

1과목 : 부동산학개론

1. 공간으로서의 부동산에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 공간에서 창출되는 기대이익의 현재가치를 부동산가치로 본다면, 이는 부동산을 단순히 물리적 측면뿐만 아니라 경제적 측면을 포함하여 복합적 측면에서 파악한 것이다.
- ② 공간으로서의 토지는 지표뿐만 아니라 지하와 공중을 포함하는 입체공간을 의미한다.
- ③ 현행 지적도는 토지의 경계를 입체적으로 표현하지 못하고 있다.
- ④ 지하공간을 활용하는 방안으로 구분지상권, 개발권 이전 제도, 용적률 인센티브제도 등이 있다.
- ⑤ 지하공간의 이용이 증대되고 초고층건물이 늘어남에 따라, 토지소유권의 구체적 범위의 해석에 대해서는 법원의 판단에 의존하기도 한다.

2. 지적법상 하나의 지번을 가진 토지의 등록단위를 의미하는 용어는?

- ① 맹지(盲地) ② 필지(筆地)
- ③ 획지(劃地) ④ 대지(垞地)
- ⑤ 택지(宅地)

3. 부동산시장을 분석할 때 사용하는 자료는 그 성격에 따라 일정 기간에 거쳐 양(量)을 측정하는 유량(flow) 자료와 일정 시점에서 양(量)을 측정하는 저장(stock) 자료로 구별할 수 있다. 다음 중 저장(stock) 자료에 해당하는 것은?

- ① 순영업소득(NOI: net operating income)
- ② 연간 이자 비용
- ③ 월 임대료 수입
- ④ 부동산관리자 월 급여
- ⑤ 부동산투자회사의 순 자산가치

4. 부동산관리를 외부의 전문가 집단에게 위탁하는 비중이 늘고 있는 요인 중 틀린 것은?

- ① 부동산펀드의 오피스빌딩 투자 증가
- ② 부동산투자회사의 상업용부동산 투자 증가
- ③ 국내 연기금의 오피스빌딩 투자 증가
- ④ 외국계 부동산펀드의 복합용도시설 투자 증가
- ⑤ 단독주택의 자가 소유 비중 확대

5. 부동산관리는 자산관리(asset management), 건물 및 임대차 관리(property management), 시설관리(facility management)로 나눌 수 있다. 다음의 부동산관리 업무 중 시설관리에 속하지 않는 것은?

- ① 설비의 운전 및 보수
- ② 부동산의 매입과 매각관리
- ③ 에너지관리
- ④ 건물 청소관리
- ⑤ 방법, 방재 등 보안관리

6. 다음의 부동산마케팅 활동은 4P[유통경로(Place), 제품(Product), 가격(Price), 판매촉진(Promotion)]중 각각 어디에 해당되는가?(순서대로 (), ())

㉠ 기존과 차별화된 아파트 평면 설계
㉡ 아파트 모델하우스 방문고객을 대상으로 경품 제공

- ① 제품, 가격 ② 유통경로, 제품
- ③ 판매촉진, 유통경로 ④ 가격, 판매촉진
- ⑤ 제품, 판매촉진

7. 아파트를 선분양할 때 당해 토지에 권리 상의 하자가 있으면 선분양을 할 수 없다. 이에 따라 금융기관은 시행사에게 프로젝트 파이낸싱을 통하여 자금을 제공할 때 토지에 대한 저당권을 설정할 수 없다. 이런 문제를 해결하기 위해서 금융기관이 토지에 대한 권리를 확보하는 방법으로 활용하는 것은?

- ① 관리신탁 ② 불특정금전신탁
- ③ 담보신탁 ④ 특정금전신탁
- ⑤ 대리사무업무

8. 아파트 매매시장에서 수요 변화를 가져오는 요인으로 틀린 것은?

- ① 아파트 가격 변화
- ② 인구 변화
- ③ 소득 변화
- ④ 아파트에 대한 선호도 변화
- ⑤ 아파트 가격에 대한 기대의 변화

9. 경기변동은 변동 요인(factor)에 따라 추세(trend) 변동, 순환(cyclical) 변동, 계절(seasonal) 변동, 불규칙(우발적; random) 변동으로 구성되어 있다. 매월 주택 건축허가량을 통해 부동산시장의 경기변동을 파악할 수 있다면, 다음 중 계절 변동에 해당하는 사례는?

- ① 가격 거품으로 건축허가량이 급격히 증가하였다.
- ② 일시적인 정부규제 완화로 건축허가량이 증가하였다.
- ③ 건축허가량의 전년 동기 대비 증가율이 지난 5월을 정점으로 하여 후퇴기로 접어들었다.
- ④ 경제성장으로 건축허가량이 지속적으로 증가하고 있다.
- ⑤ 매년 12월에 건축허가량이 다른 달에 비해 줄어드는 현상이 반복적으로 나타나고 있다.

10. 특정 주거지역에 있는 아파트의 임대료를 상승시키는 요인에 대한 설명 중 틀린 것은?(단, 해당 아파트는 정상재이며, 다른 요인은 일정하다고 가정한다)

- ① 해당 지역 강력 범죄율의 하락
- ② 해당 지역 주민들을 위한 녹지 공간 확충
- ③ 해당 지역과 대체관계에 있는 인근 주거지역에 쓰레기 소각장 설치
- ④ 소비에 있어서 해당 아파트와 보완관계에 있는 재화의 가격 상승
- ⑤ 소비에 있어서 해당 아파트와 대체관계에 있는 주거용 오피스텔의 일부 철거로 주거용 오피스텔의 재고량 감소

11. 주거서비스의 공급곡선이 임대료에 대해 완전 비탄력적이고 한다. 현재의 임대료 하에서 초과수요가 존재한다면, 균형 임대료와 균형 거래량은 각각 어떻게 변할까?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

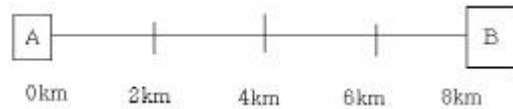
- ① 균형 임대료 상승, 균형 거래량 감소
- ② 균형 임대료 상승, 균형 거래량 변화 없음
- ③ 균형 임대료 하락, 균형 거래량 증가

- ④ 균형 임대료 하락, 균형 거래량 변화 없음
 - ⑤ 균형 임대료 변화 없음, 균형 거래량 변화 없음
12. 부동산시장과 관련된 부정적 외부효과(외부 비경제; negative externality)의 사례와 해결 방안에 대한 설명 중 틀린 것은?
- ① 쓰레기 투기로 인해 지역사회가 피해를 보자, 지역주민들이 자율적인 규범을 통해 지역사회를 다시금 쾌적하게 만들었다.
 - ② 주거지역에 청소년 유해시설이 들어서자, 지방자치단체가 해당 시설을 매입하여 해당 시설의 용도를 바꾸었다.
 - ③ 공해를 유발하는 사업장에 정부가 공해방지시설의 설치를 명령하였고, 해당 사업장이 이에 응하지 않자 과징금을 부과하였다.
 - ④ 신축 공사장의 소음으로 인근 주민들이 고통을 당하자, 주민 대표가 건축회사 대표와 협상하여 보상을 받았다.
 - ⑤ 주택공급 부족으로 주택가격이 급등하자, 정부가 정책금리를 인상하여 주택시장을 안정시켰다.
13. 아파트 신축에 필요한 원자재 가격이 하락하였을 때, 아파트 임대료의 변화를 경제학적 관점에서 단기와 장기로 나누어 설명한 것 중 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)
- ① 단기에는 임대료 상승, 장기에도 임대료 상승
 - ② 단기에는 임대료 상승, 장기에는 임대료 하락
 - ③ 단기에는 임대료 변화 없음, 장기에는 임대료 상승
 - ④ 단기에는 임대료 변화 없음, 장기에는 임대료 하락
 - ⑤ 단기에는 임대료 변화 없음, 장기에도 임대료 변화 없음
14. 다음은 각 산업별, 도시별 고용자 수에 대한 통계이다. 고용자 수의 상대적 비율을 이용한 입지계수(locational coefficient, locational quotient)로 볼 때, A 도시가 B 도시에 비해 특화되어 있는 산업은 어떤 산업인가?

산업 구분	전국	A 도시	B 도시
제조업	4,000명	300명	1,200명
금융업	5,000명	500명	1,500명
부동산업	1,000명	200명	300명
합계	10,000명	1,000명	3,000명

- ① 제조업
 - ② 금융업
 - ③ 부동산업
 - ④ 모든 산업에 특화되어 있다.
 - ⑤ 특화되어 있는 산업이 없다.
15. 주거서비스 공급의 임대료탄력성에 대한 설명 중 틀린 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)
- ① 용도 전환이 용이할수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다.
 - ② 생산(공급)에 소요되는 기간이 길수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다.
 - ③ 단기공급의 임대료탄력성은 장기공급의 임대료탄력성보다 더 비탄력적이다.
 - ④ 건축 인·허가가 어려울수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다.
 - ⑤ 생산량을 늘릴 때 생산요소 가격이 상승할수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다.

16. 주거빈곤층에 대한 주거안정정책을 설명한 것 중 틀린 것은?
- ① 정부가 저소득층의 주거안정을 위해 공급하는 국민임대주택의 임대료가 시장임대료보다 낮다면 임대료 차액만큼 임차가구에게 주거비를 보조하는 효과가 있다.
 - ② 주택보조방식은 크게 생산자에게 보조하는 방식과 소비자에게 보조하는 방식으로 나눌 수 있다.
 - ③ 시장임대료 이하로 임대료를 통제하면 공급이 완전 비탄력적인 한, 임대인의 소득 일부가 임차인에게 귀속되는 소득의 재분배 효과가 있다.
 - ④ 정부가 저소득층 임차가구에게 임대료보조금을 지급하면 해당 주거서비스가 정상재인 한, 주거서비스 소비가 감소한다.
 - ⑤ 주거급여는 국민기초생활 보장법상 수급자에게 주거안정에 필요한 임차료, 유지수선비 등을 지급하는 것을 말한다.
17. 어떤 도시에 쇼핑센터 A, B가 있다. 두 쇼핑센터간 거리는 8km이다. A의 면적은 1,000㎡이고, B의 면적은 9,000㎡이다. 컨버스(P. D. Converse)의 분기점 모형에 따른 두 쇼핑센터의 상권 경계선은 어디인가?(컨버스의 분기점 모형에 따르면, 상권은 거리의 제곱에 반비례하고, 상가의 면적에 비례한다)



- ① A로부터 1km 지점
 - ② A로부터 2km 지점
 - ③ A로부터 4km 지점
 - ④ A로부터 6km 지점
 - ⑤ A로부터 7km 지점
18. 어느 도시의 임대주택 단기공급함수는 $Q=100$, 장기공급함수는 $Q=2P-100$ 이다. 임대주택에 대한 수요함수는 $Q=200-P$ 이다. 수요함수는 장단기 동일하다. 만일 정부가 임대주택의 호당 임대료를 월 90만원으로 통제할 경우, 임대주택의 부족량은 단기와 장기 각각 얼마인가? [Q는 임대주택 수(단위: 호), P는 임대주택 호당 월 임대료(단위: 만원), 모든 임대주택은 동일한 양과 질의 주거서비스를 제공한다고 가정]
- ① 단기 10호, 장기 20호
 - ② 단기 10호, 장기 30호
 - ③ 단기 20호, 장기 30호
 - ④ 단기 20호, 장기 40호
 - ⑤ 단기 30호, 장기 40호
19. 부동산시장에 대한 정부의 공적 개입과 관련된 설명 중 틀린 것은?
- ① 불완전경쟁으로 인한 시장실패 문제를 보완하기 위해 정부가 시장에 개입할 수 있다.
 - ② 공공재와 외부효과로 인한 시장실패 문제를 보완하기 위해 정부가 시장에 개입할 수 있다.
 - ③ 토지이용규제는 토지이용을 사회적으로 바람직한 방향으로 유도하기 위해 토지이용 행위를 제한하는 방법이다.
 - ④ 정부의 시장 개입은 정부가 의도하지 않은 부작용이 나타나는 등 실패할 가능성도 있다.
 - ⑤ 부동산시장에서 정보가 불완전하더라도 자원배분의 효율성이 달성된다.
20. 분양가격을 시장가격 이하로 규제하는 분양가상한제에 대한 설명 중 틀린 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)
- ① 수요의 가격탄력성이 탄력적일수록 초과수요량이 더 커진다.

- ② 공급의 가격탄력성이 탄력적일수록 초과수요량이 더 커진다.
- ③ 분양가상한제를 소형 주택에만 적용하면 소형 주택의 공급은 확대되고 대형 주택의 공급은 위축될 수 있다.
- ④ 분양가상한제는 분양가 규제를 통해 주택가격을 안정시키기 위한 목적으로 시행되고 있다.
- ⑤ 분양주택에 대한 프리미엄이 형성되면 분양권을 불법으로 전매하는 등의 현상이 나타날 수 있다.

21. 아파트 공간에 대한 수요의 임대료탄력성은 0.8이고, 소득탄력성은 0.5이다. 아파트 임대료가 10% 상승하였음에도 아파트 수요량은 2% 증가하였다. 그렇다면 소득은 얼마나 변화하였을까?(단, 임대료와 소득 이외에는 다른 변화가 없다고 가정한다)

- ① 8% 증가 ② 12% 증가
- ③ 16% 증가 ④ 20% 증가
- ⑤ 24% 증가

22. 부동산조세의 경제적 효과에 대한 설명 중 틀린 것은? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 양도소득세가 증가되면, 주택공급의 동결효과(lock in effect)로 인해 주택가격이 상승할 수 있다.
- ② 임대주택에 재산세가 부과되면, 부과된 세금은 장기적으로 임차인에게 전가될 수 있다.
- ③ 공급의 가격탄력성은 탄력적인 반면 수요의 가격탄력성은 비탄력적인 시장에서 세금이 부과될 경우, 실질적으로 수요자가 공급자보다 더 많은 세금을 부담하게 된다.
- ④ 토지이용을 특정 방향으로 유도하기 위해 정부가 토지보유세를 부과할 때에는 토지용도에 관계없이 동일한 세금을 부과해야 한다.
- ⑤ 토지의 공급곡선이 완전 비탄력적인 상황에서는 토지보유세가 부과되더라도 자원배분의 왜곡이 초래되지 않는다.

23. 다음 <보기>의 자료를 이용해 환원이율(capitalization rate)을 바르게 계산한 것은?

○ 총투자액: 200,000천원
 ○ 연간 가능총소득(potential gross income): 19,500천원
 ○ 연간 기타 소득: 1,000천원
 ○ 연간 공실에 따른 손실: 500천원
 ○ 연간 영업경비(operating expenses): 연간 유효총소득 (effective gross income)의 40%

- ① 6% ② 9.5%
- ③ 9.75% ④ 10%
- ⑤ 10.25%

24. 현재 시행되고 있는 부동산정책에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 의해 재건축사업에서 발생하는 초과이익을 환수하고 있다.
- ② 6억원을 초과하는 주택에 부과하는 양도소득세 산정시 양도가격은 공시가격을 기준으로 한다.
- ③ 주택보유세는 공시가격에 따라 재산세와 종합부동산세로 나누어지나, 과세표준과 세율은 동일하다.
- ④ 주택거래신고지역 안에 있는 모든 주택에 대해서는 거래계약을 체결한 경우 거래계약을 체결한 당사자가 주택거

래가액 등을 신고해야 한다.

- ⑤ 부동산 매매시 실거래가격을 등기부등본에는 물론 토지대장과 건축물대장에도 기재해야 한다.

25. 주택금융시장에 관한 설명 중 옳은 것으로 묶은 것은? (단, 다른 요인은 일정하다고 가정한다)

- ㉠ 금융감독기관은 주택저당대출의 대출기준인 대부비율(loan to value ratio)을 올려서 주택수요를 줄일 수 있다.
- ㉡ 주택저당대출 금리와 주택자금 공급을 조절하면 주택수요에 영향을 미칠 수 있다.
- ㉢ 주택저당증권(MBS)을 발행하여 주택저당대출의 공급이 늘게 되면 주택수요가 증가할 수 있다.
- ㉣ 한국주택금융공사의 주택저당대출조건은 변동금리이고 만기가 3년 이내인 경우가 많다.
- ㉤ 다른 대출조건이 동일하다면 통상적으로 고정금리 주택저당대출의 금리는 변동금리 주택저당대출의 금리보다 높다.

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

26. 부동산투자분석에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 내부수익률(IRR)이란 순현재가(NPV)를 '0'으로 만드는 할인율을 의미한다.
- ② 순현재가(NPV)는 장래에 발생할 수입의 현재 총액에서 비용의 현재 총액을 차감한 금액이다.
- ③ 요구수익률이 내부수익률(IRR)보다 크면 투자타당성이 있다고 할 수 있다.
- ④ 순현재가(NPV)가 '0'보다 크면 투자타당성이 있다고 할 수 있다.
- ⑤ 수익성지수(PI)가 '1'보다 크면 투자타당성이 있다고 할 수 있다.

27. 다음 <보기>와 같은 상황에서 임대주택 투자자의 1년간 자기자본 수익률은?

- 임대주택 총투자액: 100백만원
 - 차입금: 60백만원
 - 자기자본: 40백만원
- 차입조건: 이자율 연 8%, 대출기간 동안 매 1년말에 이지만 지급하고 만기에 원금을 일시 상환
- 1년간 순영업소득(NOI): 8백만원
- 1년간 임대주택의 가격 상승률: 2%

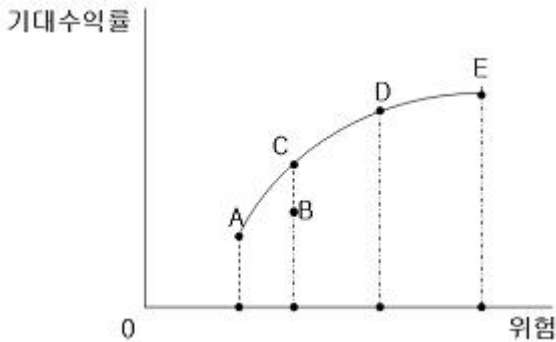
- ① 7% ② 10%
- ③ 13% ④ 16%
- ⑤ 20%

28. 부동산투자에 있어 위험과 위험분석에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산투자자가 위험회피형이라면 부동산투자의 위험이 증가할 때 요구수익률을 낮춘다.

- ② 산출된 기대수익률의 하향 조정을 통해 투자사결정을 보수적으로 함으로써 위험관리를 할 수 있다.
- ③ 수익률의 분포가 정규분포라면 수익률의 분산이나 표준편차로 위험을 측정할 수 있다.
- ④ 미래 현금흐름의 예측에 영향을 주는 요소 중 하나만 변동시킬 때 수익성이 어떻게 변동하는지 분석함으로써 그 요소의 영향을 검토하기도 한다.
- ⑤ 미래 현금흐름의 예측에 영향을 주는 요소 중 몇 가지 요소를 동시에 변동시키면서 비관적인 경우와 낙관적인 경우의 수익성을 분석하기도 한다.

29. 기대수익률-위험 평면에서 투자자산들을 보여주고 있는 다음 그림과 관련된 설명 중 틀린 것은?(단, 투자자산은 A, B, C, D, E만 존재하며, 투자자는 위험회피형으로서 기대수익률과 위험을 기준으로 투자사결정을 한다고 가정한다)



- ① 투자자산 A, C, D, E를 연결한 곡선을 효율적 프론티어 (efficient frontier)라고 한다.
- ② A와 C에 각각 50%씩 투자한 'A+C' 포트폴리오의 기대수익률은 A와 D에 각각 50%씩 투자한 'A+D' 포트폴리오의 기대수익률보다 낮다.
- ③ 투자자들은 투자자산 B와 C 중에서 하나를 선택한다면 C를 선택하게 된다.
- ④ 'A+C+E' 포트폴리오의 분산효과보다 'A+C' 포트폴리오의 분산효과가 더 크다.
- ⑤ A를 선택하는 투자자보다 E를 선택하는 투자자가 더 공격적인 투자자다.

30. 국내 부동산금융의 현황에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 다양한 부동산관련 자산을 기초로 한 자산유동화증권 (ABS)이 발행되고 있다.
- ② 부동산투자회사제도가 도입되면서 소액투자자도 대규모 부동산에 투자할 수 있게 되었다.
- ③ 부동산 개발관련 대출채권이 증권화되면서 개발사업의 자금조달방법이 다양해지고 있다.
- ④ 2차 주택저당시장(secondary mortgage market)제도가 도입되어 운영되고 있다.
- ⑤ 부동산신탁회사의 신탁업무 중 토지(개발)신탁업무는 아직 허용되고 있지 않다.

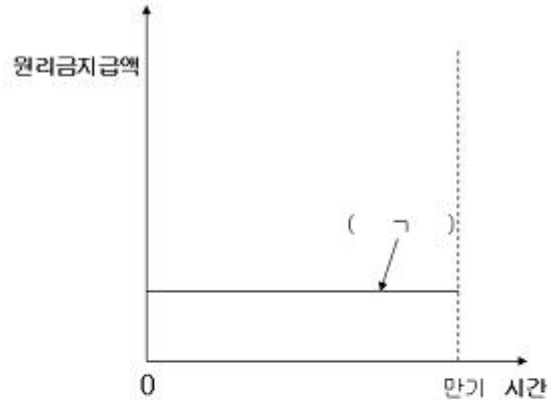
31. 한국주택금융공사의 업무가 아닌 것은?

- ① 주택저당채권 유통화
- ② 주택저당채권 보유
- ③ 주택저당채권 또는 학자금대출채권의 평가 및 실사
- ④ 주택담보노후연금 보증
- ⑤ 국민주택기금 관리 및 운용

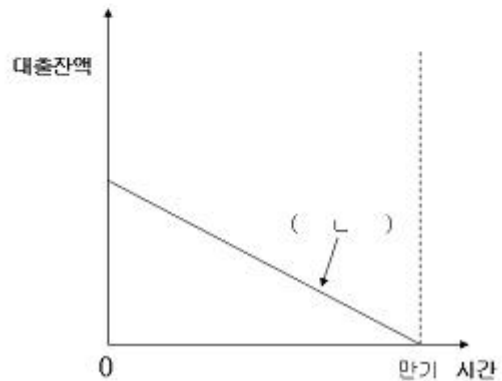
32. 다음 [그림 1]은 주택저당대출 원리금지급액의 추이를, [그림 2]는 주택저당대출 대출잔액의 추이를 표시한 것이다. (

ㄱ)과 (ㄴ)에 해당되는 주택저당대출의 상환방식은?(순서대로 ㄱ, ㄴ)

[그림 1] 원리금지급액 추이



[그림 2] 대출잔액 추이



- ① 원리금균등분할 상환방식, 원금균등분할 상환방식
- ② 원금균등분할 상환방식, 원리금균등분할 상환방식
- ③ 원리금균등분할 상환방식, 점증상환방식
- ④ 점증상환방식, 원금균등분할 상환방식
- ⑤ 원금균등분할 상환방식, 점증상환방식

33. 부동산투자회사법상 부동산투자회사와 관련된 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산투자회사의 주식에 투자한 자는 배당에 따른 이익과 주식매매이익을 향유할 수 있다.
- ② 부동산투자회사란 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 부동산투자회사법의 규정에 의하여 설립된 회사를 말한다.
- ③ 부동산투자회사에 투자하는 경우 투자원금의 손실이 발생할 수도 있다.
- ④ 부동산투자자 중 유동성을 선호하는 사람은 부동산 직접투자보다 증권거래소에 상장되어 있는 부동산투자회사에 대한 투자를 선호한다.
- ⑤ 부동산투자자문회사는 부동산투자회사의 부동산을 개발, 관리, 처분하는 업무를 담당한다.

34. 감정평가이론상 감가수정에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 감정평가의 감가수정은 취득원가에 대한 비용배분의 개념이고, 회계목적의 감가상각은 재조달원가를 기초로 적정한 가치를 산정하는 개념이다.
- ② 관찰감가법은 감정평가가가 직접 관찰하여 감가액을 판정하므로 객관적이다.

- ③ 동일한 내용년수의 부동산이라도 건축방법, 관리 및 유지 상태 등에 따라 감가의 정도가 달라진다.
- ④ 정률법에 의한 연간 감가액은 일정하지만, 정액법에 의한 연간 감가액은 제감한다.
- ⑤ 경제적 감가요인에는 인근지역의 쇠퇴, 설계의 불량, 설비의 부족 등이 있다.

35. 금융기관의 상업용부동산에 대한 대출기준이 다음 <보기>와 같다면, 금융기관이 대출해줄 수 있는 최대 금액은?

○ 대출기준

- 부채감당비율(debt service coverage ratio): 1.2 이상
- 대부비율(loan to value ratio): 0.8 이하
- 위의 2개 조건 모두 충족

○ 연저당상수(annual mortgage constant): 0.1

○ 상업용부동산의 현황

- 평가가격: 15억원
- 연간 순영업소득(NOI): 1.5억원

- ① 11.5억원 ② 12억원
- ③ 12.5억원 ④ 13억원
- ⑤ 13.5억원

36. 다음 <보기>와 같은 감정평가에 대한 설명 중 틀린 것은?

○ 법원은 경매개시결정(2007년 7월 4일)이 된 甲소유의 A물건에 대하여 □□감정평가사사 무소 △△△감정평가사에게 감정평가 의뢰 (2007년 10월 24일)

○ A물건 현장 조사 및 가격 조사 완료(2007년 10월 27일)

○ 감정평가사 △△△(가) 보고서 작성(2007년 10월 28일)

- ① 본 감정평가는 국가로부터 자격을 부여받은 개인이 평가 주체인 점에서 공인감정평가이다.
- ② 본 감정평가를 통해 산정된 감정평가액을 참작하여 법원은 최저경매가격을 정한다.
- ③ 본 감정평가는 법원의 임의 의사에 의해서 행하여지는 감정평가인 점에서 임의적 평가이다.
- ④ 본 감정평가의 가격시점은 2007년 10월 27일이다.
- ⑤ 본 감정평가는 A물건의 상태·용도 등 가격시점 현재 상태대로 평가하는 점에서 현황평가이다.

37. 다음 <보기>와 같은 현상을 설명할 수 있는 감정평가이론상의 부동산 가격원칙은?

○ A지역에 대한 지역분석 결과, 서민들이 거주하는 단독주택지역인 것으로 판단되었다.

○ A지역에 개발업자가 고급주택을 건축하였다.

○ 거래사례비교법을 적용하여 해당 고급주택을 평가한 가격이 건축비용에도 미치지 못하였다.

- ① 경쟁의 원칙 ② 적합의 원칙
- ③ 변동의 원칙 ④ 예측의 원칙
- ⑤ 수익배분의 원칙

38. 부동산가격공시제도에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 개별주택가격은 매년 1월 1일까지 결정·공시된다.
- ② 표준지공시지가를 공시할 때 건물면적, 구조 및 사용승인일 등 건물에 대한 사항도 공시한다.
- ③ 공동주택가격은 표준주택가격과 개별주택가격으로 구분하여 공시된다.
- ④ 표준지로 선정된 토지에 대해서는 당해 토지의 공시지가를 개별공시지가로 본다.
- ⑤ 개별공시지가에 대해서는 이의신청을 할 수 있지만, 표준지공시지가에 대해서는 이의신청을 할 수 없다.

39. 감정평가에 관한 규칙상 물건별 평가에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 토지의 평가는 대상토지와 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 선택하고, 시점수정 등 필요한 조정을 하여야 한다.
- ② 건물의 평가는 거래사례비교법에 의한다. 다만, 거래사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에는 원가법 또는 수익환원법에 의할 수 있다.
- ③ 건물과 토지를 일괄하여 평가하는 경우에는 거래사례비교법 또는 수익환원법에 의한다.
- ④ 소음·진동·일조침해 또는 환경오염 등으로 인한 토지 등의 가치하락분에 대하여 평가를 하는 경우에는 소음 등의 허용기준, 원상회복비용 등을 고려하여야 한다.
- ⑤ 산림은 임지와 임목을 일체로 한 가격의 산정이 가능한 경우에는 이를 일괄하여 평가할 수 있다.

40. 감정평가이론상 환원이율을 산정할 경우, 다음 산식에 들어갈 내용으로 옳은 것은?(순서대로 ㄱ, ㄴ)

환원이율 = $\frac{ㄱ}{\text{가격}}$

환원이율 = 부채감당비율 × 대부비율 × (ㄴ)

- ① 순영업소득(NOI), 저당상수
- ② 순영업소득(NOI), 감채기금계수
- ③ 순영업소득(NOI), 연금의 현가계수
- ④ 세후현금흐름, 감채기금계수
- ⑤ 세후현금흐름, 저당상수

2과목 : 민법 및 민사특별법

41. 대리권 없는 乙이 甲을 대리하여 甲소유의 토지를 선의의 丙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 이 경우 인정되지 않는 것은?(표현대리는 고려하지 않음)

- ① 乙의 甲에 대한 최고권
- ② 丙의 甲에 대한 철회권
- ③ 丙의 乙에 대한 철회권
- ④ 甲의 丙에 대한 추인권
- ⑤ 甲의 丙에 대한 추인거절권

42. 불공정한 법률행위에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대리행위의 경우, 경술과 궁박은 대리인을 기준으로 판단하지만 무경험은 본인을 기준으로 판단한다.
- ② 대가적 출연이 없는 무상행위도 불공정한 법률행위가 될 수 있다.

60. (관습상)법정지상권에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)
- ① 법정지상권은 등기 없이 당사자의 약정만으로 승계취득할 수 있다.
 - ② 건물소유자가 토지소유자와 건물소유를 목적으로 하는 토지임대차계약을 체결한 경우 관습상 법정지상권을 포기하였다고 볼 수 없다.
 - ③ 토지의 매수인이 이전등기를 하지 않은 상태에서 매도인의 승낙을 받아 건물을 신축한 후 매매계약이 해제된 경우에도 매수인은 관습상 법정지상권을 취득한다.
 - ④ 법정지상권이 있는 건물이 개축된 경우는 법정지상권이 소멸한다.
 - ⑤ 법정지상권이 있는 건물의 양수인으로서 장차 법정지상권을 취득할 지위에 있는 자가 그 대지를 점유·사용함으로써 인하여 얻은 이득은 부당이득이다.
61. 계약이 성립하는 경우를 모두 고르면?

- ㉠ 甲은 자신이 소장하던 그림을 갖고 싶어 하던 乙에게 매도의사로 청약하였는데, 丙이 승낙한 경우
- ㉡ 甲의 乙에 대한 노트북의 매수청약과 乙의 甲에 대한 매도청약의 내용이 일치되고 모두 상대방에게 도달한 경우
- ㉢ 甲이 자기 소유 주택을 乙에게 매도의사로 청약하였는데, 乙이 승낙한 후 사망하였지만 그의 사표시가 甲에게 도달한 경우
- ㉣ 甲이 乙에게 10만원에 시계를 매수하라는 청약을 하였는데, 그 청약을 수령한 乙이 1만원을 깎아주면 매수하겠다는 의사표시를 하여 甲에게 도달한 경우

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

62. 매도인의 담보책임에 관한 설명 중 틀린 것은?
- ① 매매계약 당시 이미 목적물의 일부가 멸실된 경우, 선의의 매수인은 대금의 감액을 청구할 수 있다.
 - ② 매매목적물이 전세권의 목적이 된 경우, 선의의 매수인은 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 계약을 해제할 수 있다.
 - ③ 저당권이 설정된 목적물의 매수인이 출재하여 그 소유권을 보존한 경우, 매수인은 매도인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.
 - ④ 종류로 지정된 매매목적물이 특정된 후에 하자가 발견된 경우, 선의·무과실의 매수인은 하자 없는 물건을 청구할 수 있다.
 - ⑤ 매매목적인 권리의 일부가 타인에게 속하여 매도인이 매수인에게 이전할 수 없는 경우, 선의의 매수인은 계약해제 외에 손해배상을 청구할 수는 없다.
63. 저당권에 관한 설명 중 틀린 것은?
- ① 채무자 이외의 제3자도 저당권설정자가 될 수 있다.
 - ② 저당권설정계약에는 조건을 붙이지 못한다.
 - ③ 저당권에 의하여 담보할 수 있는 채권은 금전채권에 한하지 않는다.

- ④ 등기된 임목이나 등록된 건설기계는 저당권의 객체가 된다.
 - ⑤ 채무자의 변제로 피담보채권이 소멸하면 말소등기를 하지 않아도 저당권은 소멸한다.
64. 甲은 자기 소유 토지를 乙에게 매도하였으나 계약체결 후 그 토지 전부가 수용되어 소유권이전이 불가능하게 되었다. 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)
- ① 乙은 수용의 주체를 상대로 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
 - ② 乙은 甲에게 계약체결상의 과실책임을 물을 수 있다.
 - ③ 乙은 특별한 사정이 없는 한 甲에게 매매대금을 지급할 의무가 없다.
 - ④ 乙은 甲에게 채무불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
 - ⑤ 乙은 이행불능을 이유로 甲과의 계약을 해제할 수 있다.
65. 유치권에 관한 설명 중 옳은 것을 모두 고르면?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㉠ 임대인 甲과 임차인 乙 사이에 계약종료시 권리금을 반환하기로 약정한 경우, 권리금반환청구권을 피담보채권으로 하여 乙은 건물에 대하여 유치권을 주장할 수 없다.
- ㉡ 유치권자 甲이 채무자의 승낙 없이 유치물을 乙에게 임대한 경우, 乙은 경매절차에서의 매수인(경락인)에게 그 임대차의 효력을 주장할 수 없다.
- ㉢ 건물임차인이 점유할 권원이 없음을 알면서 계속 건물을 점유하며 유익비를 지출한 경우, 그 비용상환청구권에 관하여 유치권은 성립하지 않는다.
- ㉣ 어떤 물건을 점유하기 전에 그에 관하여 발생한 채권에 대해서는 후에 채권자가 그 물건의 점유를 취득하더라도 유치권이 성립하지 않는다.

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

66. 甲과 乙은 토지거래허가구역 내의 甲소유 토지에 대한 매매계약을 체결하였다. 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)
- ① 토지거래허가 신청 전에 甲이 乙에게 계약해제통지를 하자 乙이 계약금 상당액을 청구금액으로 하여 토지를 가압류한 경우, 그 매매계약은 확정적 무효로 될 수 있다.
 - ② 토지거래허가를 받기 전에 乙은 甲의 소유권이전등기의 무 불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
 - ③ 乙은 매매대금의 제공 없이도 甲에게 토지거래허가신청절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.
 - ④ 乙이 토지거래허가신청절차에 협력하지 않고 매매계약을 일방적으로 철회한 경우, 甲은 乙에 대하여 협력의무 불이행과 인과관계 있는 손해의 배상을 청구할 수 있다.
 - ⑤ 계약이 유효적 무효인 상태이더라도 乙은 甲에게 이미 지급한 계약금을 부당이득으로 반환 청구할 수 있다.
67. 2006년에 한 X토지 경매절차에서 甲이 실질적으로 매수자금을 부담하지만 친구인 乙의 이름으로 매각받기로 명의신탁약정을 하였고, 그 후 매각허가결정에 따라 乙은 대금을

완납하고 자신의 명의로 등기를 마쳤다. 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 유효하다.
- ② X토지에 대한 소유권을 취득하는 자는 甲이다.
- ③ 甲이 X토지를 丙에게 매도하는 계약은 무효이다.
- ④ 甲의 지시에 따라 乙이 X토지를 매각한 후 그 처분대금을 甲에게 반환하기로 한 약정은 무효이다.
- ⑤ 乙이 X토지를 丁에게 처분하였는데 丁이 악의라면 丁은 소유권을 취득할 수 없다.

68. 저당권에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 불법말소된 저당권등기가 회복되기 전에 경매가 행하여져 매수인이 매각대금을 완납하였다면 저당권말소등기의 회복등기를 청구할 수 없다.
- ② 토지저당권의 효력은 제3자가 무단으로 경작한 수확기의 농작물에도 미친다.
- ③ 저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건에 미치므로, 명인방법을 갖춘 수목에도 토지저당권의 효력이 미친다.
- ④ 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 존재하는 건물 미등기상태라면 법정지상권이 성립할 수 없다.
- ⑤ 근저당권이전의 부기등기가 경료된 경우, 피담보채무의 소멸을 원인으로 한 근저당권설정등기 말소청구의 상대방은 양도인이다.

69. 최고 없이도 해제권을 행사할 수 있는 경우가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매수인의 대금지급이 지체된 때
- ② 매도인의 과실로 계약목적물인 별장이 소실된 때
- ③ 당사자가 약정한 해제권의 유보사실이 발생한 때
- ④ 이행기가 도래하지 않은 상태에서 매도인이 소유권이전의 거부의사를 명확히 표시한 때
- ⑤ 매매의 목적부동산에 설정된 저당권의 실행으로 매수인이 소유권을 취득할 수 없게 된 때

70. 공동소유에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 건물에 대한 과반수지분의 공유자로부터 건물의 특정부분의 배타적 사용을 허락받은 점유자에 대하여 소수지분의 공유자는 그 점유자가 사용하는 건물부분에서의 퇴거를 청구할 수 없다.
- ② 합유자가 사망한 경우 특별한 약정이 없는 한 그 상속인이 합유지분을 상속한다.
- ③ 법인 아닌 사단인 교회가 사실상 2개로 분열된 경우 분열되기 전 교회의 재산은 분열된 각 교회의 구성원들에게 각각 총유적으로 귀속된다.
- ④ 공유물을 공유자 1인의 단독소유로 하되 현물을 소유하게 되는 공유자로 하여금 다른 공유자에 대하여 그 지분의 가격을 배상시키는 분할방법은 허용되지 않는다.
- ⑤ 공유건물의 소수지분권자는 건물을 공유자와의 협의 없이 배타적으로 점유하는 다른 소수지분권자를 상대로 자신에게 반환을 청구할 수 없다.

71. 계약교섭이 부당파기된 경우에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 당사자 사이에 계약체결에 대한 신뢰가 형성된 상태에서의 부당파기는 불법행위가 될 수 있다.
- ② 계약의 성립을 기대하고 지출한 통상의 계약준비비용은 손해배상으로 청구할 수 있다.

③ 계약체결이 좌절될 수도 있는 경쟁입찰에 참가하기 위하여 제출한 견적서의 작성비용도 손해배상으로 청구할 수 있다.

④ 상대방의 적극적인 요구에 따라 이행에 착수하고 이행비용의 지급에 대하여 계약교섭이 진행되었다면, 이행을 위하여 지출한 비용도 손해배상으로 청구할 수 있다.

⑤ 계약교섭의 부당파기로 인격적 법익이 침해되어 정신적 고통이 야기되었다면, 그에 대한 손해배상을 청구할 수 있다.

72. 동시이행관계에 있는 것을 모두 고르면?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㉠ 담보목적의 가등기 말소의무와 피담보채무의 변제의무
- ㉡ 임차권등기명령에 의한 임차권등기가 된 경우, 임대인의 보증금반환의무와 임차인의 등기말소의무
- ㉢ 계약해제로 인한 각 당사자의 원상회복의무
- ㉣ 전세계약의 종료시 전세금반환의무와 전세목적물 인도 및 전세권말소등기에 필요한 서류의 교부의무

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

73. 부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률 시행 이후의 명의신탁에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 사실혼관계에 있는 자 사이의 명의신탁약정은 무효이다.
- ② 명의신탁자와 수탁자의 혼인으로 등기명의자가 법률상 배우자가 된 경우, 위법한 목적이 없는 한 명의신탁약정은 약정시에 소급하여 유효로 된다.
- ③ 명의신탁자는 무효인 명의신탁약정의 해지를 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ④ 명의신탁약정 그 자체는 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 행위로 볼 수 없다.
- ⑤ 甲(신탁자)과 친구 乙(수탁자)이 명의신탁약정을 하고 乙이 직접 매수인으로서 선의의 丙으로부터 부동산을 매수한 경우, 甲은 乙에게 부당이득으로 그 부동산 자체의 반환을 청구할 수 없다.

74. 부동산 물권변동에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲의 저당권이 설정된 乙의 토지가 수용된 경우 수용재결상의 수용의 개시일까지 보상금이 지급 또는 공탁되지 않았더라도 甲의 저당권은 소멸한다.
- ② 공유토지 분할판결이 확정된 때에는 분할등기 전이라도 물권변동이 일어난다.
- ③ 매수인 乙이 매도인 甲을 상대로 한 소유권이전등기청구 소송에서 승소하여 판결이 확정되었다고 하더라도 乙이 즉시 소유권을 취득하는 것은 아니다.
- ④ 복구가 심히 곤란할 정도로 포락되어 토지로서의 효용을 상실한 토지가 다시 성토된 경우 종전의 소유자가 그 소유권을 회복하는 것은 아니다.
- ⑤ 甲이 그 소유 토지를 乙에게 매도하고 이전등기를 해 준 뒤 사기를 이유로 매매계약을 적법하게 취소한 경우 乙의 등기가 말소되기 전이라도 甲은 소유권을 회복한다.

75. 임대인·임차인의 권리와 의무에 관한 설명 중 틀린 것은?
(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 통상의 임대차에서 임대인은 특별한 사정이 없는 한 임차인의 안전을 배려할 의무까지 부담하는 것은 아
- ② 필요비와 유익비를 지출한 임차인은 임대인에게 즉시 그 상환을 청구할 수 있다.
- ③ 임차인의 지상물매수청구권은 형성권으로서 재판상뿐만 아니라 재판 외에서도 행사할 수 있다.
- ④ 건물소유 목적의 토지임차권이 임대인의 해지통고에 의하여 소멸한 경우에도 임차인의 지상물매수청구권이 인정된다.
- ⑤ 임차인의 지상물매수청구권은 지상물의 소유자에 한하여 행사할 수 있으며, 그 상대방은 원칙적으로 임차권소멸 당시의 임대인이다.

76. 권리변동에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 건물을 신축한 경우, 이는 원시취득에 해당한다.
- ② 甲이 乙소유의 토지를 저당 잡은 경우, 이는 설정적 승계에 해당한다.
- ③ 1순위 저당권이 소멸되어 2순위 저당권이 순위승진을 한 경우, 이는 권리의 내용상 변경이다.
- ④ 甲이 소유하는 가옥을 乙에게 매각하여 그 소유권을 상실한 경우, 이는 권리의 상대적 소멸이다.
- ⑤ 상속에 의하여 피상속인이 가지고 있던 권리가 상속인에게 승계된 경우, 이는 권리의 이전적 승계이다.

77. 전세권에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법정지상권이 성립한 후에도 대지소유자는 타인에게 그 대지 전부를 목적으로 한 전세권을 설정할 수 있다.
- ② 전세금의 지급은 현실적으로 수수되어야 하는 것은 아니고, 기존의 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수 있다.
- ③ 전세권이 법정갱신된 경우 전세권자는 갱신의 등기 없이도 전세목적물을 취득한 제3자에 대하여 전세권을 주장할 수 있다.
- ④ 건물의 일부에 대하여 전세권이 설정되어 있는 경우 그 전세권자는 건물 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.
- ⑤ 장래 전세권이 소멸하는 경우에 전세금반환채권이 발생하는 것을 조건으로 전세권과 분리하여 그 조건부 채권을 전세권 존속 중에도 양도할 수 있다.

78. 계약에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 민법상 쌍무계약은 모두 유상계약이다.
- ② 사용대차는 쌍무계약의 일종이다.
- ③ 교환계약에서 금전의 보충지급에 대한 약정이 있는 경우, 그에 대하여 매매의 규정을 준용할 수 없다.
- ④ 유상계약과 무상계약을 구별하는 실익은 유상계약에 한하여 위험부담의 문제가 발생하기 때문이다.
- ⑤ 임대인이 임대목적물에 대한 소유권 등의 처분권한을 갖고 있어야 임대차계약이 유효하게 성립한다.

79. 권한을 넘은 표현대리에 대한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대리권이 소멸한 후에도 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 있다.
- ② 법정대리권을 기본대리권으로 하는 표현대리가 성립할 수 있다.

③ 부부 일방의 행위가 일상가사에 속하지 않더라도 그 행위에 특별수권이 주어졌다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 경우, 표현대리가 성립한다.

④ 무권대리인에게 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는가의 여부는 원칙적으로 대리행위 당시를 기준으로 결정한다.

⑤ 본인을 위한 것임을 현명하지 않은 경우에도 원칙적으로 표현대리는 성립한다.

80. 원칙적으로 소급효가 인정되지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약의 해제
- ② 무권대리행위의 추인
- ③ 착오에 의한 매매계약의 취소
- ④ 무효임을 알고 한 무효행위의 추인
- ⑤ 행위무능력을 이유로 한 매매계약의 취소

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