1과목 : 부동산학개론

1. 부동산학에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 과학을 순수과학과 응용과학으로 구분할 때, 부동산학은 응용과학에 속한다.

② 부동산학의 연구대상은 부동산활동 및 부동산현상을 포함한다.

③ 부동산학의 접근방법 중 종합식 접근방법은 부동산을 기술적·경제적·법률적 측면 등의 복합개념으로 이해하여, 이를 종합해서 이론을 구축하는 방법이다.

④ 부동산학은 다양한 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합학문적 성격을 지닌다.

⑤ 부동산학의 일반원칙으로서 안전성의 원칙은 소유활동에 있어서 최유효이용을 지도원리로 삼고 있다.

2. 토지의 자연적 특성 중 영속성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 토지의 집약적 이용과 토지 부족 문제의 근거가 된다.
ㄴ. 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각(감가수정)이론이 적용되지 않는다.
ㄷ. 부동산활동을 임장활동화 시키며, 감정평가 시 지역분석을 필요로 한다.
ㄹ. 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약된다.
ㅁ. 부동산활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치 보존력을 우수하게 한다.

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

3. 부동산 활동에 따른 토지의 분류 중 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지는?

① 포락지(浦落地) ② 법지(法地)
③ 빈지(濱地) ④ 맹지(盲地)
⑤ 소지(素地)

4. 부동산수요 증가에 영향을 주는 요인을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

ㄱ. 수요자의 실질소득 증가
ㄴ. 거래세 인상
ㄷ. 대출금리 하락
ㄹ. 부동산 가격 상승 기대
ㅁ. 인구 감소

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

5. 부동산 수요 및 공급에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

① 아파트와 단독주택의 관계가 대체재라고 가정할 때 아파트의 가격이 상승하면, 단독주택의 수요가 증가하고 단독주택의 가격은 상승한다.

② 건축기자재 가격이 상승하더라도 주택가격이 변하지 않는다면 주택공급은 감소할 것이다.

③ 주택가격이 상승하면 주거용지의 공급이 감소한다.

④ 완전경쟁시장에서 부동산공급량은 한계비용곡선이 가격곡선과 일치하는 지점에서 결정된다.

⑤ 부동산의 물리적인 공급은 단기적으로 비탄력적이라 할 수 있다.

6. 레일리(W.Reilly)의 소매인력법칙을 적용할 경우, 다음과 같은 상황에서 ( )에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

○ 인구가 1만 명인 A시와 5천 명인 B시가 있다. A시와 B시 사이에 인구 9천 명의 신도시 C가 들어섰다. 신도시 C로부터 A시, B시까지의 직선거리는 각각 1km, 2km이다.
○ 신도시 C의 인구 중 비구매자는 없고 A시, B시에서만 구매활동을 한다고 가정할 때, 신도시 C의 인구 중 A시로의 유인 규모는 (ㄱ)명이고, B시로의 유인 규모는 (ㄴ)명이다.

① ㄱ: 6,000, ㄴ: 3,000 ② ㄱ: 6,500, ㄴ: 2,500
③ ㄱ: 7,000, ㄴ: 2,000 ④ ㄱ: 7,500, ㄴ: 1,500
⑤ ㄱ: 8,000, ㄴ: 1,000

7. A지역의 오피스텔 시장공급량(Q_s)이 3P 이고, A지역의 오피스텔 시장수요함수가 Q_{d1}=1,200-P에서 Q_{d2}=1,600-P 로 변화하였다. 이 때 A지역 오피스텔 시장의 균형가격의 변화는?(단, P는 가격, Q_{d1} 과 Q_{d2}는 수요량이며, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

① 50 하락 ② 50 상승
③ 100 하락 ④ 100 상승
⑤ 변화 없음

8. 주택구입에 대한 거래세 인상에 따른 경제적 후생의 변화로 틀린 것은?(단, 우상향하는 공급곡선과 우하향하는 수요곡선을 가정하며, 다른 조건은 일정함)

① 수요곡선이 공급곡선에 비해 더 탄력적이면 수요자에 비해 공급자의 부담이 더 커진다.

② 공급곡선이 수요곡선에 비해 더 탄력적이면 공급자에 비해 수요자의 부담이 더 커진다.

③ 수요자가 실질적으로 지불하는 금액이 상승하므로 소비자잉여는 감소한다.

④ 공급자가 받는 가격이 하락하므로 생산자잉여는 감소한다.

⑤ 거래세 인상에 의한 세수입 증가분은 정부에 귀속되므로 경제적 순손실은 발생하지 않는다.

9. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 한국주택금융공사는 주택저당채권을 기초로 하여 주택 저당증권을 발행하고 있다.

② 시장이자율이 대출약정이자율보다 높아지면 차입자는 기존대출금을 조기상환하는 것이 유리하다.

③ 자금조달방법 중 부동산 신디케이트(syndicate)는 지분금융(equity financing)에 해당한다.

④ 부동산금융은 부동산을 운용대상으로 하여 필요한 자금을 조달하는 일련의 과정이라 할 수 있다.

⑤ 프로젝트금융은 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다.

10. 우리나라의 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 옳은 것은?(2016년 개정된 규정 적용됨)

① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.

② 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상이며 영업인가 후 6개월 이내에 30억원을 모집하여야 한다.

③ 자기관리 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사는 모두 실체형 회사의 형태로 운영된다.

④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 있으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 있다.

⑤ 부동산투자회사는 금융기관으로부터 자금을 차입할 수 없다.

11. 주택담보대출을 희망하는 A의 소유 주택 시장가치가 3억원이고 연소득이 5,000만원이며 다른 부채가 없다면, A가 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은?(단, 주어진 조건에 한함)

○ 연간저당상수: 0.1
○ 대출승인 기준
- 담보인정비율(LTV): 시장가치기준 60%
- 총부채상환비율(DTI): 40%
※ 두 가지 대출승인 기준을 모두 충족시켜야 함

① 1억원 ② 1억 5,000만원
③ 1억 8,000만원 ④ 2억원
⑤ 2억 2,000만원

12. 주택구입을 위해 은행으로부터 2억원을 대출 받았다. 대출조건이 다음과 같을 때, 2회차에 상환해야 할 원리금은?(단, 주어진 조건에 한함)

○ 대출금리: 고정금리, 연 5%
○ 대출기간: 20년
○ 원리금 상환조건: 원금균등상환 방식으로 연 단위로 매 기말 상환

① 1,800만원 ② 1,850만원
③ 1,900만원 ④ 1,950만원
⑤ 2,000만원

13. 부동산 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산시장은 일반 경기변동과 같은 회복·상향·후퇴·하향의 4가지 국면 외에 안정시장이라는 국면이 있다.

② 부동산 경기변동 국면은 공실률, 건축허가건수, 거래량 등으로 확인할 수 있다.

③ 일반 경기변동에 비해 정점과 저점 간의 진폭이 작다.

④ 순환적 변동, 계절적 변동, 무작위적(불규칙, 우발적) 변동 등의 모습이 나타난다.

⑤ 상향국면에서, 직전 회복국면의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 하한선이 되는 경향이 있다.

14. X지역의 오피스텔 임대료가 10% 상승하고 오피스텔 임차수요가 15% 감소하자, 이 지역의 소형아파트 임차수요가 5% 증가하였다. X지역의 "소형아파트 임차수요의 교차탄력성"(A) 및 "소형아파트와 오피스텔의 관계"(B)로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

① A: 2.0, B: 보완재 ② A: 2.0, B: 대체재
③ A: 0.5, B: 보완재 ④ A: 0.5, B: 대체재
⑤ A: 0.3, B: 정상재

15. 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산시장에서는 어떤 특정한 지역에 국한되는 시장의 지역성 혹은 지역시장성이 존재한다.

② 부동산시장에서는 정보의 비대칭성으로 인해 부동산 가격의 왜곡현상이 나타나기도 한다.

③ 할당효율적시장에서는 부동산 거래의 은밀성으로 인해 부동산가격의 과소평가 또는 과대평가 등 왜곡가능성이 높아진다.

④ 부동산 거래비용의 증가는 부동산 수요자와 공급자의 시장 진출입에 제약을 줄 수 있어 불완전경쟁시장의 요인이 될 수 있다.

⑤ 개별성의 특성은 부동산상품의 표준화를 어렵게 할 뿐만 아니라 부동산시장을 복잡하고 다양하게 한다.

16. 도시공간구조이론 및 지대론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 해리스(C.Harris)와 울만(E.Ullman)의 다핵이론에서는 상호편익을 가져다주는 활동(들)의 집적지향성(집적이익)을 다핵입지 발생 요인 중 하나로 본다.

② 알론소(W.Alonso)의 입찰지대곡선은 여러 개의 지대곡선 중 가장 높은 부분을 연결한 포락선이다.

③ 헤이그(R.Haig)의 마찰비용이론에서는 교통비와 지대를 마찰비용으로 본다.

④ 리카도(D.Ricardo)의 차액지대설에서는 지대 발생 원인을 농토의 비옥도에 따른 농작물 수확량의 차이로 파악한다.

⑤ 마샬(A.Marshall)은 일시적으로 토지의 성격을 가지는 기계, 기구 등의 생산요소에 대한 대가를 파레토지대로 정의하였다.

17. 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산에 대한 부담금제도나 보조금제도는 정부의 부동산시장에 대한 직접개입방식이다.

② 정부가 부동산시장에 개입하는 이유에는 시장실패의 보완, 부동산시장의 안정 등이 있다.

③ 개발제한구역은 도시의 무질서한 팽창을 억제하는 효과가 있다.

④ 공공토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장의 안정에 기여하는 것을 목적으로 한다.

⑤ 정부의 시장개입은 사회적 후생손실을 발생시킬 수 있다.

18. 토지이용규제에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 용도지역·지구제는 토지이용계획의 내용을 구현하는 법적·행정적 수단 중 하나다.

② 토지이용규제를 통해, 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거 또는 감소시킬 수 있다.

③ 지구단위계획을 통해, 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보할 수 있다.

④ 용도지역·지구제는 토지이용을 제한하여 지역에 따라 지가의 상승 또는 하락을 야기할 수도 있다.

⑤ 용도지역 중 자연환경보전지역은 도시지역 중에서 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역이다.

19. 정부의 주택 임대 정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 규

제임대료가 시장임대료보다 낮다고 가정함)

① 주택바우처(housing voucher)는 임대료 보조 정책의 하나다.

② 임대료 보조금 지급은 저소득층의 주거 여건 개선에 기여할 수 있다.

③ 임대료 규제는 장기적으로 민간 임대주택 공급을 위축시킬 우려가 있다.

④ 임대료 규제는 임대부동산을 질적으로 향상시키고 기존 세입자의 주거 이동을 촉진시킨다.

⑤ 장기전세주택이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.

20. 외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 외부효과란 어떤 경제활동과 관련하여 거래당사자가 아닌 제3자에게 의도하지 않은 혜택이나 손해를 가져다주면서도 이에 대한 대가를 받지도 지불하지도 않는 상태를 말한다.

② 정(+)의 외부효과가 발생하면 님비(NIMBY) 현상이 발생한다.

③ 인근지역에 쇼핑몰이 개발됨에 따라 주변 아파트 가격이 상승하는 경우, 정(+)의 외부효과가 나타난 것으로 볼 수 있다.

④ 부(-)의 외부효과를 발생시키는 시설의 경우, 발생된 외부효과를 제거 또는 감소시키기 위한 사회적 비용이 발생할 수 있다.

⑤ 여러 용도가 혼재되어 있어 인접지역 간 토지이용의 상충으로 인하여 토지시장의 효율적인 작동을 저해하는 경우, 부(-)의 외부효과가 발생할 수 있다.

21. 부동산 투자의 기대수익률과 위험에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

① 부동산 투자안이 채택되기 위해서는 요구수익률이 기대수익률보다 커야 한다.

② 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안과 B투자안의 기대수익률이 같은 경우, A투자안보다 B투자안의 기대 수익률의 표준편차가 더 크다면 A투자안이 선호된다.

③ 투자자가 위험을 회피할수록 위험(표준편차, X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 완만해진다.

④ 투자 위험(표준편차)과 기대수익률은 부(-)의 상관관계를 가진다.

⑤ 무위험(수익)률의 상승은 투자자의 요구수익률을 하락시키는 요인이다.

22. 다음의 자료를 통해 산정한 값으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

○ 총투자액: 10억원
○ 지분투자액: 6억원
○ 세전현금수지: 6,000만원/년
○ 부채서비스액: 4,000만원/년
○ (유효)총소득승수: 5

① (유효)총소득: 2억원/년 ② 순소득승수: 10
③ 세전현금수지승수: 10 ④ (종합)자본환원율: 8%
⑤ 부채감당률: 2.5

23. 부동산 투자분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 할인현금수지(discounted cash flow)법은 부동산 투자기간 동안의 현금흐름을 반영하지 못한다는 단점이 있다.

② 회계적 이익률법은 화폐의 시간가치를 고려하지 않는다.

③ 순현재가치(NPV)가 0인 단일 투자안의 경우, 수익성지수(PI)는 1이 된다.

④ 투자안의 경제성분석에서 민감도분석을 통해 투입요소의 변화가 그 투자안의 순현재가치에 미치는 영향을 분석할 수 있다.

⑤ 투자금액이 동일하고 순현재가치가 모두 0보다 큰 2개의 투자안을 비교·선택할 경우, 부의 극대화 원칙에 따르면 순현재가치가 큰 투자안을 채택한다.

24. 포트폴리오 이론에 따른 부동산 투자의 포트폴리오 분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거가 가능하다.

② 투자자산 간의 상관계수가 1보다 작을 경우, 포트폴리오 구성을 통한 위험절감 효과가 나타나지 않는다.

③ 2개의 투자자산의 수익률이 서로 다른 방향으로 움직일 경우, 상관계수는 양(+)의 값을 가지므로 위험분산 효과가 작아진다.

④ 효율적 프론티어(efficient frontier)와 투자자의 무차별곡선이 접하는 지점에서 최적 포트폴리오가 결정된다.

⑤ 포트폴리오에 편입되는 투자자산 수를 늘림으로써 체계적 위험을 줄여나갈 수 있으며, 그 결과로 총 위험은 줄어들게 된다.

25. 화폐의 시간가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 연금의 미래가치계수를 계산하는 공식에서는 이자 계산 방법으로 복리 방식을 채택한다.

② 원리금균등상환 방식으로 주택저당대출을 받은 경우, 저당대출의 매 기 원리금 상환액을 계산하려면, 저당상수를 활용할 수 있다.

③ 5년 후 주택구입에 필요한 자금 3억원을 모으기 위해 매월말 불입해야 하는 적금액을 계산하려면, 3억원에 연금의 현재가치계수(월 기준)를 곱하여 구한다.

④ 매 월말 50만원씩 5년간 들어올 것으로 예상되는 임대료 수입의 현재가치를 계산하려면, 저당상수(월 기준)의 역수를 활용할 수 있다.

⑤ 상환비율과 잔금비율을 합하면 1이 된다.

26. 부동산 투자와 관련한 재무비율과 승수를 설명한 것으로 틀린 것은?

① 동일한 투자안의 경우, 일반적으로 순소득승수가 총소득승수보다 크다.

② 동일한 투자안의 경우, 일반적으로 세전현금수지승수가 세후현금수지승수보다 크다.

③ 부채감당률(DCR)이 1보다 작으면, 투자로부터 발생하는 순영업소득이 부채서비스액을 감당할 수 없다고 판단된다.

④ 담보인정비율(LTV)을 통해서 투자자가 재무레버리지를 얼마나 활용하고 있는지를 평가할 수 있다.

⑤ 총부채상환비율(DTI)은 차입자의 상환능력을 평가할 때 사용할 수 있다.

27. 대출 상환 방식에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

ㄱ. 상환 첫 회의 원리금 상환액은 원리금균등상환 방식이 원금균등상환 방식보다 크다. ㄴ. 체증(점증)상환 방식의 경우, 미래 소득이 감소될 것으로 예상되는 은퇴예정자에게 적합하다. ㄷ. 원금균등상환 방식의 경우, 매 기에 상환하는 원리금이 점차적으로 감소한다. ㄹ. 원리금균등상환 방식의 경우, 매 기에 상환하는 원금액이 점차적으로 늘어난다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ
③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄹ
⑤ ㄷ, ㄹ

28. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 법률적 측면의 부동산관리는 부동산의 유용성을 보호하기 위하여 법률상의 제반 조치를 취함으로써 법적인 보장을 확보하려는 것이다.

② 시설관리(facility management)는 부동산시설을 운영하고 유지하는 것으로 시설사용자나 기업의 요구에 따르는 소극적 관리에 해당한다.

③ 자기(직접)관리방식은 전문(위탁)관리방식에 비해 기밀유지에 유리하고 의사결정이 신속한 경향이 있다.

④ 임차 부동산에서 발생하는 총수입(매상고)의 일정 비율을 임대료로 지불한다면, 이는 임대차의 유형 중 비율 임대차에 해당한다.

⑤ 경제적 측면의 부동산관리는 대상 부동산의 물리적·기능적 하자의 유무를 판단하여 필요한 조치를 취하는 것이다.

29. 부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 셀링포인트(selling point)는, 상품으로서 부동산이 지니는 여러 특징 중 구매자(고객)의 욕망을 만족시켜 주는 특징을 말한다.

② 고객점유 마케팅 전략이란 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다.

③ 관계마케팅 전략에서는 공급자와 소비자의 관계를 일회적이 아닌 지속적인 관계로 유지하려 한다.

④ STP전략은 시장세분화(segmentation), 표적시장 선정(targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다.

⑤ AIDA는 주의(attention), 관심(interest), 욕망(desire), 행동(action)의 단계가 있다.

30. 건물의 내용연수와 생애주기 및 관리방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 건물과 부지와의 부적응, 설계 불량, 설비 불량, 건물의 외관과 디자인 낙후는 기능적 내용연수에 영향을 미치는 요인이다.

② 인근지역의 변화, 인근환경과 건물의 부적합, 당해지역 건축물의 시장성 감퇴는 경제적 내용연수에 영향을 미치는 요인이다.

③ 건물의 생애주기 단계 중 안정단계에서 건물의 양호한 관리가 이루어진다면 안정단계의 국면이 연장될 수 있다.

④ 건물의 생애주기 단계 중 노후단계는 일반적으로 건물의 구조, 설비, 외관 등이 악화되는 단계이다.

⑤ 건물의 관리에 있어서 재무·회계관리, 시설이용·임대차 계약, 인력관리는 위탁하고, 청소를 포함한 그 외 나머지는 소유자가 직접관리할 경우, 이는 전문(위탁)관리방식에 해당한다.

31. 민간의 부동산개발 방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 자체개발사업에서는 사업시행자의 주도적인 사업추진이 가능하나 사업의 위험성이 높을 수 있어 위기관리능력이 요구된다.

② 토지소유자가 제공한 토지에 개발업자가 공사비를 부담하여 부동산을 개발하고, 개발된 부동산을 제공된 토지가격과 공사비의 비율에 따라 나눈다면, 이는 등가교환방식에 해당된다.

③ 토지신탁(개발)방식과 사업수탁방식은 형식의 차이가 있으나, 소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 동일하다.

④ 개발 사업에 있어서 사업자금 조달 또는 상호 기술 보완 등 필요에 따라 법인 간에 컨소시엄을 구성하여 사업을 추진한다면, 이는 컨소시엄구성방식에 해당된다.

⑤ 토지소유자가 사업을 시행하면서 건설업체에 공사를 발주하고 공사비의 지급은 분양 수입금으로 지급한다면, 이는 분양금 공사비 지급(청산)형 사업방식에 해당된다.

32. 부동산개발이 다음과 같은 5단계만 진행된다고 가정할때, 일반적인 진행 순서로 적절한 것은?(순서대로 1단계, 2단계, 3단계, 4단계, 5단계)

ㄱ. 사업부지 확보 ㄴ. 예비적 타당성 분석 ㄷ. 사업구상(아이디어) ㄹ. 사업 타당성 분석 ㅁ. 건설

① ㄷ → ㄴ → ㄱ → ㄹ → ㅁ
② ㄷ → ㄱ → ㄴ → ㅁ → ㄹ
③ ㄴ → ㄷ → ㄹ → ㄱ → ㅁ
④ ㄴ → ㄹ → ㄱ → ㄷ → ㅁ
⑤ ㄴ → ㄱ → ㄹ → ㄷ → ㅁ

33. 다음에서 설명하는 민간투자 사업방식은?

○ 시설의 준공과 함께 시설의 소유권이 정부 등에 귀속되지만, 사업시행자가 정해진 기간 동안 시설에 대한 운영권을 가지고 수익을 내는 방식이다. ○ 도로, 터널 등 시설이용자로부터 이용료를 징수할 수 있는 사회기반시설 건설의 사업방식으로 활용되고 있다.

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

34. 토지 취득방식에 따라 개발방식을 분류할 때, 다음에서 설명하는 개발방식은?

> ○ 택지가 개발되기 전 토지의 위치·지목·면적·등급·이용도 및 기타 사항을 고려하여, 택지가 개발된 후 개발된 토지를 토지소유자에게 재분배하는 방식이다.
> ○ 도시개발사업에서 이 방식을 많이 활용한다.
> ○ 이 방식에 따라 개발된 토지의 재분배 설계 시 평가식이나 면적식을 적용할 수 있다.

① 환지방식 ② 단순개발방식
③ 매수방식 ④ 혼합방식
⑤ 수용방식

35. 제시된 자료를 활용해 감정평가에 관한 규칙에서 정한 공시지가기준법으로 평가한 토지 평가액(원/m^2)은?

> ○ 기준시점: 2015.10.24
> ○ 소재지 등: A시 B구 C동 177, 제2종일반주거지역, 면적 200㎡
> ○ 비교표준지: A시 B구 C동 123, 제2종일반주거지역, 2015.1.1 공시지가 2,000,000원/㎡
> ○ 지가변동률(2015.1.1~2015.10.24): A시 B구 주거지역 5% 상승
> ○ 지역요인: 대상 토지가 비교표준지의 인근지역에 위치하여 동일
> ○ 개별요인: 대상 토지가 비교표준지에 비해 가로조건은 5% 열세, 환경조건은 20% 우세하고 다른 조건은 동일(상승식으로 계산할 것)
> ○ 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음

① 1,995,000원/m^2 ② 2,100,000원/m^2
③ 2,280,000원/m^2 ④ 2,394,000원/m^2
⑤ 2,520,000원/m^2

36. 감정평가에 관한 규칙에서 직접 규정하고 있는 사항이 아닌 것은?

① 시장가치기준 원칙 ② 현황기준 원칙
③ 개별물건기준 원칙 ④ 원가방식, 비교방식, 수익방식
⑤ 최유효이용 원칙

37. 감정평가에 관한 규칙상 감정평가방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 건물의 주된 평가방법은 원가법이다.
② 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 거래사례비교법을 주된 평가 방법으로 적용한다.
③ 임대료를 평가할 때는 적산법을 주된 평가방법으로 적용한다.
④ 영업권, 특허권 등 무형자산은 수익환원법을 주된 평가방법으로 적용한다.
⑤ 자동차의 주된 평가방법과 선박 및 항공기의 주된 평가방법은 다르다.

38. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 공시가격에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 표준지공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 매년 1월 1일이다.
② 토지를 평가하는 공시지가기준법은 표준지공시지가를 기준으로 한다.
③ 개별공시지가를 결정하기 위해 토지가격비준표가 활용된다.
④ 표준주택은 단독주택과 공동주택 중에서 각각 대표성 있는 주택을 선정한다.
⑤ 표준지공시지가와 표준주택가격 모두 이의신청 절차가 있다.

39. 다음은 감정평가방법에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

> ○ 원가법은 대상물건의 재조달원가에 (ㄱ)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이다.
> ○ 거래사례비교법을 적용할 때 (ㄴ), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거친다.
> ○ 수익환원법에서는 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 (ㄷ)하여 가액을 산정한다.

① ㄱ: 감가수정, ㄴ: 사정보정, ㄷ: 할인
② ㄱ: 감가수정, ㄴ: 지역요인비교, ㄷ: 할인
③ ㄱ: 사정보정, ㄴ: 감가수정, ㄷ: 할인
④ ㄱ: 사정보정, ㄴ: 개별요인비교, ㄷ: 공제
⑤ ㄱ: 감가수정, ㄴ: 사정보정, ㄷ: 공제

40. 부동산 가격원칙(혹은 평가원리)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 최유효이용은 대상 부동산의 물리적 채택가능성, 합리적이고 합법적인 이용, 최고 수익성을 기준으로 판정할 수 있다.
② 균형의 원칙은 구성요소의 결합에 대한 내용으로, 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다.
③ 적합의 원칙은 부동산의 입지와 인근환경의 영향을 고려한다.
④ 대체의 원칙은 부동산의 가격이 대체관계의 유사부동산으로부터 영향을 받는다는 점에서, 거래사례비교법의 토대가 될 수 있다.
⑤ 예측 및 변동의 원칙은 부동산의 현재보다 장래의 활용 및 변화 가능성을 고려한다는 점에서, 수익환원법의 토대가 될 수 있다.

2과목 : 민법 및 민사특별법

41. 통정허위표시의 무효는 선의의 '제3자'에게 대항하지 못한다는 규정의 '제3자'에 해당하는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

> ㄱ. 통정허위표시에 의한 채권을 가압류한 자
> ㄴ. 통정허위표시에 의해 설정된 전세권에 대해 저당권을 설정 받은 자
> ㄷ. 대리인의 통정허위표시에서 본인
> ㄹ. 통정허위표시에 의해 체결된 제3자를 위한 계약에서 제3자

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ

③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ
⑤ ㄷ, ㄹ

42. 준법률행위인 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 법정대리인의 동의 ② 착오에 의한 의사표시의 취소
③ 채무이행의 최고 ④ 무권대리행위에 대한 추인
⑤ 임대차계약의 해지

43. 甲은 토지거래허가구역 내 자신의 토지를 乙에게 매도하였고 곧 토지거래허가를 받기로 하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙은 토지거래허가신청절차에 협력할 의무가 있다.
ㄴ. 甲은 계약상 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다.
ㄷ. 계약이 현재 유동적 무효 상태라는 이유로 乙은 이미 지급한 계약금 등을 부당이득으로 반환청구할 수 있다.
ㄹ. 乙은 토지거래허가가 있을 것을 조건으로 하여 甲을 상대로 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없다.

① ㄱ, ㄴ, ㄹ ② ㄱ, ㄷ
③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄴ, ㄹ

44. 반사회질서의 법률행위로서 무효인 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 무허가 건물의 임대행위
ㄴ. 처음부터 보험사고를 가장하며 보험금을 취할 목적으로 체결한 보험계약
ㄷ. 변호사가 민사소송의 승소 대가로 성공보수를 받기로 한 약정
ㄹ. 수사기관에서 참고인으로서 자신이 잘 알지 못하는 내용에 대한 허위진술을 하고 대가를 제공받기로 하는 약정

① ㄱ, ㄴ ② ㄴ
③ ㄴ, ㄹ ④ ㄷ
⑤ ㄷ, ㄹ

45. 무권대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 무권대리행위의 일부에 대한 추인은 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 효력이 없다.
② 무권대리행위를 추인한 경우 원칙적으로 추인한 때로부터 유권대리와 마찬가지의 효력이 생긴다.
③ 무권대리행위의 추인의 의사표시는 본인이 상대방에게 하지 않으면, 상대방이 그 사실을 알았더라도 상대방에게 대항하지 못한다.
④ 무권대리인의 계약상대방은 계약 당시 대리권 없음을 안 경우에도 본인에 대해 계약을 철회할 수 있다.
⑤ 무권대리행위가 무권대리인의 과실없이 제3자의 기망 등 위법행위로 야기된 경우, 특별한 사정이 없는 한 무권대리인은 상대방에게 책임을 지지 않는다.

46. 甲은 자신의 X토지를 乙에게 매도하고 중도금을 수령한 후, 다시 丙에게 매도하고 소유권이전등기까지 경료해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 특별한 사정이 없는 한 丙은 X토지의 소유권을 취득한다.
② 특별한 사정이 없는 한 乙은 최고 없이도 甲과의 계약을 해제할 수 있다.
③ 丙이 甲의 乙에 대한 배임행위에 적극 가담한 경우, 乙은 丙을 상대로 직접 등기의 말소를 청구할 수 없다.
④ 甲과 丙의 계약이 사회질서 위반으로 무효인 경우, 丙으로부터 X토지를 전득한 丁은 선의이더라도 그 소유권을 취득하지 못한다.
⑤ 만약 丙의 대리인 戊가 丙을 대리하여 X토지를 매수하면서 甲의 배임행위에 적극 가담하였다면, 그러한 사정을 모르는 丙은 그 소유권을 취득한다.

47. 표현대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 상대방의 유권대리 주장에는 표현대리의 주장도 포함된다.
② 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권은 대리행위와 같은 종류의 행위에 관한 것이어야 한다.
③ 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권에는 대리인에 의하여 선임된 복대리인의 권한도 포함된다.
④ 대리권수여표시에 의한 표현대리에서 대리권수여표시는 대리권 또는 대리인이라는 표현을 사용한 경우에 한정된다.
⑤ 대리권소멸 후의 표현대리가 인정되고 그 표현대리의 권한을 넘는 대리행위가 있는 경우, 권한을 넘은 표현 대리가 성립할 수 없다.

48. 미성년자 甲은 법정대리인 丙의 동의없이 자신의 토지를 甲이 미성년자임을 안 乙에게 매도하고 대금수령과 동시에 소유권이전등기를 해주었는데, 丙이 甲의 미성년을 이유로 계약을 적법하게 취소하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 계약은 소급적으로 무효가 된다.
② 甲이 미성년자임을 乙이 몰랐더라도 丙은 계약을 취소할 수 있다.
③ 甲과 乙의 반환의무는 서로 동시이행관계에 있다.
④ 甲이 대금을 모두 생활비로 사용한 경우 대금 전액을 반환하여야 한다.
⑤ 만약 乙이 선의의 丁에게 매도하고 이전등기하였다면, 丙이 취소하였더라도 丁은 소유권을 취득한다.

49. 착오에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 매도인이 계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인은 계약해제에 따른 불이익을 면하기 위하여 중요부분의 착오를 이유로 취소권을 행사하여 계약 전체를 무효로 할 수 있다.
② 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소한 경우, 취소된 의사표시로 인해 손해를 입은 상대방은 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
③ 착오에 의한 의사표시로 표의자가 경제적 불이익을 입지 않더라도 착오를 이유로 그 의사표시를 취소할 수 있다.
④ 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 경우에는 상대방이 표의자의 착오를 알고 이용하더라도 표의자는 의사표시를 취소할 수 없다.

⑤ 표의자의 중대한 과실 유무는 착오에 의한 의사표시의 효력을 부인하는 자가 증명하여야 한다.

50. 乙은 甲의 X토지에 건물을 소유하기 위하여 지상권을 설정받았다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 甲의 의사에 반하여 제3자에게 지상권을 양도할 수 없다.

② X토지를 양수한 자는 지상권의 존속 중에 乙에게 그 토지의 인도를 청구할 수 없다.

③ 乙이 약정한 지료의 1년 6개월분을 연체한 경우, 甲은 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.

④ 존속기간의 만료로 지상권이 소멸한 경우, 건물이 현존하더라도 乙은 계약의 갱신을 청구할 수 없다.

⑤ 지상권의 존속기간을 정하지 않은 경우, 甲은 언제든지 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.

51. 제사주재자인 장남 甲은 1985년 乙의 토지에 허락 없이 부친의 묘를 봉분 형태로 설치한 이래 2015년 현재까지 평온·공연하게 분묘의 기지(基地)를 점유하여 분묘의 수호와 봉사를 계속하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)(관련 규정 개정전 문제로 여기서는 기존 정답인 4번을 누르면 정답 처리됩니다. 자세한 내용은 해설을 참고하세요.)

① 乙은 甲에게 분묘의 이장을 청구할 수 있다.

② 甲은 乙에게 분묘기지에 대한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

③ 甲은 부친의 묘에 모친의 시신을 단분(單墳) 형태로 합장할 권능이 있다.

④ 甲이 분묘기지권을 포기하는 의사를 표시한 경우 점유의 포기가 없더라도 분묘기지권이 소멸한다.

⑤ 甲은 乙에게 지료를 지급할 의무가 있다.

52. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 1필의 토지 일부를 승역지로 하여 지역권을 설정할 수 있다.

② 요역지의 공유자 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.

③ 지역권은 요역지와 분리하여 양도하지 못한다.

④ 요역지의 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권설정자에게 위기(委棄)하여 공작물의 설치나 수선의무의 부담을 면할 수 있다.

⑤ 지역권자에게는 방해제거청구권과 방해예방청구권이 인정된다.

53. 물권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상권은 본권이 아니다.

② 온천에 관한 권리는 관습법상의 물권이다.

③ 타인의 토지에 대한 관습법상 물권으로서 통행권이 인정된다.

④ 근린공원을 자유롭게 이용한 사정만으로 공원이용권이라는 배타적 권리를 취득하였다고 볼 수는 없다.

⑤ 미등기 무허가건물의 양수인은 소유권이전등기를 경료받지 않아도 소유권에 준하는 관습법상의 물권을 취득한다.

54. 乙은 丙의 토지 위에 있는 甲소유의 X건물을 매수하여 대금완납 후 그 건물을 인도받고 등기서류를 교부받았지만, 아직 이전등기를 마치지 않았다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲의 채권자가 X건물에 대해 강제집행하는 경우, 乙은 이의를 제기하지 못한다.

② X건물로 인해 丙의 토지가 불법점거당하고 있다면, 丙은 乙에게 X건물의 철거를 청구할 수 있다.

③ X건물의 점유를 방해하는 자에 대해 乙은 점유권에 기한 방해제거청구권을 행사할 수 있다.

④ 乙은 X건물로부터 생긴 과실(果實)의 수취권을 가진다.

⑤ 乙로부터 X건물을 다시 매수하여 점유·사용하고 있는 丁에 대하여 甲은 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

55. 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법률행위를 원인으로 하여 소유권이전등기를 명하는 판결에 따른 소유권의 취득에는 등기를 요하지 않는다.

② 상속인은 피상속인의 사망과 더불어 상속재산인 부동산에 대한 등기를 한 때 소유권을 취득한다.

③ 피담보채권이 소멸하더라도 저당권의 말소등기가 있어야 저당권이 소멸한다.

④ 민사집행법상 경매의 매수인은 등기를 하여야 소유권을 취득할 수 있다.

⑤ 기존 건물 멸실 후 건물이 신축된 경우, 기존 건물에 대한 등기는 신축건물에 대한 등기로서 효력이 없다.

56. 점유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 점유자의 점유가 자주점유인지 타주점유인지의 여부는 점유자 내심의 의사에 의하여 결정된다.

② 점유자의 점유권원에 관한 주장이 인정되지 않는다는 것만으로도 자유점유의 추정이 깨진다.

③ 점유물이 멸실·훼손된 경우, 선의의 타주점유자는 이익이 현존하는 한도 내에서 회복자에게 배상책임을 진다.

④ 악의의 점유자는 과실(過失)없이 과실(果實)을 수취하지 못한 때에도 그 과실(果實)의 대가를 회복자에게 보상 하여야 한다.

⑤ 점유자의 특정승계인이 자기의 점유와 전(前)점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우, 그 하자도 승계한다.

57. 상린관계에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 서로 인접한 토지의 통상의 경계표를 설치하는 경우, 측량비용을 제외한 설치비용은 다른 관습이 없으면 쌍방이 토지면적에 비례하여 부담한다.

② 甲과 乙이 공유하는 토지가 甲의 토지와 乙의 토지로 분할됨으로 인하여 甲의 토지가 공로에 통하지 못하게 된 경우, 甲은 공로에 출입하기 위하여 乙의 토지를 통행할 수 있으나, 乙에게 보상할 의무는 없다.

③ 인지소유자는 자기의 비용으로 담의 높이를 통상보다 높게 할 수 있다.

④ 토지소유자는 과다한 비용이나 노력을 요하지 아니하고는 토지이용에 필요한 물을 얻기 곤란한 때에는 이웃 토지소유자에게 보상하고 여수(餘水)의 급여를 청구할 수 있다.

⑤ 지상권자는 지상권의 목적인 토지의 경계나 그 근방에서 건물을 수선하기 위하여 필요한 범위 내에서 이웃토지의 사용을 청구할 수 있다.

58. 시효취득을 할 수 없는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 저당권

② 계속되고 표현된 지역권
③ 지상권
④ 국유재산 중 일반재산
⑤ 성명불상자(姓名不詳者)의 토지

59. X토지를 甲이 2/3지분, 乙이 1/3지분으로 등기하여 공유하면서 그 관리방법에 관해 별도로 협의하지 않았다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 丙이 甲으로부터 X토지의 특정부분의 사용·수익을 허락받아 점유하는 경우, 乙은 丙을 상대로 그 토지부분의 반환을 청구할 수 있다.
② 甲이 부정한 방법으로 X토지 전부에 관한 소유권이전 등기를 甲의 단독명의로 행한 경우, 乙은 甲을 상대로 자신의 지분에 관하여 그 등기의 말소를 청구할 수 있다.
③ X토지에 관하여 丁 명의로 원인무효의 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우, 乙은 丁을 상대로 그 등기 전부의 말소를 청구할 수 있다.
④ 戊가 X토지 위에 무단으로 건물을 신축한 경우, 乙은 특별한 사유가 없는 한 자신의 지분에 대응하는 비율의 한도 내에서만 戊를 상대로 손해배상을 청구할 수 있다.
⑤ X토지가 나대지인 경우, 甲은 乙의 동의 없이 건물을 신축할 수 없다.

60. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 저당권자는 목적물 반환청구권을 갖지 않는다.
② 저당부동산의 종물에는 저당권의 효력이 미치지 않는다는 약정은 등기하지 않더라도 제3자에 대해 효력이 있다.
③ 원본의 반환이 2년간 지체된 경우 채무자는 원본 및 지연배상금의 전부를 변제하여야 저당권등기의 말소를 청구할 수 있다.
④ 저당권은 그 담보하는 채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하지 못한다.
⑤ 저당권이 설정된 토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 토지소유자가 수령할 보상금에 대하여 물상 대위를 할 수 없다.

61. 전세권에 관한 설명으로 옳은 것은?
① 원전세권자가 소유자의 동의 없이 전전세를 하면 원전세권은 소멸한다.
② 건물에 대한 전세권이 법정갱신되는 경우 그 존속기간은 2년으로 본다.
③ 제3자가 불법 점유하는 건물에 대해 용익목적으로 전세권을 취득한 자는 제3자를 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다.
④ 전세권자는 특약이 없는 한 목적물의 현상을 유지하기 위해 지출한 필요비의 상환을 청구할 수 있다.
⑤ 전전세권자는 원전세권이 소멸하지 않은 경우에도 전전세권의 목적 부동산에 대해 경매를 신청할 수 있다.

62. 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 목적물에 대한 점유를 취득한 뒤 그 목적물에 관하여 성립한 채권을 담보하기 위한 유치권은 인정되지 않는다.
② 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경우에도 유치권은 성립할 수 있다.
③ 유치권자가 점유를 침탈당한 경우 점유보호청구권과 유치권에 기한 반환청구권을 갖는다.
④ 유치권자는 유치물의 보존에 필요하더라도 채무자의 승낙 없이는 유치물을 사용할 수 없다.
⑤ 임대차종료 후 법원이 임차인의 유익비상환청구권에 유예기간을 인정한 경우, 임차인은 그 기간 내에는 유익비상환청구권을 담보하기 위해 임차목적물을 유치할 수 없다.

63. 甲은 그 소유 나대지(X토지)에 乙의 저당권을 설정한 뒤 건물을 신축하였다. 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. X토지에 대한 저당권실행을 위한 경매개시결정 전에 甲이 A에게 건물 소유권을 이전한 경우, 乙은 X토지와 건물에 대해 일괄경매를 청구할 수 있다.
ㄴ. 乙의 저당권이 실행되어 B가 X토지를 매수하고 매각대금을 다 낸 경우, 甲은 법정지상권을 취득한다.
ㄷ. 저당권 설정 뒤 X토지에 대해 통상의 강제경매가 실시되어 C가 그 토지를 취득한 경우, 甲은 관습상 법정지상권을 취득하지 못한다.
ㄹ. 저당권 설정 뒤 D가 X토지를 매수 취득하여 그 토지에 필요비를 지출한 경우, 乙의 저당권이 실행되면 D는 경매대가로부터 필요비를 우선상환 받을 수 없다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ
③ ㄴ, ㄹ ④ ㄷ
⑤ ㄷ, ㄹ

64. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 피담보채무의 확정 전에는 채무자를 변경할 수 없다.
② 1년분이 넘는 지연배상금이라도 채권최고액의 한도 내라면 전액 근저당권에 의해 담보된다.
③ 근저당권이 성립하기 위해서는 그 설정행위와 별도로 피담보채권을 성립시키는 법률행위가 있어야 한다.
④ 후순위 근저당권자가 경매를 신청한 경우 선순위 근저당권의 피담보채권은 매각대금이 완납된 때에 확정된다.
⑤ 선순위 근저당권의 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 초과하는 경우, 후순위 근저당권자가 그 채권최고액을 변제하더라도, 선순위 근저당권의 소멸을 청구할 수 없다.

65. 계약의 청약과 승낙에 관한 설명으로 옳은 것은?
① 격지자간의 청약은 이를 자유로이 철회할 수 있다.
② 청약은 상대방 있는 의사표시이므로 청약할 때 상대방이 특정되어야 한다.
③ 청약자가 그 통지를 발송한 후 도달 전에 사망한 경우, 청약은 효력을 상실한다.
④ 격지자간의 계약은 승낙의 통지가 도달한 때에 성립한다.
⑤ 승낙기간을 정하여 청약을 하였으나 청약자가 승낙의 통지를 그 기간 내에 받지 못한 경우, 원칙적으로 청약은 효력을 상실한다.

66. 계약의 유형에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 예약은 채권계약이다.
② 전형계약 중 쌍무계약은 유상계약이다.
③ 교환계약은 요물계약이다.
④ 매매계약은 쌍무계약이다.
⑤ 임대차계약은 유상계약이다.

67. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 동시이행관계에 있는 쌍방의 채무 중 어느 한 채무가 이행불능이 되어 손해배상채무로 바뀌는 경우, 동시이행의 항변권은 소멸한다.
② 임대차 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 동시이행의 항변권에 기하여 임차목적물을 점유하는 경우, 불법점유로 인한 손해배상책임을 진다.
③ 동시이행의 항변권은 당사자의 주장이 없어도 법원이 직권으로 고려할 사항이다.
④ 채권자의 이행청구소송에서 채무자가 주장한 동시이행의 항변이 받아들여진 경우, 채권자는 전부 패소판결을 받게 된다.
⑤ 선이행의무자가 이행을 지체하는 동안에 상대방의 채무의 변제기가 도래한 경우, 특별한 사정이 없는 한 쌍방의 의무는 동시이행관계가 된다.

68. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하면서 그 대금은 乙이 甲의 의무이행과 동시에 丙에게 지급하기로 약정하고, 丙은 乙에게 수익의 의사표시를 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 丙은 乙의 채무불이행을 이유로 甲과 乙의 매매계약을 해제할 수 없다.
② 甲과 乙의 매매계약이 적법하게 취소된 경우, 丙의 급부청구권은 소멸한다.
③ 甲이 乙에게 매매계약에 따른 이행을 하지 않더라도, 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 대금지급을 거절할 수 없다.
④ 丙이 수익의 의사표시를 한 후에는 특별한 사정이 없는 한 甲과 乙의 합의에 의해 丙의 권리를 소멸시킬 수 없다.
⑤ 丙이 대금을 수령하였으나 매매계약이 무효인 것으로 판명된 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 대금반환을 청구할 수 없다.

69. 계약의 해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 계약이 합의해제된 경우, 특약이 없는 한 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를 붙여 지급할 의무가 없다.
② 계약의 상대방이 여럿인 경우, 해제권자는 그 전원에 대하여 해제권을 행사하여야 한다.
③ 매매계약의 해제로 인하여 양당사자가 부담하는 원상회복의무는 동시이행의 관계에 있다.
④ 성질상 일정한 기간 내에 이행하지 않으면 그 목적을 달성할 수 없는 계약에서 당사자 일방이 그 시기에 이행하지 않으면 해제의 의사표시가 없더라도 해제의 효과가 발생한다.
⑤ 매매대금채권이 양도된 후 매매계약이 해제된 경우, 그 양수인은 해제로 권리를 침해당하지 않는 제3자에 해당하지 않는다.

70. 계약금에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 계약금은 별도의 약정이 없는 한 해약금으로 추정된다.
② 매매해약금에 관한 민법 규정은 임대차에도 적용된다.
③ 해약금에 기해 계약을 해제하는 경우에는 원상회복의 문제가 생기지 않는다.
④ 토지거래허가구역 내 토지에 관한 매매계약을 체결하고 계약금만 지급한 상태에서 거래허가를 받은 경우, 다른 약정이 없는 한 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 없다.
⑤ 계약금만 수령한 매도인이 매수인에게 계약의 이행을 최고하고 매매잔금의 지급을 청구하는 소송을 제기한 경우, 다른 약정이 없는 한 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

71. 매매에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 매매비용을 매수인이 전부 부담한다는 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.
② 지상권은 매매의 대상이 될 수 없다.
③ 매매목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우, 그 인도장소에서 대금을 지급하여야 한다.
④ 매매목적물이 인도되지 않고 대금도 완제되지 않은 경우, 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속한다.
⑤ 당사자 사이에 행사기간을 정하지 않은 매매의 예약완결권은 그 예약이 성립한 때로부터 10년 내에 행사하여야 한다.

72. 임차인의 권리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 임차물에 필요비를 지출한 임차인은 임대차 종료 시 그 가액증가가 현존한 때에 한하여 그 상환을 청구할 수 있다.
② 건물임차인이 그 사용의 편익을 위해 임대인으로부터 부속물을 매수한 경우, 임대차 종료 전에도 임대인에게 그 매수를 청구할 수 있다.
③ 건물소유를 목적으로 한 토지임대차를 등기하지 않았더라도, 임차인이 그 지상건물의 보존등기를 하면, 토지임대차는 제3자에 대하여 효력이 생긴다.
④ 건물소유를 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료된 경우, 임차인은 계약갱신의 청구 없이도 매도인에게 건물의 매수를 청구할 수 있다.
⑤ 토지임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인은 언제든지 해지통고 할 수 있으나, 임대인은 그렇지 않다.

73. 건물임대인 甲의 동의를 얻어 임차인 乙이 丙과 전대차계약을 체결하고 그 건물을 인도해 주었다. 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙의 합의로 임대차계약이 종료되어도 丙의 권리는 소멸하지 않는다.
ㄴ. 전대차 종료 시에 丙은 건물 사용의 편익을 위해 乙의 동의를 얻어 부속한 물건의 매수를 甲에게 청구할 수 있다.
ㄷ. 임대차와 전대차 기간이 모두 만료된 경우, 丙은 건물을 甲에게 직접 명도해도 乙에 대한 건물명도의무를 면하지 못한다.
ㄹ. 乙의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하여 甲이 임대차계약을 해지하는 경우, 甲은 丙에 대해 그 사유의 통지 없이도 해지로써 대항할 수 있다.

① ㄱ, ㄷ ② ㄱ, ㄹ
③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ
⑤ ㄷ, ㄹ

74. 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 타인의 권리를 매도한 자가 그 전부를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 경우, 악의의 매수인은 계약을 해제할 수 없다.
② 저당권이 설정된 부동산의 매수인이 저당권의 행사로 그 소유권을 취득할 수 없는 경우, 악의의 매수인은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제하고 손해배상을 청구 할 수 있다.
③ 매매목적인 권리의 전부가 타인에게 속하여 권리의 전부를 이전할 수 없게 된 경우, 매도인은 선의의 매수인에게 신뢰이익을 배상하여야 한다.
④ 매매목적 부동산에 전세권이 설정된 경우, 계약의 목적 달성 여부와 관계없이, 선의의 매수인은 계약을 해제할 수 있다.
⑤ 권리의 일부가 타인에게 속한 경우, 선의의 매수인이 갖는 손해배상청구권은 계약한 날로부터 1년 내에 행사되어야 한다.

75. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 주민등록의 신고는 행정청이 수리한 때가 아니라, 행정청에 도달한 때 효력이 발생한다.
② 등기명령의 집행에 따라 주택 전부에 대해 타인 명의의 임차권등기가 끝난 뒤 소액보증금을 내고 그 주택을 임차한 자는 최우선변제권을 행사할 수 없다.
③ 임차권보다 선순위의 저당권이 존재하는 주택이 경매로 매각된 경우, 경매의 매수인은 임대인의 지위를 승계한다.
④ 소액임차인은 경매신청의 등기 전까지 임대차계약서에 확정일자를 받아야 최우선변제권을 행사할 수 있다.
⑤ 주택임차인의 우선변제권은 대지의 환가대금에는 미치지 않는다.

76. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법령상 집합건물에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 집합건축물대장에 등록되지 않더라도 구분소유가 성립할 수 있다.
② 공용부분의 사용과 비용부담은 전유부분의 지분비율에 따른다.
③ 집합건물의 공용부분은 시효취득의 대상이 될 수 없다.
④ 관리인 선임 여부와 관계 없이 공유자는 단독으로 공용부분에 대한 보존행위를 할 수 있다.
⑤ 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.

77. 가등기담보 등에 관한 법률에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 공사대금채무를 담보하기 위한 가등기에도「가등기담보 등에 관한 법률」이 적용된다.
② 청산금을 지급할 필요 없이 청산절차가 종료한 경우, 그 때부터 담보목적물의 과실수취권은 채권자에게 귀속한다.
③ 가등기담보의 채무자는 귀속정산과 처분정산 중 하나를 선택할 수 있다.
④ 가등기담보의 채무자의 채무변제와 가등기 말소는 동시이행관계에 있다.
⑤ 담보가등기 후의 저당권자는 청산기간 내라도 저당권의 피담보채권의 도래 전에는 담보목적 부동산의 경매를 청구할 수 없다.

78. 2015년 甲은 丙의 X토지를 취득하고자 친구 乙과 명의신탁약정을 체결하고 乙에게 그 매수자금을 주었다. 甲과의 약정대로 乙은 명의신탁 사실을 모르는 丙으로부터 X토지를 매수하는 계약을 자기 명의로 체결하고 소유권이전등기를 경료 받았다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① X토지의 소유자는 丙이다.
② 甲이 乙과의 관계에서 소유권을 가지는 것을 전제로 하여 장차 X토지의 처분대가를 乙이 甲에게 지급하기로 하는 약정은 유효하다.
③ 甲과 乙 및 甲의 친구 丁 사이의 새로운 명의신탁약정에 의하여 乙이 다시 甲이 지정한 丁에게 X토지의 이전등기를 해 준 경우, 丁은 그 소유권을 취득한다.
④ 만약 乙이 甲의 아들이라면, 명의신탁약정은 유효하다.
⑤ 만약 乙과 명의신탁 사실을 아는 丙이 매매계약에 따른 법률효과를 직접 甲에게 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면, 甲과 乙의 명의신탁은 3자간 등 기명의신탁으로 보아야 한다.

79. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)
① 소유권 이외의 부동산 물권의 명의신탁은 동 법률의 적용을 받지 않는다.
② 채무변제를 담보하기 위해 채권자가 부동산 소유권을 이전받기로 하는 약정은 동 법률의 명의신탁약정에 해당한다.
③ 양자간 등기명의신탁의 경우 신탁자는 수탁자에게 명의신탁약정의 해지를 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
④ 3자간 등기명의신탁의 경우 수탁자가 자진하여 신탁자에게 소유권이전등기를 해주더라도, 그 등기는 무효이다.
⑤ 명의신탁약정의 무효는 악의의 제3자에게 대항할 수 있다.

80. 상가건물 임대차보호법상 임차인이 그가 주선한 신규 임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해한 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 “임대차가 종료한 날부터 ( ) 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다.” 빈칸에 들어갈 기간은?
① 6개월 ② 1년
③ 2년 ④ 3년
⑤ 5년

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