환지로 정하지 아니한 토지를 체비지(替費地)라 한다.

## 4. 신규주택시장에서 공급을 감소시키는 요인을 모두 고른 것은? (단, 신규주택은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 주택가격의 하락 기대  
ㄴ. 주택건설업체 수익 감소  
ㄷ. 주택건설용 토지의 가격 하락  
ㄹ. 주택건설에 대한 정부 보조금 축소  
ㅁ. 주택건설기술 개발에 따른 원가절감

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

## 5. 오피스텔 시장에서 수요의 가격탄력성은 0.5이고, 오피스텔의 대체재인 아파트 가격에 대한 오피스텔 수요의 교차탄력성은 0.3이다. 오피스텔 가격, 오피스텔 수요자의 소득, 아파트 가격이 각각 5%씩 상승함에 따른 오피스텔 전체 수요량의 변화율이 1%라고 하면, 오피스텔 수요의 소득탄력성은? (단, 오피스텔과 아파트 모두 정상재이고, 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

- ① 0.2                      ② 0.4  
③ 0.6                      ④ 0.8  
⑤ 1.0

## 6. A지역 단독주택 시장의 균형가격과 균형거래량의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고 공급곡

선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요가 불변이고 공급이 감소하는 경우, 균형가격은 하락하고 균형거래량은 감소한다.  
② 공급이 불변이고 수요가 증가하는 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.  
③ 수요와 공급이 동시에 증가하고 공급의 증가폭이 수요의 증가폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 증가한다.  
④ 수요와 공급이 동시에 감소하고 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 하락하고 균형거래량은 감소한다.  
⑤ 수요는 증가하고 공급이 감소하는데 수요의 증가폭이 공급의 감소폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.

## 7. 부동산경기변동에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 상향시장 국면에서는 부동산가격이 지속적으로 하락하고 거래량은 감소한다.  
② 후퇴시장 국면에서는 경기상승이 지속적으로 진행되어 경기의 정점에 도달한다.  
③ 하향시장 국면에서는 건축허가신청이 지속적으로 증가한다.  
④ 회복시장 국면에서는 매수자가 주도하는 시장에서 매도자가 주도하는 시장으로 바뀌는 경향이 있다.  
⑤ 안정시장 국면에서는 과거의 거래가격을 새로운 거래가격의 기준으로 활용하기 어렵다.

8. A지역 아파트시장에서 공급은 변화하지 않고 수요는 다음 조건과 같이 변화하였다. 이 경우 균형가격(ㄱ)과 균형거래량(ㄴ)의 변화는? (단, P는 가격, Q<sub>D1</sub>, Q<sub>D2</sub>는 수요량, Q<sub>S</sub>는 공급량, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내고, 가격과 수량의 단위는 무시하며, 주어진 조건에 한함)

$$\begin{aligned} &\text{- 수요함수 : } Q_{D1} = 120 - 2P(\text{변화 전}) \rightarrow \\ &\quad Q_{D2} = 120 - \frac{3}{2}P(\text{변화 후}) \\ &\text{- 공급함수 : } Q_S = 2P - 20 \end{aligned}$$

- ① ㄱ: 5 상승, ㄴ: 5 증가      ② ㄱ: 5 상승, ㄴ: 10 증가  
③ ㄱ: 10 상승, ㄴ: 10 증가    ④ ㄱ: 10 상승, ㄴ: 15 증가  
⑤ ㄱ: 15 상승, ㄴ: 15 증가

## 9. 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 부동산시장에서는 정보의 비대칭성으로 인해 부동산가격의 왜곡현상이 나타나기도 한다.  
② 부동산시장은 장기보다 단기에서 공급의 가격탄력성이 크므로 단기 수급조절이 용이하다.  
③ 부동산시장은 규모, 유형, 품질 등에 따라 세분화 되고, 지역별로 구분되는 특성이 있다.  
④ 부동산시장에서는 일반적으로 매수인의 제안가격과 매도인의 요구가격 사이에서 가격이 형성된다.  
⑤ 부동산시장은 불완전하더라도 할당효율적일 수 있다.

## 10. 허프(D. Huff)모형에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 다른 조건은 동일함)(문제 오류로 가답안 발표시 5번으로 발표되었지만 확정답안 발표시 모두 정답처리 되었습니다. 여기서는 가답안인 5번을 누르면 정답 처리 됩니다)

다.)

- ㄱ. 어떤 매장이 고객에게 주는 효용이 클수록 그 매장이 고객들에게 선택될 확률이 더 높아진다는 공리에 바탕을 두고 있다.
- ㄴ. 해당 매장을 방문하는 고객의 행동력은 방문하고자 하는 매장의 크기에 비례하고, 매장까지의 거리에 반비례한다.
- ㄷ. 공간(거리)마찰계수는 시장의 교통조건과 매장물건의 특성에 따라 달라지는 값이며, 교통조건이 나빠지면 더 커진다.
- ㄹ. 일반적으로 소비자는 가장 가까운 곳에서 상품을 선택하려는 경향이 있다.
- ㅁ. 고정된 상권을 놓고 경쟁함으로써 제로섬(zero-sum)게임이 된다는 한계가 있다.

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

11. 다음 설명에 모두 해당하는 입지이론은?

- 인간정주체계의 분포원리와 상업입지의 계층체계를 설명하고 있다.
- 재화의 도달거리와 최소요구치와의 관계를 설명하는 것으로 최소요구치가 재화의 도달범위 내에 있을 때 판매자의 존속을 위한 최소한의 상권범위가 된다.
- 고객의 다목적 구매행동, 고객의 지역 간 문화적 차이를 반영하지 않았다는 비판이 있다.

- ① 애플바움(W. Applebaum)의 소비자분포기법  
 ② 레일리(W. Reilly)의 소매중력모형  
 ③ 버제스(E. Burgess)의 동심원이론  
 ④ 컨버스(P. Converse)의 분기점 모형  
 ⑤ 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론

12. 대형마트가 개발된다는 다음과 같은 정보가 있을 때 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 이 정보의 현재가치는?  
 (단, 주어진 조건에 한함)

- 대형마트 개발예정지 인근에 일단의 A토지가 있다.
- 2년 후 대형마트가 개발될 가능성은 45 %로 알려져 있다.
- 2년 후 대형마트가 개발되면 A토지의 가격은 12억 1,000만원, 개발되지 않으면 4억 8,400만원으로 예상된다.
- 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10 %이다.

- ① 3억 1,000만원              ② 3억 2,000만원  
 ③ 3억 3,000만원              ④ 3억 4,000만원  
 ⑤ 3억 5,000만원

13. 다음 설명에 모두 해당하는 것은?

- 서로 다른 지대곡선을 가진 농산물들이 입지경쟁을 벌이면서 각 지점에 따라 가장 높은 지대를 지불하는 농업적 토지미용에 토지가 할당된다.
- 농산물 생산활동의 입지경쟁 과정에서 토지미용이 할당되며 지대가 결정되는데, 이를 입찰지대라 한다.
- 중심지에 가까울수록 집약 농업이 입지하고, 교외로 갈수록 조방 농업이 입지한다.

- ① 튀넨(J.H.von Thünen)의 위치지대설  
 ② 마샬(A. Marshall)의 준지대설  
 ③ 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설  
 ④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설  
 ⑤ 파레토(V. Pareto)의 경제지대론

14. 레일리(W. Reilly)의 소매중력모형에 따라 C신도시의 소비자가 A도시와 B도시에서 소비하는 월 추정소비액은 각각 얼마인가? (단, C신도시의 인구는 모두 소비자이고, A, B도시에서만 소비하는 것으로 가정함)

- A도시 인구: 50,000명, B도시 인구: 32,000명
- C신도시: A도시와 B도시 사이에 위치
- A도시와 C신도시 간의 거리: 5 km
- B도시와 C신도시 간의 거리: 2 km
- C신도시 소비자의 잠재 월 추정소비액: 10억원

- ① A도시: 1억원, B도시: 9억원  
 ② A도시: 1억 5천만원, B도시: 8억 5천만원  
 ③ A도시: 2억원, B도시: 8억원  
 ④ A도시: 2억 5천만원, B도시: 7억 5천만원  
 ⑤ A도시: 3억원, B도시: 7억원

15. 다음 입지 및 도시공간구조 이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 베버(A. Weber)의 최소비용이론은 산업입지의 영향요소를 운송비, 노동비, 집적이익으로 구분하고, 이 요소들을 고려하여 비용이 최소화되는 지점이 공장의 최적입지가 된다는 것이다.
- ㄴ. 뢰시(A. Lösch)의 최대수요이론은 장소에 따라 수요가 차별적이라는 전제하에 수요측면에서 경제활동의 공간조직과 상권조직을 파악한 것이다.
- ㄷ. 넬슨(R. Nelson)의 소매입지이론은 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는가에 대한 원칙을 제시한 것이다.
- ㄹ. 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)의 다핵심이론은 단일의 중심업무지구를 핵으로 하여 발달하는 것이 아니라, 몇 개의 분리된 핵이 점진적으로 통합됨에 따라 전체적인 도시구조가 형성된다는 것이다.

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

16. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역으로서 도시지역에 속하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 농림지역    ㄴ. 관리지역    ㄷ. 취락지역  
ㄹ. 녹지지역    ㅁ. 산업지역    ㅂ. 유보지역

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

17. 부동산투자회사법령상 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- ( ㄱ ) 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사  
- ( ㄴ ) 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

- ① ㄱ: 자치관리, ㄴ: 위탁관리  
② ㄱ: 자치관리, ㄴ: 간접관리  
③ ㄱ: 자기관리, ㄴ: 위탁관리  
④ ㄱ: 자기관리, ㄴ: 간접관리  
⑤ ㄱ: 직접관리, ㄴ: 간접관리

18. 부동산정책과 관련된 설명으로 옳은 것은?

- ① 분양가상한제와 택지소유상한제는 현재 시행되고 있다.  
② 토지비축제도(토지은행)와 부동산가격공시제도는 정부가 간접적으로 부동산시장에 개입하는 수단이다.  
③ 법령상 개발부담금제가 재건축부담금제보다 먼저 도입되었다.  
④ 주택시장의 지표로서 PIR(Price to Income Ratio)은 개인의 주택지불능력을 나타내며, 그 값이 클수록 주택구매가 더 쉽다는 의미이다.  
⑤ 부동산실명제의 근거 법률은 「부동산등기법」이다.

19. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 양도소득세와 부가가치세는 국세에 속한다.  
ㄴ. 취득세와 등록면허세는 지방세에 속한다.  
ㄷ. 상속세와 재산세는 부동산의 취득단계에 부과한다.  
ㄹ. 증여세와 종합부동산세는 부동산의 보유단계에 부과한다.

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

20. 건축물 A의 현황이 다음과 같을 경우, 건축법령상 용도별 건축물의 종류는?

- 총수가 4층인 1개 동의 건축물로서 지하층과 필로티 구조는 없음  
- 전체 층을 주택으로 쓰며, 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 600 m<sup>2</sup>임  
- 세대수 합계는 8세대로서 모든 세대에 취사시설이 설치됨

- ① 기숙사                      ② 다중주택  
③ 연립주택                ④ 다가구주택  
⑤ 다세대주택

21. 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 투자자는 부동산의 자산가치와 운영수익의 극대화를 위해 효과적인 자산관리 운영전략을 수립할 필요가 있다.  
② 금리상승은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다.  
③ 동일 투자자산이라도 개별투자자가 위험을 기피할수록 요구수익률이 높아진다.  
④ 민감도분석을 통해 미래의 투자환경 변화에 따른 투자가치의 영향을 검토할 수 있다.  
⑤ 순현재가치는 투자자의 내부수익률로 할인한 현금유입의 현재가에서 현금유출의 현재가를 뺀 값이다.

22. 포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 개별자산의 기대수익률 간 상관관계수가 "0"인 두 개의 자산으로 포트폴리오를 구성할 때 포트폴리오의 위험감소 효과가 최대로 나타난다.  
② 포트폴리오의 기대수익률은 개별자산의 기대수익률을 가중평균하여 구한다.  
③ 동일한 자산들로 포트폴리오를 구성하여도 개별자산의 투자비중에 따라 포트폴리오의 기대수익률과 분산은 다를 수 있다.  
④ 무차별곡선은 투자자에게 동일한 효용을 주는 수익과 위험의 조합을 나타낸 곡선이다.  
⑤ 최적 포트폴리오의 선정은 투자자의 위험에 대한 태도에 따라 달라질 수 있다.

23. 자본환원율에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 자본환원율은 시장추출법, 조성법, 투자결합법 등을 통해 구할 수 있다.  
② 자본환원율은 자본의 기회비용을 반영하며, 금리의 상승은 자본환원율을 높이는 요인이 된다.  
③ 순영업소득(NOI)이 일정할 때 투자수요의 증가로 인한 자산가격 상승은 자본환원율을 높이는 요인이 된다.  
④ 투자위험의 감소는 자본환원율을 낮추는 요인이 된다.  
⑤ 부동산시장이 균형을 이루더라도 자산의 유형, 위치 등 특성에 따라 자본환원율이 서로 다른 부동산들이 존재할 수 있다.

24. 부동산투자의 분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 수익률법과 승수법은 투자현금흐름의 시간가치를 반영하여 투자타당성을 분석하는 방법이다.  
② 투자자산의 현금흐름에 따라 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다.

- ③ 세후지분투자수익률은 지분투자액에 대한 세후현금흐름의 비율이다.
- ④ 투자의 타당성은 총투자액 또는 지분투자액을 기준으로 분석할 수 있으며, 총소득승수는 총투자액을 기준으로 분석하는 지표다.
- ⑤ 총부채상환비율(DTI)이 높을수록 채무불이행 위험이 높아진다.

25. 다음 자료를 활용하여 산정한 대상 부동산의 순소득 승수는? (단, 주어진 조건에 한함)

- 총투자액: 10,000만원
- 지분투자액: 6,000만원
- 가능총소득(PGI): 1,100만원/년
- 유효총소득(EGI): 1,000만원/년
- 영업비용(OE): 500만원/년
- 부채서비스액(DS): 260만원/년
- 영업소득세: 120만원/년

- ① 6                      ② 9
- ③ 10                    ④ 12
- ⑤ 20

26. 부동산투자에서 (ㄱ)타인자본을 40 % 활용하는 경우와 (ㄴ)타인자본을 활용하지 않는 경우, 각각의 1년간 자기자본 수익률(%)은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 부동산 매입가격: 20,000만원
- 1년 후 부동산 처분
- 순영업소득(NOI): 연 700만원(기간 말 발생)
- 보유기간 동안 부동산가격 상승률: 연 3%
- 대출조건: 이자율 연 5%, 대출기간 1년, 원리금은 만기일시상환

- ① ㄱ: 7.0, ㄴ: 6.0      ② ㄱ: 7.0, ㄴ: 6.5
- ③ ㄱ: 7.5, ㄴ: 6.0      ④ ㄱ: 7.5, ㄴ: 6.5
- ⑤ ㄱ: 7.5, ㄴ: 7.0

27. 주택금융에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 정부는 주택소비금융의 확대와 금리인하, 대출규제의 완화로 주택가격의 급격한 상승에 대처한다.
- ② 주택소비금융은 주택구입능력을 제고시켜 자가주택 소유를 촉진시킬 수 있다.
- ③ 주택자금대출의 확대는 주택거래를 활성화 시킬 수 있다.
- ④ 주택금융은 주택과 같은 거주용 부동산을 매입 또는 임대하는데 필요한 자금조달을 위한 금융상품을 포괄한다.
- ⑤ 주택도시기금은 국민주택의 건설이나 국민주택규모 이하의 주택 구입에 출자 또는 융자할 수 있다.

28. 주택연금(주택담보노후연금) 관련 법령상 주택연금의 보증기관은?

- ① 한국부동산원              ② 신용보증기금
- ③ 주택도시보증공사        ④ 한국토지주택공사
- ⑤ 한국주택금융공사

29. A씨는 원리금균등분할상환조건으로 1억원을 대출받았다. 은

행의 대출조건이 다음과 같을 때, 대출 후 5년이 지난 시점에 남아있는 대출잔액은? (단, 만원 단위 미만은 절사하며, 주어진 조건에 한함)

- 대출금리: 고정금리, 연 5%
- 총 대출기간과 상환주기: 30년, 월말 분할상환
- 월별 원리금지급액: 54만원
- 기간이 30년인 저당상수: 0.0054
- 기간이 25년인 연금의 현가계수: 171.06

- ① 8,333만원                  ② 8,500만원
- ③ 8,750만원                  ④ 9,237만원
- ⑤ 9,310만원

30. 대출조건이 동일할 경우 대출상환방식별 대출채권의 가중평균상환기간(duration)이 짧은 기간에서 긴 기간의 순서로 옳은 것은?

- ㄱ. 원금균등분할상환
- ㄴ. 원리금균등분할상환
- ㄷ. 만기일시상환

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

31. 자산유동화에 관한 법령에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 유동화자산이라 함은 자산유동화의 대상이 되는 채권·부동산 기타의 재산을 말한다.
- ② 양도인은 유동화자산에 대한 반환청구권을 가지지 아니한다.
- ③ 유동화자산의 양도는 매매 또는 교환에 의한다.
- ④ 유동화전문회사는 유한회사로 한다.
- ⑤ PF 자산담보부 기업어음(ABCP)의 반복적인 유동화는 금융감독원에 등록한 자산유동화계획의 기재내용대로 수행하여야 한다.

32. 공공주택 특별법령상 공공임대주택에 해당하지 않는 것은?

- ① 영구임대주택                  ② 국민임대주택
- ③ 분양전환공공임대주택        ④ 공공지원민간임대주택
- ⑤ 기존주택등매입임대주택

33. 부동산마케팅 전략에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장점유 전략은 수요자 측면의 접근으로 목표시장을 선정하거나 점유율을 높이는 것을 말한다.
- ② 적응가격 전략이란 동일하거나 유사한 제품으로 다양한 수요자들의 구매를 유입하고, 구매량을 늘리도록 유도하기 위하여 가격을 다르게 하여 판매하는 것을 말한다.
- ③ 마케팅믹스란 기업의 부동산 상품이 표적시장에 도달하기 위해 이용하는 마케팅에 관련된 여러 요소들의 조합을 말한다.
- ④ 시장세분화 전략이란 수요자 집단을 인구·경제적 특성에 따라 세분하고, 세분된 시장에서 상품의 판매지향점을 분명히 하는 것을 말한다.
- ⑤ 고객점유 전략은 소비자의 구매의사결정 과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적인 접점을 마련하고 전달하려는 정보의 취지와 강약을 조절하는 것을 말한다.

34. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산관리방식은?

- 관리의 전문성과 효율성을 제고할 수 있다.
- 건물설비의 고도화에 대응할 수 있다.
- 전문업자의 관리서비스를 받을 수 있다.
- 대형건물의 관리에 더 유용하다.
- 기밀유지에 어려움이 있다.

- ① 자치관리방식                      ② 위탁관리방식  
③ 공공관리방식                      ④ 조합관리방식  
⑤ 직영관리방식

35. 감가수정에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 감가수정과 관련된 내용연수는 경제적 내용연수가 아닌 물리적 내용연수를 의미한다.
- ㄴ. 대상물건에 대한 재조달원가를 감액할 요인이 있는 경우에는 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려한다.
- ㄷ. 감가수정방법에는 내용연수법, 관찰감가법, 분해법 등이 있다.
- ㄹ. 내용연수법으로는 정액법, 정률법, 상환기금법이 있다.
- ㅁ. 정률법은 매년 일정한 감가율을 곱하여 감가액을 구하는 방법으로 매년 감가액이 일정하다.

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

36. 감정평가에 관한 규칙상 시장가치기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 원칙적으로 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ③ 감정평가법인등은 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ④ 감정평가법인등은 감정평가 의뢰인이 요청하여 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징을 검토하지 않는다.
- ⑤ 감정평가법인등은 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

37. 다음 자료를 활용하여 산정한 대상부동산의 수익가액은? (단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

- 가능총소득(PGI): 44,000,000원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10 %
- 운영경비(OE): 가능총소득의 2.5 %
- 대상부동산의 가치구성비율 : 토지(60 %), 건물(40 %)
- 토지환원율: 5 %, 건물환원율: 10 %
- 환원방법: 직접환원법
- 환원을 산정방법: 물리적 투자결합법

- ① 396,000,000원                      ② 440,000,000원  
③ 550,000,000원                      ④ 770,000,000원  
⑤ 792,000,000원

38. 부동산 가격공시에 관한 법령에 규정된 내용으로 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사·평가할 때에는 반드시 둘 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여야 한다.
- ② 표준지공시지가의 공시에는 표준지의 지번, 표준지의 단위면적당 가격, 표준지의 면적 및 형상, 표준지 및 주변 토지의 이용상황, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재 적정가격을 조사·산정하고, 시·군·구부동산가격 공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 표준주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 감정평가법인등 또는 한국부동산원에 의뢰한다.
- ⑤ 표준공동주택가격은 개별공동주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

39. 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 토지의 비준가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 대상토지: A시 B구 C동 350번지, 150 m<sup>2</sup>(면적), 대(지목), 주상용(미용상황), 제2종일반주거지역(용도지역)
- 기준시점: 2022.10.29.
- 거래사례
  - 소재지: A시 B구 C동 340번지
  - 200 m<sup>2</sup>(면적), 대(지목), 주상용(미용상황)
  - 제2종일반주거지역(용도지역)
  - 거래가격: 800,000,000원
  - 거래시점: 2022.06.01.
- 사정보정치: 0.9
- 지가변동률(A시 B구, 2022.06.01.~2022.10.29.) : 주거지역 5 % 상승, 상업지역 4 % 상승
- 지역요인: 거래사례와 동일
- 개별요인: 거래사례에 비해 5% 열세
- 상승식으로 계산

- ① 533,520,000원                      ② 538,650,000원  
③ 592,800,000원                      ④ 595,350,000원  
⑤ 598,500,000원

40. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?
- ① 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.
  - ② 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
  - ③ 거래사례비교법은 감정평가방식 중 비교방식에 해당되나, 공시지가기준법은 비교방식에 해당되지 않는다.
  - ④ 감정평가법인등은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 함)을 적용하여 감정평가하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
  - ⑤ 감정평가법인등은 감정평가서를 감정평가 의뢰인과 이해관계자가 이해할 수 있도록 명확하고 일관성 있게 작성해야 한다.

### 2과목 : 민법 및 민사특별법

41. 상대방 없는 단독행위에 해당하는 것은?
- ① 착오로 인한 계약의 취소
  - ② 무권대리로 체결된 계약에 대한 본인의 추인
  - ③ 미성년자의 법률행위에 대한 법정대리인의 동의
  - ④ 손자에 대한 부동산의 유증
  - ⑤ 이행불능으로 인한 계약의 해제
42. 다음 중 무효인 법률행위는? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 개업공인중개사가 임대인으로서 직접 중개의뢰인과 체결한 주택임대차계약
  - ② 공인중개사 자격이 없는 자가 우연히 1회성으로 행한 중개행위에 대한 적절한 수준의 수수료 약정
  - ③ 민사사건에서 변호사와 의뢰인 사이에 체결된 적절한 수준의 성공보수약정
  - ④ 매도인이 실수로 상가지역을 그보다 가격이 비싼 상업지역이라 칭하였고, 부동산 거래의 경험이 없는 매수인이 이를 믿고서 실제 가격보다 2배 높은 대금을 지급한 매매계약
  - ⑤ 보험계약자가 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 선의의 보험자와 체결한 생명보험계약
43. 통정허위표시(민법 제108조)에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 통정허위표시는 표의자가 의식적으로 진의와 다른 표시를 한다는 것을 상대방이 알았다면 성립한다.
  - ② 가장행위가 무효이면 당연히 은닉행위도 무효이다.
  - ③ 대리인이 본인 몰래 대리권의 범위 안에서 상대방과 통정허위표시를 한 경우, 본인은 선의의 제3자로서 그 유효를 주장할 수 있다.
  - ④ 민법 제108조제2항에 따라 보호받는 선의의 제3자에 대해서는 그 누구도 통정허위표시의 무효로써 대항할 수 없다.
  - ⑤ 가장소비대처에 따른 대여금채권의 선의의 양수인은 민법 제108조제2항에 따라 보호받는 제3자가 아니다.
44. 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 매매계약이 체결된 경우(유동적 무효)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 해약금으로서 계약금만 지급된 상태에서 당사자가 관할관청에 허가를 신청하였다면 이는 미행의 착수이므로 더 이상 계약금에 기한 해제는 허용되지 않는다.
- ㄴ. 당사자 일방이 토지거래허가 신청절차에 협력할 의무를 이행하지 않는다면 다른 일방은 그 미행을 소구할 수 있다.
- ㄷ. 매도인의 채무가 이행불능임이 명백하고 매수인도 거래의 존속을 바라지 않는 경우, 위 매매계약은 확정적 무효로 된다.
- ㄹ. 위 매매계약 후 토지거래허가구역 지정이 해제되었다고 해도 그 계약은 여전히 유동적 무효이다.

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

45. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 제한능력자가 제한능력을 이유로 자신의 법률행위를 취소하기 위해서는 법정대리인의 동의를 받아야 한다.
  - ② 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.
  - ③ 취소된 법률행위는 특별한 사정이 없는 한 처음부터 무효인 것으로 본다.
  - ④ 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우, 제한능력자는 그 법률행위에 의해 받은 급부를 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.
  - ⑤ 취소할 수 있는 법률행위에 대해 취소권자가 적법하게 추인하면 그의 취소권은 소멸한다.
46. 조건에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 조건성취의 효력은 특별한 사정이 없는 한 소급하지 않는다.
  - ② 해제조건이 선행한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는 특별한 사정이 없는 한 조건 없는 법률행위로 된다.
  - ③ 정지조건과 이행기로서의 불확정기한은 표시된 사실이 발생하지 않는 것으로 확정된 때에 채무를 이행하여야 하는지 여부로 구별될 수 있다.
  - ④ 이행지체의 경우 채권자는 상당한 기간을 정한 최고와 함께 그 기간 내에 이행이 없을 것을 정지조건으로 하여 계약을 해제할 수 있다.
  - ⑤ 신의성실에 반하는 방해로 말미암아 조건이 성취된 것으로 의제되는 경우, 성취의 의제시점은 그 방해가 없었던 라면 조건이 성취되었으리라고 추산되는 시점이다.
47. 甲은 그 소유의 X건물을 매도하기 위하여 乙에게 대리권을 수여하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 乙이 사망하면 특별한 사정이 없는 한 乙의 상속인에게 그 대리권이 승계된다.
  - ② 乙은 특별한 사정이 없는 한 X건물의 매매계약에서 약정한 중도금이나 잔금을 수령할 수 있다.
  - ③ 甲의 수권행위는 묵시적인 의사표시에 의하여도 할 수

있다.

- ④ 乙이 대리행위를 하기 전에 甲이 그 수권행위를 철회한 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 대리권은 소멸한다.
- ⑤ 乙은 甲의 허락이 있으면 甲을 대리하여 자신을 X건물의 매수인으로 하는 계약을 체결할 수 있다.

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

- ① 임의대리인이 수인(數人)인 경우, 대리인은 원칙적으로 공동으로 대리해야 한다.
- ② 대리행위의 하자로 인한 취소권은 원칙적으로 대리인에게 귀속된다.
- ③ 대리인을 통한 부동산거래에서 상대방 앞으로 소유권이 전등기가 마쳐진 경우, 대리권 유무에 대한 증명책임은 대리행위의 유효를 주장하는 상대방에게 있다.
- ④ 복대리인은 대리인이 자신의 이름으로 선임한 대리인의 대리인이다.
- ⑤ 법정대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다.

49. 권한을 넘은 표현대리에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 기본대리권이 처음부터 존재하지 않는 경우에도 표현대리는 성립할 수 있다.
- ② 복임권이 없는 대리인이 선임한 복대리인의 권한은 기본대리권이 될 수 없다.
- ③ 대리행위가 강행규정을 위반하여 무효인 경우에도 표현대리는 성립할 수 있다.
- ④ 법정대리권을 기본대리권으로 하는 표현대리는 성립할 수 없다.
- ⑤ 상대방이 대리인에게 대리권이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는지의 여부는 대리행위 당시를 기준으로 판정한다.

50. 대리권 없는 甲은 乙소유의 X부동산에 관하여 乙을 대리하여 丙과 매매계약을 체결하였고, 丙은 甲이 무권대리인이라는 사실에 대하여 선의·무과실이었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 丙이 乙에 대하여 상당한 기간을 정하여 주인여부를 최고하였으나 그 기간 내에 乙이 답답을 발하지 않은 때에는 乙이 추인한 것으로 본다.
- ② 乙이 甲에 대해서만 추인의 의사표시를 하였더라도 丙은 乙의 甲에 대한 추인이 있었음을 주장할 수 있다.
- ③ 乙이 甲에게 매매계약을 추인하더라도 그 사실을 알지 못하고 있는 丙은 매매계약을 철회할 수 있다.
- ④ 乙이 丙에 대하여 추인하면 특별한 사정이 없는 한, 추인은 매매계약 체결 시에 소급하여 그 효력이 생긴다.
- ⑤ 乙이 丙에게 추인을 거절한 경우, 甲이 제한능력이자 아니라면 甲은 丙의 선택에 따라 계약을 이행할 책임 또는 손해를 배상할 책임이 있다.

51. 토지를 점유할 수 있는 물권을 모두 고른 것은?

ㄱ. 전세권   ㄴ. 지상권   ㄷ. 저당권   ㄹ. 임차권

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

52. 점유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에

따름)

- ① 제3자가 직접점유자의 점유를 방해한 경우, 특별한 사정이 없는 한 간접점유자에게는 점유권에 기한 방해배제청구권이 인정되지 않는다.
- ② 취득시효의 요건인 점유에는 간접점유가 포함되지 않는다.
- ③ 소유권의 시효취득을 주장하는 점유자는 특별한 사정이 없는 한 자신의 점유가 자주점유에 해당함을 증명하여야 한다.
- ④ 선의의 점유자가 본권에 관한 소에 패소한 경우, 그 자는 패소가 확정된 때부터 악의의 점유자로 본다.
- ⑤ 양도인이 등기부상의 명의인과 동일인이며 그 명의를 의심할 만한 특별한 사정이 없는 경우, 그 부동산을 양수하여 인도받은 자는 과실(過失) 없는 점유자에 해당한다.

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

ㄱ. 지상권을 설정한 토지의 소유자는 그 토지 일부의 불법점유자에 대하여 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 없다.  
 ㄴ. 토지의 소유권을 양도하여 소유권을 상실한 전(前)소유자도 그 토지 일부의 불법점유자에 대하여 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다.  
 ㄷ. 소유자는 자신의 소유권을 방해할 염려있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.

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

54. 점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 악의의 점유자가 점유물의 과실을 수취하여 소비한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 점유자는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.
- ② 은비(隱秘)에 의한 점유자는 점유물의 과실을 수취할 권리가 있다.
- ③ 점유물의 전부가 점유자의 책임있는 사유로 멸실된 경우, 선의의 자주점유자는 특별한 사정이 없는 한 그 멸실로 인한 손해의 전부를 배상해야 한다.
- ④ 점유자는 특별한 사정이 없는 한 회복자가 점유물의 반환을 청구하기 전에도 그 점유물의 반환 없이 그 회복자에게 유익비상환청구권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 악의의 점유자는 특별한 사정이 없는 한 점유물에 지출한 통상의 필요비의 상환을 청구할 수 없다.

55. 민법상 상린관계에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 토지 주변의 소음이 사회통념상 수인한도를 넘지 않은 경우에도 그 토지소유자는 소유권에 기하여 소음피해의 제거를 청구할 수 있다.  
 ㄴ. 무물을 파는 경우에 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 하지만, 당사자 사이에 이와 다른 특약이 있으면 그 특약이 우선한다.  
 ㄷ. 토지소유자가 부담하는 자연유수의 승수 의무(承水義務)에는 적극적으로 그 자연유수의 소통을 유지할 의무가 포함된다.

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

56. 소유권의 취득에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)(문제 오류로 가답안 발표시 5번으로 발표되었지만 확정답안 발표시 3, 5번이 정답처리 되었습니다. 여기서는 가답안인 5번을 누르시면 정답 처리 됩니다.)

- ① 저당권 실행을 위한 경매절차에서 매수인이 된 자가 매각부동산의 소유권을 취득하기 위해서는 소유권이전등기를 완료하여야 한다.  
 ② 무주(無主)의 부동산을 점유한 자연인은 그 부동산의 소유권을 즉시 취득한다.  
 ③ 점유취득시효에 따른 부동산소유권 취득의 효력은 시효취득자가 이전등기를 한 이후부터 발생한다.  
 ④ 타인의 토지에서 발견된 매장물은 특별한 사정이 없는 한 발견자가 단독으로 그 소유권을 취득한다.  
 ⑤ 타주점유자는 자신이 점유하는 부동산에 대한 소유권을 시효취득할 수 없다.

57. 민법상 공동소유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유자끼리 그 지분을 교환하는 것은 지분권의 처분이므로 이를 위해서는 교환당사자가 아닌 다른 공유자의 동의가 필요하다.  
 ② 부동산 공유자 중 일부가 자신의 공유지분을 포기한 경우, 등기를 하지 않아도 공유지분 포기에 따른 물권변동의 효력이 발생한다.  
 ③ 합유자 중 1인은 다른 합유자의 동의 없이 자신의 지분을 단독으로 제3자에게 유효하게 매도할 수 있다.  
 ④ 합유물에 관하여 경료된 원인 무효의 소유권이전등기의 말소를 구하는 소는 합유자 각자가 제기할 수 있다.  
 ⑤ 법인 아닌 중종이 그 소유 토지의 매매를 중개한 중개업자에게 중개수수료를 지급하기로 하는 약정을 체결하는 것은 총유물의 관리·처분행위에 해당한다.

58. 1필의 토지의 일부를 객체로 할 수 없는 권리는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 저당권                      ② 전세권  
 ③ 지상권                      ④ 임차권  
 ⑤ 점유권

59. 2019. 8. 1. 甲은 乙에게 2억 원(대여기간 1년, 이자율 1.5%)을 대여하면서 乙소유 X토지(가액 3억원)에 근저당권(채권최고액 2억 5천만 원)을 취득하였고, 2020. 7. 1. 丙은 乙에게 1억 원(대여기간 1년, 이자율 1%)을 대여하면서 X토지에 2번 근저당권(채권최고액 1억 5천만 원)을 취득하였다. 甲과 丙이 변제를 받지 못한 상황에서 丙이 2022. 6. 1. X

토지에 관해 근저당권 실행을 위한 경매를 신청하면서 배당을 요구한 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 2022. 6. 1. 甲의 근저당권의 피담보채권액은 확정되지 않는다.  
 ㄴ. 甲에게 2022. 6. 1. 이후에 발생한 지연이자는 채권최고액의 범위 내라도 근저당권에 의해 담보되지 않는다.  
 ㄷ. 甲이 한 번도 이자를 받은 바 없고 X토지가 3억 원에 경매되었다면 甲은 경매대가에서 3억 원을 변제받는다.

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

60. 법률에 특별한 규정 또는 설정행위에 다른 약정이 없는 경우, 저당권의 우선변제적 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 토지에 저당권이 설정된 후 그 토지 위에 완공된 건물  
 ㄴ. 토지에 저당권이 설정된 후 토지소유자가 그 토지에 매설한 유류저장탱크  
 ㄷ. 저당토지가 저당권 실행으로 압류된 후 그 토지에 관하여 발생한 저당권설정자의 차임채권  
 ㄹ. 토지에 저당권이 설정된 후 토지의 전세권자가 그 토지에 식재하고 등기한 입목

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

61. 민법상 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 유치권자는 유치물에 대한 경매신청권이 없다.  
 ② 유치권자는 유치물의 과실인 금전을 수취하여 다른 채권보다 먼저 피담보채권의 변제에 충당할 수 있다.  
 ③ 유치권자는 채무자의 승낙 없이 유치물을 담보로 제공할 수 있다.  
 ④ 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경우에도 유치권은 성립한다.  
 ⑤ 유치권자는 유치물에 관해 지출한 필요비를 소유자에게 상환 청구할 수 없다.

62. 甲에게 법정지상권 또는 관습법상 법정지상권이 인정되는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)



- ㄱ.乙소유의 토지 위에 乙의 승낙을 얻어 신축한 丙소유의 건물을 甲이 매수한 경우  
 ㄴ.乙소유의 토지 위에 甲과 乙이 건물을 공유하면서 토지에만 지당권을 설정하였다가, 그 실행을 위한 경매로 丙이 토지소유권을 취득한 경우  
 ㄷ.甲이 乙로부터 乙소유의 미등기건물과 그 대지를 함께 매수하고 대지에 관해서만 소유권이전등기를 한 후, 건물에 대한 등기 전 설정된 지당권에 의해 대지가 경매되어 丙이 토지소유권을 취득한 경우

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

63. 지역권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 요역지는 1필의 토지 일부라도 무방하다.  
 ② 요역지의 소유권이 이전되어도 특별한 사정이 없는 한 지역권은 이전되지 않는다.  
 ③ 지역권의 존속기간을 영구무한으로 약정할 수는 없다.  
 ④ 지역권자는 승역지를 권원 없이 점유한 자에게 그 반환을 청구할 수 있다.  
 ⑤ 요역지공유자의 1인은 지분에 관하여 그 토지를 위한 지역권을 소멸하게 하지 못한다.

64. 토지전세권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지전세권을 처음 설정할 때에는 존속기간에 제한이 없다.  
 ② 토지전세권의 존속기간을 1년 미만으로 정한 때에는 1년으로 한다.  
 ③ 토지전세권의 설정은 갱신할 수 있으나 그 기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못한다.  
 ④ 토지전세권자에게는 토지임차인과 달리 지상물매수청구권이 인정될 수 없다.  
 ⑤ 토지전세권설정자가 존속기간 만료 전 6월부터 1월 사이에 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 본다.

65. 甲은 乙에게 우편으로 자기 소유의 X건물을 3억 원에 매도하겠다는 청약을 하면서, 자신의 청약에 대한 회신을 2022. 10. 5.까지 해 줄 것을 요청하였다. 甲의 편지는 2022. 9. 14. 발송되어 2022. 9. 16. 乙에게 도달되었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲이 2022. 9. 23. 자신의 청약을 철회한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲의 청약은 효력을 잃는다.  
 ㄴ. 乙이 2022. 9. 20. 甲에게 승낙의 통지를 발송하며 2022. 9. 22. 甲에게 도달한 경우, 甲과 乙의 계약은 2022. 9. 22.에 성립한다.  
 ㄷ. 乙이 2022. 9. 27. 매매가격을 2억 5천만 원으로 조정해 줄 것을 조건으로 승낙한 경우, 乙의 승낙은 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다.

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

66. 특별한 사정이 없는 한 동시이행의 관계에 있는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 임대차계약 종료에 따른 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무  
 ㄴ. 「주택임대차보호법」상 임차권등기명령에 따라 행해진 임차권등기의 말소의무와 임대차보증금 반환의무  
 ㄷ. 구분소유적 공유관계의 해소로 인하여 공유지분권자 상호간에 발생한 지분이전등기의무

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

67. 제3자를 위한 유상·쌍무계약에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 제3자를 위한 계약의 당사자는 요약자, 낙약자, 수익자이다.  
 ② 수익자는 계약체결 당시 특정되어 있어야 한다.  
 ③ 수익자는 제3자를 위한 계약에서 발생한 해제권을 가지는 것이 원칙이다.  
 ④ 낙약자는 특별한 사정이 없는 한 요약자와의 기본관계에서 발생한 항변으로써 수익자의 청구에 대항할 수 있다.  
 ⑤ 요약자는 특별한 사정이 없는 한 수익자의 동의 없이 낙약자의 이행불능을 이유로 계약을 해제할 수 없다.

68. 甲은 자신의 X토지를 乙에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 乙은 변제기가 지났음에도 매매대금을 지급하지 않고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲은 특별한 사정이 없는 한 별도의 최고 없이 매매계약을 해제할 수 있다.
- ㄴ. 甲이 적법하게 매매계약을 해제한 경우, X토지의 소유권은 등기와 무관하게 계약이 없었던 상태로 복귀한다.
- ㄷ. 乙이 X토지를 丙에게 매도하고 그 소유권이전 등기를 마친 후 甲이 乙을 상대로 적법하게 매매계약을 해제하였다면, 丙은 X토지의 소유권을 상실한다.

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

69. 계약의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 매매계약은 요물계약이다.  
② 교환계약은 무상계약이다.  
③ 증여계약은 낙성계약이다.  
④ 도급계약은 요물계약이다.  
⑤ 임대차계약은 편무계약이다.

70. 甲은 그 소유의 X부동산에 관하여 乙과 매매의 일방예약을 체결하면서 예약완결권은 乙이 가지고 20년 내에 행사하기로 약정하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙이 예약체결시로부터 1년 뒤에 예약완결권을 행사한 경우, 매매는 예약체결시로 소급하여 그 효력이 발생한다.  
② 乙의 예약완결권은 형성권에 속하므로 甲과의 약정에도 불구하고 그 행사기간은 10년으로 단축된다.  
③ 乙이 가진 예약완결권은 재산권이므로 특별한 사정이 없는 한 타인에게 양도할 수 있다.  
④ 乙이 예약완결권을 행사기간 내에 행사하였는지에 관해 甲의 주장이 없다면 법원은 이를 고려할 수 없다.  
⑤ 乙이 예약완결권을 행사하더라도 甲의 승낙이 있어야 비로소 매매계약은 그 효력이 발생한다.

71. 권리의 하자에 대한 매도인의 담보책임과 관련하여 '약의의 매수인에게 인정되는 권리'로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 권리의 전부가 타인에게 속하여 매수인에게 이전할 수 없는 경우 - 계약해제권
- ㄴ. 권리의 일부가 타인에게 속하여 그 권리의 일부를 매수인에게 이전할 수 없는 경우 - 대금 감액청구권
- ㄷ. 목적물에 설정된 저당권의 실행으로 인하여 매수인이 소유권을 취득할 수 없는 경우 - 계약해제권
- ㄹ. 목적물에 설정된 지상권에 의해 매수인의 권리행사가 제한되어 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우 - 계약해제권

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

72. 부동산의 환매에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 환매특약은 매매계약과 동시에 이루어져야 한다.  
② 매매계약이 취소되어 효력을 상실하면 그에 부수하는 환매특약도 효력을 상실한다.  
③ 환매 시 목적물의 과실과 대금의 이자는 특별한 약정이 없으면 이를 상계한 것으로 본다.  
④ 환매기간을 정하지 않은 경우, 그 기간은 5년으로 한다.  
⑤ 환매기간을 정한 경우, 환매권의 행사로 발생한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 한 그 환매기간 내에 행사하지 않으면 소멸한다.

73. 토지임차인에게 인정될 수 있는 권리가 아닌 것은?

- ① 부속물매수청구권      ② 유익비상환청구권  
③ 지상물매수청구권      ④ 필요비상환청구권  
⑤ 차임감액청구권

74. 건물임대차계약상 보증금에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 임대차계약에서 보증금을 지급하였다는 사실에 대한 증명책임은 임차인이 부담한다.
- ㄴ. 임대차계약이 종료하지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 임차인은 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절할 수 없다.
- ㄷ. 임대차 종료 후 보증금이 반환되지 않고 있는 한, 임차인의 목적물에 대한 점유는 적법점유이므로 임차인이 목적물을 계속하여 사용·수익하더라도 부담이득 반환의무는 발생하지 않는다.

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

75. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 다가구용 단독주택 일부의 임차인이 대항력을 취득하였다면, 후에 건축물 대장상으로 다가구용 단독주택이 다세대 주택으로 변경되었다는 사정만으로는 이미 취득한 대항력을 상실하지 않는다.
- ㄴ. 우선변제권 있는 임차인은 임차주택과 별도로 그 대지만이 경매될 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 대지의 환가대금에 대하여 우선변제권을 행사할 수 있다.
- ㄷ. 임차인이 대항력을 가진 후 그 임차주택의 소유권이 양도되어 양수인이 임차보증금반환채무를 부담하게 되었더라도, 임차인이 주민등록을 이전하면 양수인이 부담하는 임차보증금반환채무는 소멸한다.

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

76. 세종특별자치시에 소재하는 甲소유의 X상가건물의 1층 점포를 乙이 분식점을 하려고 甲으로부터 2022. 2. 16. 보증금 6억 원, 차임 월 100만 원에 임차하였고 임차권 등기는 되지 않았다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 乙이 점포를 인도받은 날에 사업자등록을 신청한 경우, 그 다음 날부터 임차권의 대항력이 생긴다.  
 ㄴ. 乙이 대항요건을 갖춘 후 임대차계약서에 확정일자를 받은 경우, 「민사집행법」상 경매 시 乙은 임차건물의 환가대금에서 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.  
 ㄷ. 乙은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지조치를 총 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.

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

77. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 공용부분에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 관리단집회 결의나 다른 구분소유자의 동의 없이 구분소유자 1인이 공용부분을 독점적으로 점유·사용하는 경우, 다른 구분소유자는 공용부분의 보존행위로서 그 인도를 청구할 수 있다.  
 ㄴ. 구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 구조상 공용부분인 복도를 배타적으로 점유·사용하여 다른 구분소유자가 사용하지 못하였다면, 특별한 사정이 없는 한 미로 인하여 얻은 이익을 다른 구분소유자에게 부당이득으로 반환하여야 한다.  
 ㄷ. 관리단은 관리비 징수에 관한 유효한 규약이 없더라도 공용부분에 대한 관리비를 그 부담 의무자인 구분소유자에게 청구할 수 있다.

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

78. 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되는 가등기담보에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 채무자가 아닌 제3자는 가등기담보권의 설정자가 될 수 없다.  
 ② 귀속청산에서 변제기 후 청산금의 평가액을 채무자에게 통지한 경우, 채권자는 그가 통지한 청산금의 금액에 관하여 다툴 수 있다.  
 ③ 공사대금채권을 담보하기 위하여 담보가등기를 한 경우,

「가등기담보 등에 관한 법률」이 적용된다.

- ④ 가등기담보권자는 특별한 사정이 없는 한 가등기담보권을 그 피담보채권과 함께 제3자에게 양도할 수 있다.  
 ⑤ 가등기담보권자는 담보목적물에 대한 경매를 청구할 수 없다.

79. 2022. 8. 16. 甲은 조세포탈의 목적으로 친구인 乙과 명의신탁약정을 맺고 乙은 이에 따라 甲으로부터 매수자금을 받아 丙소유의 X토지를 자신의 명의로 매수하여 등기를 이전받았다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙의 명의신탁약정은 무효이다.  
 ② 甲과 乙의 명의신탁약정이 있었다는 사실을 丙이 몰랐다면, 乙은 丙으로부터 X토지의 소유권을 승계취득한다.  
 ③ 乙이 X토지의 소유권을 취득하더라도, 甲은 乙에 대하여 부당이득을 원인으로 X토지의 소유권이전등기를 청구할 수 없다.  
 ④ 甲은 乙에 대해 가지는 매수자금 상당의 부당이득반환청구권에 기하여 X토지에 유치권을 행사할 수 없다.  
 ⑤ 만일 乙이 丁에게 X토지를 양도한 경우, 丁이 명의신탁약정에 대하여 단순히 알고 있었다면 丁은 X토지의 소유권을 취득하지 못한다.

80. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법령상 관리인 및 관리위원회 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 구분소유자가 아닌 자는 관리인이 될 수 없다.  
 ② 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.  
 ③ 관리위원회를 둔 경우에도 규약에서 달리 정한 바가 없으면, 관리인은 공용부분의 보존행위를 함에 있어 관리위원회의 결의를 요하지 않는다.  
 ④ 규약에서 달리 정한 바가 없으면, 관리인은 관리위원회의 위원이 될 수 있다.  
 ⑤ 규약에서 달리 정한 바가 없으면, 관리위원회 위원은 부득이한 사유가 없더라도 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다.

전자문제집 CBT PC 버전 : [www.comcbt.com](http://www.comcbt.com)  
 전자문제집 CBT 모바일 버전 : [m.comcbt.com](http://m.comcbt.com)  
 기출문제 및 해설집 다운로드 : [www.comcbt.com/xs](http://www.comcbt.com/xs)

전자문제집 CBT란?

종이 문제집이 아닌 인터넷으로 문제를 풀고 자동으로 채점하며  
 모의고사, 오답 노트, 해설까지 제공하는 무료 기출문제 학습 프  
 로그램으로 실제 시험에서 사용하는 OMR 형식의 CBT를 제공합  
 니다.

PC 버전 및 모바일 버전 완벽 연동  
 교사용/학생용 관리기능도 제공합니다.

오답 및 오탈자가 수정된 최신 자료와 해설은 전자문제집 CBT  
 에서 확인하세요.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
③	①	④	④	②	④	④	②	②	⑤
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
⑤	③	①	③	⑤	①	③	③	②	⑤
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
⑤	①	③	①	⑤	④	①	⑤	④	①
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
⑤	④	①	②	④	④	③	②	②	③
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
④	⑤	④	③	①	②	①	⑤	⑤	①
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
②	⑤	②	①	②	⑤	④	①	①	③
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
②	②	⑤	③	③	②	④	④	③	③
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
⑤	⑤	①	③	③	④	④	④	⑤	②