

1과목 : 부동산학개론

1. 부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은? (순서대로 경제적 개념, 물리적(기술적) 개념)

- ㄱ. 자본                      ㄴ. 소비재                      ㄷ. 공간
- ㄹ. 생산요소                ㅁ. 자연                        ㅂ. 자산
- ㅅ. 위치

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

2. 토지의 자연적 특성 중 다음 설명과 모두 관련 있는 것은?

- 부동산관리의 이익을 높게 한다.
- 장기부자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
- 부동산활동에 있어서 장기배려를 하게 된다.

- ① 적재성                      ② 부동산성
- ③ 영속성                      ④ 개별성
- ⑤ 인접성

3. 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개발이익환수제에서 개발이익은 개발사업의 시행에 의해 물가상승분을 초과해 개발사업을 시행하는 자에게 귀속되는 사업이익의 증가분이다.
- ② 도시·군관리계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 특별시·광역시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획이다.
- ③ 개발손실보상제는 토지이용계획의 결정 등으로 종래의 용도규제가 완화됨으로 인해 발생한 손실을 보상하는 제도로 대표적인 것 중에 개발부담금제도가 있다.
- ④ 주택마련 또는 리모델링하기 위해 결성하는 주택조합에는 주택법령상 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합이 있다.
- ⑤ 재건축부담금은 정비사업 중 재건축사업 및 재개발사업에서 발생하는 초과이익을 환수하기 위한 제도로 도시 및 주거환경정비법령에 의해 시행되고 있다.

4. 토지의 이용목적과 활동에 따른 토지 관령 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부지(敷地)는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 필지 내에 비어있는 토지를 말한다.
- ② 대지(垓地)는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산등기법령에서 정한 하나의 등록단위로 표시하는 토지를 말한다.
- ③ 빈지(濱地)는 과거에는 소유권이 인정되는 전·답 등이었으나, 지반이 절토되어 무너져 내린 토지로 바다나 하천으로 변한 토지를 말한다.
- ④ 포락지(浦落地)는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지를 말한다.
- ⑤ 소지(素地)는 대지 등으로 개발되기 이전이 자연 상태로 서의 토지를 말한다.

5. 주택정책과 관련하여 다음에서 설명하는 도시 및 주거환경 정비법령상 정비사업은?

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

- ① 재개발사업                      ② 주거환경개선사업
- ③ 도시환경사업                      ④ 재건축사업
- ⑤ 가로주택정비사업

6. 부동산 관령 조세에서 ( )안에 들어갈 내용으로 옳은 것은? (순서대로 ㄱ, ㄴ, ㄷ)

| 구분  | 보유단계  | 취득단계 | 처분단계  |
|-----|-------|------|-------|
| 국세  | ( ㄱ ) | 상속세  | ( ㄷ ) |
| 지방세 | ( ㄴ ) | 취득세  | -     |

- ① ㄱ:종합부동산세, ㄴ:재산세, ㄷ:양도소득세
- ② ㄱ:종합부동산세, ㄴ:양도소득세, ㄷ:재산세
- ③ ㄱ:재산세, ㄴ:종합부동산세, ㄷ:양도소득세
- ④ ㄱ:재산세, ㄴ:양도소득세, ㄷ:종합부동산세
- ⑤ ㄱ:양도소득세, ㄴ:재산세, ㄷ:종합부동산세

7. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 가격이 상승하면 공급량이 감소한다.
- ② 수요량은 일정기간에 실제로 구매한 수량이다.
- ③ 공급량을 주어진 가격수준에서 실제로 매도한 수량이다.
- ④ 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다.
- ⑤ 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다.

8. 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 0.6, 소득탄력성은 0.4 이고, 오피스텔가격에 대한 아파트 수요량의 교차탄력성은 0.2이다. 아파트가격, 아파트 수요자의 소득, 오피스텔가격이 각각 3%씩 상승할 때, 아파트 전체 수요량의 변화율은? (단, 두 부동산은 모두 정상재이고 서로 대체재이며, 아파트에 대한 수요의 가격 탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함.)

- ① 1.2% 감소                      ② 1.8% 증가
- ③ 2.4% 감소                      ④ 3.6% 증가
- ⑤ 변화 없음

9. 공공재에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

- ① 소비의 비경합적 특성이 있다.
- ② 비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다.
- ③ 무임승차 문제와 같은 시장실패가 발생한다.
- ④ 생산을 시장기구에 맡기면 과소생산되는 경향이 있다.
- ⑤ 비배제성에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다.

10. 다음의 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? (단, P는 가격 Qd는 수요량이며, 다른 조건은 동일함) (순서대로 ㄱ, ㄴ)







요구하는 금리가 높아진다.

- ② 자본환원율은 자본의 기회비용과 프로젝트의 투자위험을 반영한다.
- ③ 분양형 개발사업의 핵심 상한재원은 준공 이후 발생하는 임대료·관리비 등의 영업현금흐름이다.
- ④ 프로젝트는 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로 동일 위험수준의 투자수익률에 수렴하는 경향이 있다.
- ⑤ 자본환원율이 상승하면 부동산자산의 가격이 하락 압력을 받으므로 신규개발사업 추진이 어려워진다.

34. A회사는 분양면적 500m<sup>2</sup>의 매장을 순익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 부담하고, 순익분기점 매출액을 초과하는 매출액에 대하여 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 가산하는 비율임대차(percentage lease)방식으로 임차하고자 한다. 향후 1년 동안 A회사가 지급할 것으로 예상되는 연임대료는? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간기준임.)

- 예상매출액: 분양면적 m<sup>2</sup>당 20만원  
 - 기본임대료: 분양면적 m<sup>2</sup>당 6만원  
 - 순익분기점 매출액: 5,000만원  
 - 순익분기점 매출액 초과 매출액에 대한 임대료율: 10%

- ① 3,200만원                      ② 3,300만원
- ③ 3,400만원                      ④ 3,500만원
- ⑤ 3,600만원

35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다.
- ③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ⑤ 기준시점은 대상물건의 가격조사를 개시한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

36. 감정평가 3방식 및 시산가액 조정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 감정평가 3방식은 수익성, 비용성, 시장성에 기초하고 있다.
- ② 시산가액은 감정평가 3방식에 의하여 도출된 각각의 가격이다.
- ③ 시산가액 조정은 각 시산가액을 상호 관련하여 재검토함으로써 시산가액 상호간의 격차를 합리적으로 조정하는 작업이다.
- ④ 시산가액 조정은 각 시산가액을 산술평균하는 방법만 인정한다.
- ⑤ 감정평가에 관한 규칙에서는 시산가액 조정에 대하여 규정하고 있다.

37. 다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상 부동산

의 수익가액은? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임.)

- 가능총소득: 8,000만원  
 - 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10%  
 - 수선유지비: 400만원  
 - 화재보험료: 100만원  
 - 재산세: 200만원  
 - 영업소득세: 300만원  
 - 부채서비스액: 500만원  
 - 환원율: 10%

- ① 5억 7천만원                      ② 6억원
- ③ 6억 5천만원                      ④ 6억 7천만원
- ⑤ 6억 8천만원

38. 부동산 가격공시에 관한 법률에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
- ② 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.
- ③ 표준지로 선정된 토지에 대하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.
- ⑤ 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

39. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 가액(원/m<sup>2</sup>)은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 소재지 등 :A시 B구 C동 100, 일반상업지역, 상업용
- 기준시점: 2019.10.26,
- 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2019.01.01.기준)

| 기 호 | 소재지    | 용도지역    | 미용상황 | 공시지가 (원/m <sup>2</sup> ) |
|-----|--------|---------|------|--------------------------|
| 1   | C동 90  | 일반공업 지역 | 상업용  | 1,000,000                |
| 2   | C동 110 | 일반상업 지역 | 상업용  | 2,000,000                |

- 지가변동률(A시 B구, 2019.01.01.~2019.10.26.)
  - 공업지역: 4% 상승
  - 상업지역: 5% 상승
- 지역요인: 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하며 지역요인은 동일함.
- 개별요인: 대상토지는 표준지 기호 1, 2에 비해 각각 가로조건에서 10% 무세하고, 다른 조건을 동일함. (상승식으로 계산할 것)
- 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음

- ① 1,144,000                      ② 1,155,000
- ③ 2,100,000                    ④ 2,288,000
- ⑤ 2,310,000

40. 감정평가 과정상 지역분석과 개발분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 해당 지역내 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 지역분석이 필요하다.
- ② 지역분석은 대상부동산에 대한 미시적·국지적 분석인데 비하여 개별분석은 대상지역에 대한 거시적·광역적 분석이다.
- ③ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
- ④ 동일수습권이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
- ⑤ 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.

**2과목 : 민법 및 민사특별법**

41. 반사회질서의 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 반사회질서의 법률행위에 해당하는지 여부는 해당 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단해야 한다.
- ② 반사회질서의 법률행위의 무효는 이를 주장할 이익이 있는 자는 누구든지 주장할 수 있다.
- ③ 법률행위가 사회질서에 반한다는 판단은 부단히 변천하는 가치관념을 반영한다.
- ④ 다수의 보험계약을 통하여 보험금을 부정취득할 목적으로 체결한 보험계약은 반사회질서의 법률행위이다.
- ⑤ 대리인이 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 부동산의 이중매매는 본인인 매수인이 그러한 사정을 몰랐다면 반사회질서의 법률행위가 되지 않는다.

42. 통정허위표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 통정허위표시가 성립하기 위해서는 진의와 표시의 불일치에 관하여 상대방과 합의가 있어야 한다.
- ② 통정허위표시로서 무효인 법률행위라도 채권자취소권의 대상이 될수 있다.
- ③ 당사자가 통정하여 증여를 매매로 가장한 경우, 증여와 매매 모두 무효이다.
- ④ 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자의 범위는 통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺었는지 여부에 따라 실질적으로 파악해야 한다.
- ⑤ 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제 3자에 해당하는지의 여부를 판단할 때, 파산관재인은 파산채권자 모두가 악의로 되지 않는 한 선의로 다루어진다.

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

- ① 해제조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 발생한다.
- ② 기한이익 상실특약은 특별한 사정이 없는 한 정지조건부 기한이익 상실특약으로 추정한다.
- ③ 조건이 법률행위 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우, 그 조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다.
- ④ 불확정한 사실의 발생시기를 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 되었다고 하여 이행기한이 도래한 것으로 볼 수는 없다.
- ⑤ 상계의 의사표시에는 시기(始期)를 붙일 수 있다.

44. 甲은 乙과 체결한 매매계약에 대한 적법한 해제의 의사표시를 내용증명우편을 통하여 乙에게 발송하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 그 후 사망하면 해제의 의사표시는 효력을 잃는다.
- ② 乙이 甲의 해제의 의사표시를 실제로 알아야 해제의 효력이 발생한다.
- ③ 甲은 내용증명우편이 乙에게 도달한 후에도 일방적으로 해제의 의사표시를 철회할 수 있다.
- ④ 甲이 내용증명우편이 반송되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 그 무렵에 乙에게 송달되었다고 봄이 상당하다.
- ⑤ 甲의 내용증명우편이 乙에게 도달한 후 乙이 성년후견개시의 심판을 받은 경우, 甲의 해제의 의사표시는 효력을 잃는다.

45. 甲은 자신의 X토지를 매도하기 위하여 乙에게 대리권을 수여하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙이 한정후견개시의 심판을 받은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 대리권은 소멸한다.
- ② 乙은 甲의 허락이 있으면 甲을 대리하여 자신이 X토지를 매수하는 계약을 체결할 수 있다.
- ③ 甲은 특별한 사정이 없는 한 언제든지 乙에 대한 수권행위를 철회할 수 있다.
- ④ 甲의 수권행위는 불요식행위로서 묵시적인 방법에 의해서도 가능하다.
- ⑤ 乙은 특별한 사정이 없는 한 대리 행위를 통하여 체결된 X토지 매매계약에 따른 잔금을 수령할 권한이 있다.



54. 간접점유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 주택임대차보호법상의 대항요건인 인도(引渡)는 임차인이 주택의 간접점유를 취득하는 경우에도 인정될 수 있다.
  - ② 점유취득시효의 기초인 점유에는 간접점유도 포함된다.
  - ③ 직접점유자가 그 점유를 임의로 양도한 경우, 그 점유 이전이 간접점유자의 의사에 반하더라도 간접점유가 침탈된 것은 아니다.
  - ④ 간접점유자에게는 점유보호청구권이 인정되지 않는다.
  - ⑤ 점유매개관계를 발생시키는 법률행위가 무효라 하더라도 간접점유는 인정될 수 있다.
55. 점유취득시효에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 부동산에 대한 악의의 무단점유는 점유취득시효의 기초인 자주점유로 추정된다.
  - ② 집합건물의 공용부분은 별도로 취득시효의 대상이 되지 않는다.
  - ③ 1필의 토지 일부에 대한 점유취득시효는 인정될 여지가 없다.
  - ④ 아직 등기하지 않은 시효완성자는 그 완성 전에 이미 설정되어 있던 가등기에 기하여 시효완성 후에 소유권 이전의 본등기를 마친 자에 대하여 시효완성을 주장할 수 있다.
  - ⑤ 부동산에 대한 압류 또는 가압류는 점유취득시효를 중단시킨다.
56. 등기청구권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 점유취득시효의 완성으로 점유자가 소유자에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 통상의 채권양도 법리에 따라 양도될 수 있다.
  - ② 부동산을 매수하여 인도받아 사용·수익하는 자의 매도인에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸시효에 걸린다.
  - ③ 부동산 매수인이 매도인에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 물권적 청구권이다.
  - ④ 가등기에 기한 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸된 후 그 부동산을 취득한 제3자가 가등기권자에 대해 갖는 등기말소청구권은 채권적 청구권이다.
  - ⑤ 등기청구권과 등기신청권은 동일한 내용의 권리이다.
57. 부합에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 부동산 간에도 부합이 인정될 수 있다.
  - ② 부동산에 부합된 동산의 가격이 부동산의 가격을 초과하더라도 동산의 소유권은 원칙적으로 부동산의 소유자에게 귀속된다.
  - ③ 부합으로 인하여 소유권을 상실한 자는 부당이득의 요건이 충족되는 경우에 보상을 청구할 수 있다.
  - ④ 토지소유자와 사용대차계약을 맺은 사용자중 자신 소유의 수목을 그 토지에 식재한 경우, 그 수목의 소유권자는 여전히 사용자이다.
  - ⑤ 매도인에게 소유권이 유보된 시멘트를 매수인이 제3자 소유의 건물 건축공사에 사용한 경우, 그 제3자가 매도인의 소유권 유보에 악의라면 특별한 사정이 없는한 시멘트는 건물에 부합하지 않는다.
58. 공유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에

따름)

- ① 공유자 전원이 임대인으로 되어 공유물을 임대한 경우, 그 임대차계약을 해지하는 것은 특별한 사정이 없는 한 공유물의 보존행위이다.
  - ② 개별 채권자들이 같은 기회에 특정 부동산에 관하여 하나의 근저당권을 설정받은 경우, 그들은 해당 근저당권을 준공유한다.
  - ③ 공유부동산에 대해 공유자 중 1인의 단독 명의로 원인 무효의 소유권이전등기가 행해졌다면 다른 공유자는 등기명의인인 공유자를 상대로 등기 전부의 말소를 청구할 수 있다.
  - ④ 과반수지분권자가 단독으로 공유토지를 임대한 경우, 소수지분권자는 과반수지분권자에게 부당이득반환을 청구할 수 없다.
  - ⑤ 부동산 공유자 중 1인의 공유지분 포기에 따른 물권변동을 그 포기의 의사표시가 다른 공유자에게 도달함으로써 효력이 발생하여 등기를 요하지 않는다.
59. 甲은 乙은행에 대한 채무의 이행을 담보하고자 그 소유 토지(X)에 乙명의이 저당권과 함께 X의 담보가치 유지만을 위한 乙명의의 지상권을 설정하였다. 이후 甲과 丙은 X에 건축물(Y)을 축조하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 乙의 甲에 대한 위 채권이 시효소멸하여도 乙명의의 지상권은 존속한다.
  - ② 乙이 지상권침해를 이유로 丙에 대하여 Y의 철거를 청구할 경우, 특별한 사정이 없는 한 丙은 甲에 대한 채권을 이유로 乙에게 대항할 수 있다.
  - ③ 乙은 丙에게 X의 사용·수익을 이유로 부당이득의 반환을 청구할 수 있다.
  - ④ Y의 축조로 X의 교환가치가 피담보채권액 미만으로 하락하면 乙은 甲에게 저당권침해를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
  - ⑤ 乙의 지상권은 담보물권이므로 그 피담보채무의 범위확인을 구하는 청구는 적법하다.
60. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 요역지는 1필의 토지여야 한다.
  - ② 요역지의 지상권자는 자신의 용역권 범위 내에서 지역권을 행사할 수 있다.
  - ③ 공유자 중 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다.
  - ④ 요역지의 불법점유자는 통행지역권을 시효취득할 수 없다.
  - ⑤ 통행지역권을 시효취득하였다면, 특별한 사정이 없는 한 요역지 소유자는 도로설치로 인해 승역지 소유자가 입은 손실을 보상하지 않아도 된다.
61. 甲은 그 소유 X건물의 일부에 관하여 乙명의의 전세권을 설정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
- ① 乙의 전세권이 법정갱신되는 경우, 그 존속기간은 1년이다.
  - ② 존속기간 만료시 乙이 전세금을 반환받지 못하더라도 乙은 전세권에 기하여 X건물 전체에 대한 경매를 신청할 수는 없다.
  - ③ 존속기간 만료시 乙은 특별한 사정이 없는 한 전세금반환채권을 타인에게 양도할 수 있다.
  - ④ 甲이 X건물의 소유권을 丙에게 양도한 후 존속기간이 만료되면 乙은 甲에 대하여 전세금반환을 청구할 수





해지의 통고가 있으면 즉시 해지의 효력이 발생한다.

78. 가등기담보 등에 관한 법률의 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가등기가 담보가등기인지, 청구권보전을 위한 가등기인지의 여부는 등기부상 표시를 보고 결정한다.
- ② 채권자가 담보권실행을 통지함에 있어서, 청산금이 없다고 인정되면 통지의 상대방에게 그 뜻을 통지하지 않아도 된다.
- ③ 청산금은 담보권실행의 통지 당시 담보목적부동산의 가액에서 피담보채권액을 뺀 금액이며 그 부동산에 선순위담보권이 있으면 위 피담보채권액에 선순위담보로 담보한 채권액을 포함시킨다.
- ④ 통지한 청산금액이 객관적으로 정확하게 계산된 액수와 맞지 않으면, 채권자는 정확하게 계산된 금액을 다시 통지해야 한다.
- ⑤ 채권자가 채무자에게 담보권실행을 통지하고 난 후부터는 담보목적물에 대한 과실수취권을 채권자에게 귀속한다.

79. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 설명으로 틀린 것은?

- ① 규약 및 관리단집회이 결의는 구분소유자의 특별승계에 대하여도 효력이 있다.
- ② 구분소유건물의 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 않다.
- ③ 관리인은 구분소유자가 아니더라도 무방하다.
- ④ 재건축 결의는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 결의에 의한다.
- ⑤ 재건축 결의 후 재건축 참가 여부를 서면으로 촉구받은 재건축반대자가 법정기간 내에 회답하지 않으면 재건축에 참가하겠다는 회답을 한 것으로 본다.

80. X부동산을 매수하고자 하는 甲은 乙과 명의신탁약정을 하고 乙명의로 소유권이전등기를 하기로 하였다. 그 후 甲은 丙에게서 그 소유의 X부동산을 매수하고 대금을 지급하였으며 丙은 甲의 부탁에 따라 乙 앞으로 이전등기를 해주었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름) (문제 오류로 실제 시험에서는 모두 정답 처리 되었습  
여기서는 1번을 누르면 정답 처리 됨 )

- ① 甲과 乙사이의 명의신탁약정은 무효이다.
- ② 甲은 乙를 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다.
- ③ 甲은 丙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다.
- ④ 甲은 丙을 대위하여 乙명의로 등기를 말소를 구할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙간의 명의신탁약정 사실을 알고 있는 丁이 乙로부터 X부동산을 매수하고 이전등기를 마쳤다면, 丁은 특별한 사정이 없는 한 그 소유권을 취득한다.

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