제1과목 : 부동산학개론

1. 토지에 관한 용어이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

> ○ 자연적·인문적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 가격(가치)수준이 비슷한 일단의 토지는 (ㄱ)이다.
> ○ 하천 양쪽에 연속적으로 설치한 제방으로부터 하천 쪽에 있는 토지는 (ㄴ)이다.

① ㄱ: 획지, ㄴ: 제내지　② ㄱ: 획지, ㄴ: 제외지
③ ㄱ: 단지, ㄴ: 제내지　④ ㄱ: 단지, ㄴ: 제외지
⑤ ㄱ: 필지, ㄴ: 제외지

2. 토지와는 별개의 독립된 물건으로 취급되는 것은 모두 몇 개인가?(다툼이 있으면 판례에 따름)

> ○ 명인방법을 갖춘 수목의 집단
> ○ 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
> ○ 토지소유자가 설치한 콘크리트 담장
> ○ 정당한 권원 없이 타인의 토지에서 재배되어 수확기에 달한 벼
> ○ 신축 중인 건축물로서 기둥, 지붕 및 주벽을 갖추었으나 사용승인을 받지 못한 것

① 1개　② 2개　③ 3개　④ 4개　⑤ 5개

3. 1개 동의 지상 건축물 현황이 다음과 같을 경우, 건축법령상 용도별 건축물의 종류는?

> ○ 1층의 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용함
> ○ 2층부터 4층까지의 3개 층을 주택으로 쓰며, 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계는 660 m^2 임
> ○ 주택의 세대수 합계는 20세대로서 모든 세대에 취사시설이 설치됨

① 아파트　② 연립주택　③ 다중주택
④ 다가구주택　⑤ 다세대주택

4. 다음에서 설명하는 내용에 모두 해당하는 토지의 자연적 특성은?

> ○ 물리적 감가의 적용을 배제시키고, 투자재로서 선호성을 높인다.
> ○ 부동산활동에 있어 장래의 동향에 대한 분석이 중요하다.

① 부동성　② 부증성　③ 영속성
④ 개별성　⑤ 인접성

5. 부동산관련 법령과 부동산정책에 관한 내용으로 옳은 것은?

① 농지소유상한제와 택지소유상한제는 부동산정책의 분류상 정부의 직접개입방식에 속하며, 현재 시행되고 있다.
② 준주거지역과 준상업지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역으로서 도시지역에 속하며, 현재 지정될 수 있다.
③ 한국주택금융공사법령상 한국주택금융공사(이하 '공사'라 함)는 주택담보노후연금보증을 위하여 주택담보노후연금보증을 받는 사람이 담보로 제공하는 주택에 저당권자를 공사로 하는 등기를 하거나 공동수익자를 공사로 하는 신탁 등기를 할 수 있다.
④ 한국농어촌공사 및 농지관리기금법령에 따른 농지연금의 지원대상자가 되기 위해서는 농업인의 연령이 신청연도 말일 기준으로 55세 이상이면서 영농 경력이 3년 이상이어야 한다.
⑤ 부동산 가격공시에 관한 법령상 개별공시지가의 공시기준일은 1월 1일이나, 1월 1일부터 5월 31일까지의 사이에 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 분할 또는 합병된 토지는 그 해 6월 1일을 공시기준일로 한다.

6. 부동산정책을 위해 지정하는 지역·지구·구역이다. 도지사(道知事)가 지정할 수 있는 것을 모두 고른 것은?

> ㄱ. 「주택법」상 조정대상지역
> ㄴ. 「주택법」상 투기과열지구
> ㄷ. 「소득세법」상 지정지역(투기지역)
> ㄹ. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」상 토지거래허가구역

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

7. 부동산관련 조세 중 지방세에 해당하는 것은?

① 상속세　② 취득세　③ 증여세
④ 양도소득세　⑤ 부가가치세

8. 재산세와 종합부동산세의 과세기준일은?

① 매년 1월 1일　② 매년 3월 1일　③ 매년 6월 1일
④ 매년 7월 1일　⑤ 매년 9월 1일

9. 부동산개발사업의 타당성분석 시 시장분석에 해당하지 <u>않는</u> 것은?

① 경제성분석　② 지역 및 도시 분석
③ 인근지역분석　④ 수요 및 공급 분석
⑤ 부지분석

10. 부동산관리를 업무영역에 따라 분류할 때, 건물의 기술적 관리에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 회계관리	ㄴ. 설비관리	ㄷ. 위생관리
ㄹ. 보안관리	ㅁ. 계약관리	ㅂ. 인력관리

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

11. 공공주택 특별법령상 공공임대주택에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

○ (ㄱ)은 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택이다.
○ (ㄴ)은 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택이다.

① ㄱ: 장기전세주택, ㄴ: 국민임대주택
② ㄱ: 국민임대주택, ㄴ: 기존주택전세임대주택
③ ㄱ: 기존주택전세임대주택, ㄴ: 장기전세주택
④ ㄱ: 국민임대주택, ㄴ: 장기전세주택
⑤ ㄱ: 기존주택전세임대주택, ㄴ: 국민임대주택

12. 개발부담금제도에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 개발부담금제도는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 개발이익의 일부를 환수하는 제도다.
② 개발부담금 부과 대상이 되는 개발사업은 국가나 지방자치단체로부터 인가·허가·면허 등(신고를 포함한다)을 받아 시행하는 택지개발사업이나 산업단지개발사업 등을 말한다.
③ 개발부담금의 부과 기준은 부과 종료 시점의 부과 대상 토지의 가액에서 부과 개시 시점의 부과 대상 토지의 가액과 부과 기간의 정상지가상승분 및 개발비용을 뺀 금액으로 한다.
④ 국토교통부장관은 개발부담금 부과 대상 사업이 시행되는 지역에서 발생하는 개발이익을 개발부담금으로 징수하여야 한다.
⑤ 개발부담금의 납부 의무자는 부과일부터 6개월 이내에 개발부담금을 납부하여야 한다. 다만, 징수권자는 납부의무자가 개발부담금을 납부하기 곤란하다고 인정되면 납부 기일을 연기하거나 분할 납부를 인정할 수 있다.

13. 부동산시장의 균형가격과 균형거래량의 변화에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(단, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향하고, 수요곡선과 공급곡선 기울기의 절댓값은 각각 1이며, 다른 조건은 동일함)

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

14. 부동산관리방식에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

○ (ㄱ)관리방식은 건물관리의 전문성을 통하여 노후화의 최소화 및 효율적 관리가 가능하여 대형건물의 관리에 유용하나, 기밀유지가 어려운 단점이 있다.
○ (ㄴ)관리방식은 일반주택이나 소규모 부동산에 유효한 관리방법으로서 소유자의 통제력이 강하지만, 관리의 전문성이 결여될 수 있다.

① ㄱ: 위탁, ㄴ: 자치 ② ㄱ: 자치, ㄴ: 혼합
③ ㄱ: 자치, ㄴ: 간접 ④ ㄱ: 혼합, ㄴ: 위탁
⑤ ㄱ: 자치, ㄴ: 위탁

15. 수요와 공급에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(단, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내고, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 법칙에 따르면 가격과 수요량은 서로 반대방향으로 변화한다.
② 공급곡선은 공급자가 상품을 공급할 때 각각의 수량 단위에서 얻고자 하는 최소한의 가격(공급가격)을 나타낸다.
③ 수요함수는 수요량에 영향을 미치는 요인들과 수요량의 관계를 나타낸 함수이다.
④ 시장공급곡선은 개별공급곡선을 수직으로 합하여 도출한다.
⑤ 수요곡선은 한계편익곡선을 의미한다.

16. 유량(flow)의 경제변수에 해당하지 <u>않는</u> 것은?

① 주택재고 ② 가계소득
③ 주택거래량 ④ 아파트 생산량
⑤ 신규주택 공급량

17. 부동산시장과 경기변동에 관한 이론의 내용으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 상향시장 국면에서는 매수자가 주도하는 시장이 형성되고, 직전 국면의 사례가격이 새로운 거래의 상한선이 된다.

② 회복시장 국면에서는 매수자가 주도하는 시장에서 매도자가 주도하는 시장으로 변화하는 경향이 있다.

③ 거미집모형에서는 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작으면 수렴형이다.

④ 거미집모형에서는 수요의 가격탄력성 절댓값이 공급의 가격탄력성 절댓값보다 크면 수렴형이다.

⑤ 벌집순환모형(honeycomb cycle model)은 주택시장의 경기가 수요자와 공급자의 반응 및 공급의 시차를 중심으로 6각형의 벌집모양을 띄며 순환한다는 경기변동 이론이다.

18. 아파트시장에서 수요를 증가시키는 요인에 해당하는 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 아파트와 대체주택은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 아파트에 대한 선호도 증가
ㄴ. 가구의 실질소득 증가
ㄷ. 대체주택의 가격 하락
ㄹ. 아파트담보대출 이자율의 하락
ㅁ. 아파트건설업체 수의 증가

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

19. A지역 분양아파트에 대한 시장수요함수가 $Q_D = 120 - \frac{5}{2}P$ 로 주어져 있고, 아파트 분양사업자가 분양수입을 극대화하려고 한다. 아파트 분양사업자의 극대화된 분양수입은?(단, P는 분양가격, Q_D는 시장수요량이고, 가격과 수량의 단위는 무시하며, 주어진 조건에 한함)

① 720 ② 1,440 ③ 2,880
④ 4,320 ⑤ 5,760

20. 다음에서 설명하는 모든 내용에 해당하는 학자는?

○ 경제의 발전에 따라 토지에 대한 임대수요가 증가하고 지대도 상승하는데, 이는 지주들의 지대수입만 증가시키고 소작인들은 더 높은 지대를 부담한다고 보았다.
○ 토지단일세를 주장하였다.

① 레일리(W. Reilly) ② 알론소(W. Alonso)
③ 호이트(H. Hoyt) ④ 헨리 조지(H. George)
⑤ 허프(D. Huff)

21. 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

① 정보의 비대칭성으로 인해 부동산가격의 왜곡현상이 나타나기도 한다.

② 외부효과로 인해 시장의 실패가 나타날 수 있다.

③ 부동산의 개별성으로 인해 특정 부동산에 대한 시장정보의 수집이 어렵고 거래비용이 높아질 수 있다.

④ 부동산시장에서 잠재적인 수요자와 공급자는 협상을 통하여 가격을 결정하지만, 협상은 시장 상황과 협상 능력에 따라 달라진다.

⑤ 부동성으로 인해 부동산활동과 현상이 국지화되어 부분시장 형성이 어렵고, 임장활동의 중요성이 낮아진다.

22. 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 재화와 서비스를 공급하는 장소를 중심지라 하며, 중심지에 의해 재화와 서비스를 제공받는 주변지역을 배후지라 한다.

② 중심지 기능은 주변 배후지에 재화와 서비스를 제공하는 것으로, 중심지의 상대적 중요성은 중심지에서 제공하는 재화와 서비스에 의해 결정된다.

③ 최소요구치는 중심지 기능이 유지되기 위한 최소한의 수요 요구 규모를 말한다.

④ 인간의 정주체계에서 상업입지의 계층체계를 설명하고 있다.

⑤ 중심지이론의 대상이 되는 경제활동은 운송비·노동비·집적이익을 고려하여 비용이 최소화되는 지점에서 이루어진다.

23. A부동산 투자안의 수익률이 호황일 경우 10%, 불황일 경우 6%로 예상된다. 만약, 시장 상황이 호황 또는 불황일 확률이 각 50%로 동일하다면, 이 투자안의 변이계수(변동계수)는 얼마인가?(단, 주어진 조건에 한함)

① 0.0004 ② 0.02 ③ 0.08 ④ 0.25 ⑤ 0.3

24. 다음에서 설명하는 모든 내용에 해당하는 도시공간구조이론은?

○ 도시 내부 기능지역이 침입, 경쟁, 천이 과정을 거쳐 중심업무지구, 점이지대, 주거지대 등으로 분화된다.
○ 버제스(E. Burgess)가 주장하였다.

① 선형이론 ② 동심원이론 ③ 다핵심이론
④ 최대수요이론 ⑤ 최소비용이론

25. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 튀넨(J. H. von Thünen)은 토지의 비옥도가 동일하더라도 위치에 따라 지대의 차이가 날 수 있다고 보았다.

② 리카도(D. Ricardo)는 토지의 위치에 따라 발생하는 잉여인 지대가 생산물의 가격에 영향을 준다고 보았다.

③ 마르크스(K. Marx)는 토지소유자의 토지 독점으로 한계지에서도 지대가 존재함을 차액지대로 설명하였다.

④ 마샬(A. Marshall)은 자연의 토지는 무상으로 공급된 잉여라 하고, 이를 준지대라 하였다.

⑤ 파레토(V. Pareto)는 전용수입과 경제지대의 상대적 크기는 생산요소 공급의 가격탄력성에 좌우되며, 공급의 가격탄력성이 작을수록 전용수입이 증가하고 경제지대는 감소한다고 보았다.

26. 도시철도가 개발된다는 다음과 같은 정보가 있다. 불확실성하에서 A토지의 현재가치(ㄱ)와 1년 후 도시철도가 개발된다는 정보에 대해 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 현재가치(ㄴ)는?(단, 주어진 조건에 한함)

○ A토지는 도시철도 개발예정지 인근에 있다.
○ 1년 후 도시철도가 개발될 가능성은 50%로 알려져 있다.
○ 1년 후 도시철도가 개발되면 A토지의 가격은 15억 4천만원, 개발되지 않으면 11억원으로 예상된다.
○ 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%이다.

① ㄱ: 11억 5천만원, ㄴ: 1억원

② ㄱ: 11억 5천만원, ㄴ: 1억 5천만원

③ ㄱ: 11억 5천만원, ㄴ: 2억원

④ ㄱ: 12억원, ㄴ: 1억 5천만원

⑤ ㄱ: 12억원, ㄴ: 2억원

27. A가 투자하려는 부동산 투자안의 총투자수익률은 10%이고, 차입금리는 6%이다. 만약 총투자액 대비 차입금 비율을 50%(ㄱ), 60%(ㄴ), 75%(ㄷ)로 가정할 경우, 각 투자안에 대한 지분투자수익률은 얼마인가?(단, 세금은 고려하지 않으며, 주어진 조건에 한함)

① ㄱ: 13%, ㄴ: 15%, ㄷ: 21%

② ㄱ: 14%, ㄴ: 15%, ㄷ: 22%

③ ㄱ: 14%, ㄴ: 16%, ㄷ: 22%

④ ㄱ: 14%, ㄴ: 16%, ㄷ: 23%

⑤ ㄱ: 15%, ㄴ: 19%, ㄷ: 23%

28. 다음 투자안에 대한 현금흐름의 현재가치 합은 얼마인가?(단, 주어진 조건에 한함)

○ 보유기간: 5년
○ 순수익: 매년 말 1억원 발생
○ 보유기간 말 매각 시 지분복귀액: 7억원
○ 각종 계수(기간 5년, 이자율 또는 할인율 연 10%)
- 일시불의 내가계수: 1.6106
- 일시불의 현가계수: 0.6209
- 연금의 내가계수: 6.1050
- 연금의 현가계수: 3.7908
- 감채기금계수: 0.1638
- 저당상수: 0.2638

① 7억 2,517만원 ② 8억 1,371만원

③ 9억 2,426만원 ④ 10억 4,514만원

⑤ 15억 643만원

29. 포트폴리오이론에 관한 내용으로 <u>틀린</u> 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 최적 포트폴리오의 선정은 투자자의 위험에 대한 태도에 따라 달라질 수 있다.

② 무차별곡선은 투자자에게 동일한 효용을 주는 수익과 위험의 조합을 나타낸 곡선이다.

③ 위험회피형 투자자의 최적 포트폴리오는 투자자의 무차별곡선과 효율적 프론티어의 접점에서 선택된다.

④ 동일한 자산들로 포트폴리오를 구성하여도 개별자산의 투자비중에 따라 포트폴리오의 기대수익률과 분산은 다를 수 있다.

⑤ 분산투자 시 체계적 위험은 감소하지만 비체계적 위험은 감소하지 않는다.

30. 고정금리방식의 원리금균등분할상환 대출에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 만기 시 잔액은 '0'이고, 주어진 조건에 한하며, 다른 조건은 동일함)

① 물가상승률이 낮아지면 담보인정비율(LTV)에서 허용하는 신규 대출 가능금액이 커진다.

② 기존 대출이 실행 중인 경우, 물가상승률이 높아지면 대출기간 후반기에 차주의 원리금 상환부담이 증가한다.

③ 기존 대출이 실행 중인 경우, 시장금리가 높아지면 대출의 이자지급액을 높여서 원금 상환을 지연시킨다.

④ 물가상승률이 낮아지면 원리금균등분할상환의 대출잔액이 원금균등분할상환의 대출잔액보다 작아진다.

⑤ 대출금리가 높아지면 신규 대출 심사 시 동일한 총부채상환비율(DTI) 기준을 충족하기 위해서 차주의 소득금액이 높아져야 한다.

31. 다음 자료는 A부동산의 1년간 운영수지다. A부동산의 총투자액은 5억원이며, 투자자는 이 중 60%를 은행에서 대출받았다. 이 경우 세후현금흐름승수(ㄱ)와 세전현금흐름승수(ㄴ)의 차이(ㄱ - ㄴ)는 얼마인가? (단, 각 승수는 소수점 둘째자리에서 반올림하며, 주어진 조건에 한함)

○ 가능총소득: 5,000만원
○ 공실률: 15%
○ 영업비용: 유효총소득의 30%
○ 원리금상환액: 600만원
○ 영업소득세: 400만원

① 1.7 ② 4.6 ③ 5.8 ④ 6.3 ⑤ 8.4

32. 전년도에 A회사는 임대면적 1,200 m^2의 매장을 비율임대차(percentage lease)방식으로 임차하였다. 계약내용에 따르면, 매출액이 손익분기점 매출액 이하인 경우 기본임대료만 지급하고, 이를 초과하는 매출액에 대해서는 5%의 요율을 적용한 추가임대료를 기본임대료에 가산하도록 하였다. 전년도 연임대료로 총 18,000만원을 지급하였다면, 위 계약 내용에 따른 손익분기점 매출액은 임대면적 m^2당 얼마인가?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

○ 전년도 매출액: 임대면적 m^2당 120만원
○ 전년도 기본임대료: 임대면적 m^2당 10만원

① 5만원 ② 10만원 ③ 15만원 ④ 20만원 ⑤ 25만원

33. A는 10년 후 기말에 목표금액 1억원을 상환할 목적으로 매월 초 일정금액을 감채기금으로 적립하려 한다. 정기적금의 명목 이자율이 연 5%일 때, A의 월 적립금액을 계산하는 수식으로 옳은 것은?(단, 월 복리이며, 주어진 조건에 한함)

① $\dfrac{0.05/12}{(1+0.05/12)^{12\times 10}-1}\times 100{,}000{,}000$

② $\dfrac{0.05/12}{(1+0.05/12)^{12\times 10}-1}\times \dfrac{100{,}000{,}000}{1+0.05/12}$

③ $\dfrac{0.05}{12}\times \dfrac{(1+0.05/12)^{12\times 10-1}}{(1+0.05/12)^{12\times 10}-1}\times 100{,}000{,}000$

④ $\dfrac{0.05}{12}\times \dfrac{(1+0.05/12)^{12\times 10}}{(1+0.05/12)^{12\times 10}-1}\times 100{,}000{,}000$

⑤ $\dfrac{1}{(1+0.05/12)^{12\times 10}}\times 100{,}000{,}000$

34. 자산유동화에 관한 법령상 유동화자산의 양도방식에 관한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 매매 또는 교환으로 할 것
ㄴ. 유동화자산에 대한 수익권은 양수인이, 처분권은 양도인이 가질 것
ㄷ. 양도인은 유동화자산에 대한 반환청구권을 가지지 아니하고, 양수인은 유동화자산에 대한 대가의 반환청구권을 가지지 아니할 것
ㄹ. 양도인이 양도된 자산에 관한 위험을 인수할 것. 다만, 양수인이 일정 기간 하자담보책임을 지는 경우는 제외한다.

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

35. 다음 중 감정평가에 관한 규칙상 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 감정평가방법)에도 불구하고 본래 용도의 효용가치가 없는 경우 해체처분가액으로 감정평가할 수 있는 것은 모두 몇 개인가?

토지, 건물, 자동차, 항공기, 상표권

① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

36. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 옳은 것은?

① 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

② 기준시점이란 대상물건의 감정평가를 시작하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

③ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다.

④ 유사지역이란 대상부동산이 속하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.

⑤ 동일수급권이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치지 않는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

37. 감정평가방법 중 적산법에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식에 속한다.

② 적산법에 따라 산정한 임대료를 적산임료라 한다.

③ 기대이율이란 기초가액에 대하여 기대되는 임대수익의 비율을 말한다.

④ 필요제경비에는 감가상각비, 유지관리비, 조세공과금, 손해보험료, 대손준비금, 공실손실상당액, 정상운영자금이자 등이 포함된다.

⑤ 기초가액이란 적산법으로 감정평가하는 데 기초가 되는 대상물건의 가치를 말하며, 거래사례비교법이나 수익분석법으로 구할 수 있다.

38. 부동산 가격공시에 관한 법률에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

② 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.

③ 공동주택가격에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

④ 개별주택가격 및 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

⑤ 공동주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

39. 다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 산정한 대상 부동산의 시산가액은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

○ 가능총수익(PGI): 45,000,000원
○ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총수익(PGI)의 10%
○ 운영경비(OE): 유효총수익(EGI)의 40%
○ 환원율: 9%

① 180,000,000원
② 200,000,000원
③ 250,000,000원
④ 270,000,000원
⑤ 300,000,000원

40. 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

○ 대상토지와 거래사례는 모두 토지로서 A시 B구 C동에 소재함
○ 대상토지
- 소재지: C동 300번지
- 용도지역: 준주거지역
- 이용상황, 지목, 면적: 상업용, 대, 240 m^2
○ 기준시점: 2026.10.31.
○ 거래사례

기호	소재지	용도지역	면적(m^2)	거래금액(원)
1	C동 320번지	준주거지역	180	500,000,000
2	C동 330번지	준주거지역	200	600,000,000

- 기호 1: 상업용(이용상황), 대(지목), 특수한 사정이 개입된 비정상적인 거래사례임
- 기호 2: 상업용(이용상황), 대(지목), 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례임
- 거래시점(기호 1, 2): 2026.06.01.

○ 지가변동률(A시 B구, 2026.06.01. ~ 2026.10.31.): 상업지역 6% 상승, 주거지역 5% 상승
○ 지역요인: 거래사례 기호 1, 2와 대상토지는 인근지역에 위치하여 동일함
○ 개별요인: 대상토지는 거래사례 기호 1에 비해 8% 우세하며, 거래사례 기호 2에 비해 5% 우세함
○ 상승식으로 계산함

① 756,000,000원
② 763,200,000원
③ 793,800,000원
④ 801,360,000원
⑤ 816,480,000원

제2과목 : 민법 및 민사특별법 중 부동산 중개에 관련되는 규정

41. 취소할 수 있는 법률행위의 법정추인 사유에 해당하지 <u>않는</u> 것은?

① 경개계약
② 취소권자의 이행청구
③ 취소권자의 저당권설정행위
④ 취소권자의 강제집행
⑤ 취소권자의 취소권행사로 취득하게 될 부당이득반환청구권 양도

42. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 취소권의 법적 성질은 형성권이다.
② 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정된 경우, 그 취소는 그 상대방에 대한 의사표시로 하여야 한다.
③ 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우, 악의의 제한능력자는 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.
④ 경과실로 착오에 빠진 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소한 경우, 표의자는 그로 인해 손해를 입은 상대방에 대하여 불법행위로 인한 손해배상책임을 지지 않는다.
⑤ 제한능력자의 법률행위에 대한 법정대리인의 추인은 취소의 원인이 소멸된 후에 하여야 그 효력이 있다.

43. 무효인 법률행위가 <u>아닌</u> 것은?

① 불법조건이 붙은 교환계약
② 효력규정에 위반한 증여계약
③ 기성조건을 해제조건으로 하는 매매계약
④ 상대방의 사기로 체결한 임대차계약
⑤ 원시적·객관적 전부불능인 사용대차계약

44. 법률행위나 의사표시가 무효 또는 취소되는 경우에 선의의 제3자 보호규정이 <u>없는</u> 것은?

① 불공정한 법률행위
② 사기에 의한 의사표시
③ 진의 아닌 의사표시
④ 강박에 의한 의사표시
⑤ 착오로 인한 의사표시

45. 통정허위표시에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 통정허위표시의 무효에 대항하려는 제3자는 자신이 선의라는 것을 증명하여야 한다.
② 통정허위표시가 성립하기 위해서는 의사표시의 진의와 표시가 불일치하고 그 불일치에 관하여 상대방과 합의가 있어야 한다.
③ 甲이 乙에게 증여하면서 매매로 가장하였다면, 증여와 매매 모두 무효이다.
④ 통정허위표시에서 제3자가 악의이면 그로부터 전득한 자가 선의이더라도 그 전득자에 대하여 통정허위표시의 무효를 주장할 수 있다.
⑤ 통정허위표시로 무효인 법률행위는 사해행위의 요건을 갖추었더라도 채권자취소권의 대상이 될 수 없다.

46. 甲은 그 소유의 X토지에 관하여 담보권 설정의 대리권을 乙에게 수여하였는데, 乙이 甲을 대리하여 X토지를 丙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

> ㄱ. **丙은 매매계약체결 당시에 乙에게 매매계약체결 권한이 없음을 알았더라도 甲에게 추인 여부의 확답을 최고할 수 있다.**
> ㄴ. **乙의 대리행위가 권한을 넘은 표현대리로 인정되는 경우, 丙에게 과실이 있더라도 과실상계의 법리에 따라 甲의 책임을 경감할 수 없다.**
> ㄷ. **乙의 대리행위가 표현대리로 인정되더라도 무권대리의 성질이 유권대리로 전환되는 것은 아니다.**

① ㄱ
② ㄷ
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

47. 단독행위에 해당하지 <u>않는</u> 것은?

① 임대차의 합의
② 상계의 의사표시
③ 채무면제의 의사표시
④ 부동산소유권의 포기
⑤ 무권대리행위의 추인

48. 복대리에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다.
② 복대리인은 제3자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.
③ 대리인이 대리권 소멸 후 선임한 복대리인과 상대방 사이의 법률행위에도 대리권 소멸 후의 표현대리가 성립할 수 있다.
④ 본인에 대하여 성년후견이 개시되면 복대리인의 대리권은 소멸한다.
⑤ 임의대리인이 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 있다.

49. 甲이 그 소유의 X토지를 乙에게 매도한 후 소유권이전등기를 마치기 전에, 이러한 사정을 잘 알고 있는 丙이 甲의 乙에 대한 배임행위에 적극 가담하여 甲으로부터 X토지를 매수하고 소유권이전등기를 경료받았다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙은 甲을 대위하지 않고 丙에 대하여 직접 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
ㄴ. 甲은 丙에게 X토지의 반환 및 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
ㄷ. 丙을 X토지의 소유권자로 믿고 매수하여 소유권이전등기를 마친 丁은 甲과 丙의 매매계약의 유효를 주장할 수 없다.
ㄹ. 丙이 X토지를 무단 점유하고 있는 戊에 대하여 X토지의 소유권에 기한 반환청구를 하는 경우, 戊는 甲과 丙의 매매계약의 무효를 주장할 수 있다.

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

50. 법률행위에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 선량한 풍속에 반하여 무효인 법률행위는 특별한 사정이 없는 한 당사자가 추인하더라도 유효로 될 수 없다.
② 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위는 반사회질서의 법률행위로 볼 수 있다.
③ 법률행위의 성립 당시에 그 법률행위의 목적이 확정되지 않으면, 법률행위가 성립할 수 없다.
④ 강행규정을 위반한 법률행위인지 여부는 당사자의 주장이 있어야 법원이 판단할 수 있다.
⑤ 법률행위의 당사자가 법령 중의 선량한 풍속 기타 사회질서에 관계없는 규정과 다르게 합의한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 합의는 무효이다.

51. 甲은 乙로부터 금전을 차용하고 甲 소유의 X건물과 Y토지에 乙 명의의 공동저당권(피담보채권 9억 원)을 설정해 준 후 X건물에 丙 명의의 저당권(피담보채권 3억 원)을 설정해 주었다. 이후 X건물과 Y토지는 경매되었고 X건물에 대한 배당 후에 Y토지에 대한 배당이 행해졌다. 이때 乙과 丙이 X건물과 Y토지의 경매대가로부터 각각 우선변제받을 수 있는 금액은?(X건물과 Y토지의 경매대가는 각각 8억 원, 4억 원이고, 경매비용과 이자 등은 고려하지 않으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① X: 乙 5억 원, 丙 3억 원, Y: 乙 4억 원, 丙 없음
② X: 乙 6억 원, 丙 2억 원, Y: 乙 3억 원, 丙 1억 원
③ X: 乙 6억 원, 丙 2억 원, Y: 乙 3억 원, 丙 없음
④ X: 乙 8억 원, 丙 없음, Y: 乙 1억 원, 丙 2억 원
⑤ X: 乙 8억 원, 丙 없음, Y: 乙 1억 원, 丙 3억 원

52. 근저당권에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 근저당권의 채권최고액은 반드시 등기해야 한다.
② 후순위근저당권자는 민법 제364조의 규정에 따라 선순위근저당권의 소멸을 청구할 수 있는 제3취득자에 해당한다.
③ 피담보채권이 확정되지 않는 동안에는 그 채권의 일부가 대위변제되어도 근저당권이 대위변제자에게 이전되지 않는다.
④ 피담보채권 확정 전에 발생한 원본채권에 관하여 확정 후 발생한 이자는 채권최고액의 범위 내에서 근저당권에 의해 담보된다.
⑤ 확정된 피담보채권이 채권최고액을 초과하는 경우, 물상보증인은 채권최고액을 변제하면 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.

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

① 저당권자는 저당목적물의 점유가 침탈된 경우 특별한 사정이 없는 한 자신에게 반환을 청구할 수 있다.
② 저당목적물의 훼손에 의해 저당권자가 받을 수 있는 손해배상액은 저당목적물 가액의 범위 내에서 피담보채권액을 한도로 한다.
③ 저당목적물의 훼손에 의한 저당권자의 손해는 저당권자가 저당권을 실행할 때에 비로소 발생한다.
④ 선순위저당권이 변제로 소멸하였지만 말소등기가 되지 않은 경우, 후순위저당권자는 그 등기의 말소를 청구할 수 없다.
⑤ 저당목적물이 훼손되어 교환가치가 감소한 경우, 저당권자는 그 저당목적물의 잔존가치가 피담보채권액을 초과하더라도 손해배상을 청구할 수 있다.

54. 민법상 유치권에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 유치권은 물상대위성이 인정되지 않는다.
② 유치권은 유가증권을 그 목적물로 할 수 없다.
③ 유치물의 보존에 필요한 경우, 유치권자는 채무자의 승낙 없이 유치물을 사용할 수 있다.
④ 유치권자는 피담보채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.
⑤ 유치물의 과실이 금전인 경우, 유치권자는 이를 수취하여 다른 채권보다 먼저 그 채권의 변제에 충당할 수 있다.

55. 甲의 X토지에 乙의 저당권(1번), 丙의 전세권(2번), 丁의 저당권(3번)이 순서대로 설정되어 있다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙의 저당권이 존재하는 한 丙은 X토지의 경매를 청구할 수 없다.

② 甲이 X토지를 제3자에게 매도한 경우, 丙의 전세권은 소멸한다.

③ 丁이 저당권을 실행한 경우, 그 경매에서 X토지를 매수한 자에 대해 丙은 전세권을 주장할 수 없다.

④ 변제로 인해 乙의 저당권이 소멸한 후 丁이 저당권을 실행한 경우, 丙은 전세금의 배당을 요구할 수 없다.

⑤ 甲의 채권자에 의해 X토지가 강제경매되는 경우, 丙의 전세권은 존속기간이 남아있는 한 소멸하지 않는다.

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

① 전전세의 존속기간은 원 전세권의 범위를 넘을 수 없다.

② 전세권설정계약에서 존속기간을 약정하지 않은 경우, 전세권의 존속기간은 10년이 된다.

③ 불가항력으로 인해 전세목적물이 전부 멸실된 경우, 전세권설정자는 전세금반환의무를 면한다.

④ 건물 일부에 대한 전세권자는 그 전세권에 기하여 건물의 전체에 대해 경매를 청구할 수 있다.

⑤ 전세권설정자가 적법하게 전세권의 소멸청구를 한 경우, 소멸청구 후 6개월이 지나면 전세권은 소멸한다.

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

① 존속기간을 영구무한으로 하는 지역권은 무효이다.

② 지역권은 특별한 사정이 없는 한 요역지 소유권에 부종하여 이전하지 않는다.

③ 요역지의 공유자 1인은 자신의 지분에 관하여 그 토지를 위한 지역권을 포기할 수 있다.

④ 승역지 소유자는 지역권자가 승역지에 설치한 공작물을 비용분담 없이 사용할 수 있다.

⑤ 요역지가 공유인 경우, 지역권의 소멸시효는 모든 공유자에 관하여 시효가 완성한 때에만 그 효력이 있다.

58. 점유권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 점유자가 사기를 당해 점유를 이전한 경우, 점유권에 기한 점유물반환청구를 할 수 있다.

② 취득시효에 있어서 자주점유란 소유권을 가지고 있거나 소유권이 있다고 믿고서 하는 점유만을 의미한다.

③ 점유를 침탈당한 자가 본권인 유치권 소멸에 따른 손해배상청구권을 행사하는 때에는 점유를 침탈당한 날부터 1년 내에 행사하여야 한다.

④ 선의의 타주점유자는 점유물이 자신의 책임있는 사유로 멸실된 경우에 회복자에게 현존이익의 한도에서 배상책임을 진다.

⑤ 점유의 특정승계가 있는 경우, 전 점유자의 점유가 타주점유라 하더라도 특정승계인인 현 점유자가 자기의 점유만을 주장하는 때에는 그 점유는 자주점유로 추정된다.

59. 지상권에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상권자의 지상물매수청구권은 형성권이다.

② 지상권자는 토지소유자의 의사에 반하여도 타인에게 지상권을 양도할 수 있다.

③ 입목에 대한 벌채권의 확보를 위해 지상권을 설정한 경우, 벌채권이 소멸하면 지상권도 소멸한다.

④ 지상권의 소멸시 지상권설정자가 상당한 가액을 제공하여 지상물의 매수를 청구한 때에는 지상권자는 정당한 이유없이 이를 거절하지 못한다.

⑤ 저당권설정자가 담보가치 하락을 막기 위해 저당권자에게 지상권을 설정해 준 경우, 피담보채권이 소멸하면 그 지상권도 소멸한다.

60. 甲이 乙로부터 乙 소유의 X토지 중 일부(A)를 특정하여 매수하고 공유등기를 함으로써 구분소유적 공유관계가 성립되었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

> **ㄱ. 甲은 乙과의 내부관계에서는 A부분에 한하여 소유권을 취득하고 이를 배타적으로 사용·수익할 수 있다.**
> **ㄴ. 제3자가 A부분에 대해 불법으로 방해행위를 한 경우, 乙은 그 제3자에 대하여 공유물의 보존행위로서 방해배제를 청구할 수 없다.**
> **ㄷ. 구분소유적 공유관계를 해소하려면 甲은 乙을 상대로 공유물분할청구의 소를 제기하여야 한다.**

① ㄱ　② ㄴ　③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

61. 乙 소유의 X토지에 대한 甲의 점유취득시효가 완성되었으나 그 소유권이전등기는 마치지 않고 있다. 이후 발생한 각 상황에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

> ㄱ. 甲으로부터 X토지의 점유를 특정승계한 자는 甲의 취득시효완성의 효과를 주장하면서 甲을 대위함이 없이 직접 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
> ㄴ. 제3자가 甲의 취득시효완성 사실을 알면서 乙로부터 X토지를 매수하여 소유권이전등기를 마친 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 제3자는 乙의 소유권이전등기의무를 승계하지 않는다.
> ㄷ. 乙이 X토지에 丙 명의의 저당권을 설정한 후 甲이 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기를 마치고 그 저당권의 피담보채무를 변제한 경우, 甲은 乙에게 대위변제를 이유로 구상권을 행사할 수 없다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

62. 총유에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 비법인사단이 그 명의로 총유재산에 관한 소를 제기할 때에는 특별한 사정이 없는 한 사원총회의 결의를 거쳐야 한다.
② 총유물에 관한 사원의 권리의무는 특별한 사정이 없는 한 총유물에 대한 지분을 취득상실함으로써 취득상실된다.
③ 비법인사단이 타인 간의 금전채무를 보증하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 총유물 그 자체의 관리·처분행위라고 볼 수 없다.
④ 비법인사단이 총유물을 매도하는 행위는 총유물 그 자체의 처분이 수반되는 행위로서 특별한 사정이 없는 한 총유물의 처분행위에 해당한다.
⑤ 사원총회의 결의를 거치지 않은 총유물의 관리·처분행위는 정관이나 규약에 달리 정함이 없는 한 무효이다.

63. 소유권에 기한 물권적 청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 소유자는 소유권을 방해하는 자를 상대로 민법 제214조에 기해 방해배제 비용을 청구할 수 있다.
② 건물 소유자가 건물의 소유를 통하여 타인 소유의 토지를 불법점유하고 있는 경우, 토지 소유자는 그 건물을 점유하고 있는 건물 소유자에게 건물에서의 퇴거를 청구할 수 없다.
③ 소유권에 기한 방해제거청구권은 현재 계속되고 있는 방해의 원인과 함께 이미 발생한 방해결과의 제거를 내용으로 한다.
④ 지상권을 설정한 토지의 소유자는 그 토지의 일부에 건물을 불법신축한 자에 대하여 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 없다.
⑤ 소유권을 양도한 전 소유자는 물권적 청구권만을 분리, 유보하여 불법점유자에 대해 그 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

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

① 공유자 중 1인의 지분 포기는 등기 없이도 물권변동의 효력이 생긴다.
② 합유자 중 1인의 지분 포기는 등기 없이도 물권변동의 효력이 생긴다.
③ 공유물분할의 조정절차에서 현물분할의 협의가 성립하여 조정이 된 때에는 등기 없이도 물권변동의 효력이 생긴다.
④ 부동산 매매계약이 합의해제된 경우 매수인에게 이전되었던 소유권은 특별한 사정이 없는 한 말소등기 없이도 매도인에게 복귀한다.
⑤ 부동산소유권을 확인하는 판결이 확정된 경우에는 등기 없이도 물권변동의 효력이 생긴다.

65. 계약의 성립에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 불특정다수인에 대한 청약도 가능하다.
② 관습에 의하여 승낙의 통지가 필요하지 아니한 경우, 계약은 승낙의 의사표시로 인정되는 사실이 있는 때에 성립한다.
③ 청약자가 미리 정한 기간 내에 이의를 하지 않으면 승낙한 것으로 간주한다는 뜻을 청약시 표시하면 특별한 사정이 없는 한 이는 상대방을 구속한다.
④ 승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙여 승낙한 경우 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다.
⑤ 당사자 간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우, 계약은 두 청약이 상대방에게 도달한 때에 성립한다.

66. 甲(요약자)과 乙(낙약자)은 丙을 수익자로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙은 丙이 권리를 취득함과 동시에 의무를 부담하는 내용의 제3자를 위한 계약을 체결할 수 있다.
② 乙이 丙에 대하여 가진 채권에 관하여 그 채무를 면제하는 내용의 계약도 제3자를 위한 계약에 준하는 것으로서 유효하다.
③ 丙은 甲과 乙 사이의 계약에 관하여 채무불이행을 이유로 한 해제권을 행사할 수는 없다.
④ 丙이 수익의 의사표시를 한 후 甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우, 丙은 자기가 입은 손해를 乙에게 배상청구할 수 없다.
⑤ 甲은 특별한 사정이 없는 한 乙에 대하여 계약상의 채무를 丙에게 이행할 것을 청구할 수 있다.

67. 甲은 그 소유의 특정한 나무(A)를 乙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 그 후 A가 불가항력으로 멸실되었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. A가 이행기 전에 멸실된 경우, 甲은 A의 인도의무를 면하고, 乙에게 대금지급을 청구하지 못한다.
ㄴ. A가 이행기 전에 멸실된 경우, 乙이 甲에게 대금을 이미 지급하였더라도 乙은 甲에게 부당이득을 이유로 그 반환을 청구할 수 없다.
ㄷ. A가 乙의 수령지체 중에 멸실된 경우, 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 수 있다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

68. 동시이행관계가 인정되지 <u>않는</u> 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 근저당권이 설정된 토지를 피담보채무 인수약정 없이 매매하는 경우, 매도인의 근저당권말소 및 소유권이전등기의무와 매수인의 잔대금지급의무
ㄴ. 토지임차인이 적법하게 건물매수청구권을 행사한 경우, 그 토지임차인의 건물인도 및 소유권이전등기의무와 토지임대인의 건물대금지급의무
ㄷ. 주택임대차보호법상 임차권등기명령에 의해 경료한 임차인의 임차권등기말소의무와 임대인의 보증금반환의무

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

69. 민법상 계약의 유형과 성질에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은? (특약은 고려하지 않음)

① 증여는 낙성계약이다. ② 매매는 낙성계약이다.
③ 임대차는 유상계약이다. ④ 무상임치는 쌍무계약이다.
⑤ 사용대차는 무상계약이다.

70. 임대인에 대한 임차인의 권리에 해당하지 <u>않는</u> 것은?

① 차임지급청구권 ② 지상물매수청구권
③ 부속물매수청구권 ④ 필요비상환청구권
⑤ 유익비상환청구권

71. 甲은 그 소유의 창고용 X건물에 관하여 乙과 존속기간을 2년으로 하는 임대차계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙은 특별한 사정이 없는 한 자신이 지출한 임차물의 보존에 필요한 필요비 금액의 한도에서 차임의 지급을 거절할 수 있다.
ㄴ. 임대차계약이 종료하지 않은 경우, 乙의 연체차임은 특별한 사정이 없는 한 甲의 의사표시가 없더라도 보증금에서 당연히 공제된다.
ㄷ. 甲은 특별한 사정이 없는 한 乙의 안전을 배려할 보호의무를 부담한다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

72. 민법상 부동산의 환매에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 특별한 약정이 없는 한, 환매대금에는 매수인이 부담한 매매비용이 포함되지 않는다.
② 환매기간을 정하였더라도 그 기간을 다시 연장할 수 있다.
③ 매매계약의 무효는 환매특약의 효력에 영향을 미치지 않는다.
④ 환매권은 형성권이므로 환매기간을 정하지 않은 경우 그 기간은 10년으로 한다.
⑤ 매매등기와 동시에 환매권의 보류를 등기한 때에는 제3자에 대하여 그 효력이 있다.

73. 매매의 목적인 권리의 일부가 타인에게 속하는 것을 이유로 하여 매도인의 담보책임이 성립한 경우, 선의의 매수인의 권리로 규정된 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 계약해제권 ㄴ. 손해배상청구권
ㄷ. 대금감액청구권 ㄹ. 완전물급부청구권

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

74. 甲은 그 소유의 X토지에 관하여 乙과 매매계약을 체결하면서 乙로부터 계약금을 수령하였다. 이에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙이 중도금 지급기일 전에 중도금을 지급한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 없다.
ㄴ. 甲이 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제하려는 경우, 乙이 이를 수령하지 않으면 공탁하여야 해제의 효력이 발생한다.
ㄷ. 乙의 귀책사유로 계약이 해제되는 경우, 특약이 없는 한 계약금이 위약금으로서 甲에게 당연히 귀속되는 것은 아니다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

75. 乙이 甲 소유의 X주택을 甲으로부터 임차하고 대항력을 취득한 후, 甲은 X주택에 丙 명의의 저당권을 설정해 주었다. 乙은 임대차기간 만료 후 甲으로부터 보증금을 반환받지 못하여 X주택에 계속 거주중이다. 이에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙은 甲에 대하여 계약기간 만료 후 X주택의 점유로 인한 손해배상의무를 부담한다.
ㄴ. 丙이 저당권을 실행하여 丁이 X주택의 소유권을 취득하고 임대인 지위를 승계하였다면, 甲은 특별한 사정이 없는 한 乙에 대한 보증금반환의무를 면한다.
ㄷ. 甲과 乙 간의 임대차계약 체결 전에 X주택에 다른 저당권이 설정되어 존속하던 중 丙이 저당권을 실행하면, 특별한 사정이 없는 한 乙의 임차권은 소멸한다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

76. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률이 적용되는 '구조상 공용부분'에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 아파트의 특별승계인은 전 입주자의 공용부분 체납관리비와 이에 대한 연체료를 승계하여야 한다.
② 공용부분의 변경에 관한 사항은 원칙적으로 구분소유자의 3분의 2 이상의 다수에 의한 집회의 결의로써 결정한다.
③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경이 있으면 이를 등기하여야 한다.
④ 공용부분의 사용과 비용부담은 전유부분의 지분비율에 따른다.
⑤ 공유자의 공용부분에 대한 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

77. 가등기담보 등에 관한 법률이 적용될 수 있는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 매매계약 해제에 의한 대금반환채권을 담보하기 위해 가등기를 한 경우
② 공사대금채권을 담보하기 위해 가등기를 한 경우
③ 준소비대차에 기한 차용금반환채무를 담보하기 위해 가등기를 한 경우
④ 매매대금채권을 담보하기 위해 가등기를 한 경우
⑤ 채권자가 경매매수인으로서의 권리를 포기하는 대가로 채무자가 그 채권자에게 지급하기로 한 금전을 담보하기 위해 가등기를 한 경우

78. 甲은 2000. 5. 친구 乙과 명의신탁약정을 체결하였다. 그 후 乙은 그 사정을 모르는 丙으로부터 丙 소유의 X건물을 매수하고, 甲의 자금으로 대금을 지급한 후 乙 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 현재까지 X건물은 甲이 점유·사용하는 중이다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙은 X건물의 소유권을 취득한다.
ㄴ. 乙은 법률상 원인 없이 X건물 매수자금 상당의 부당이득을 얻었다.
ㄷ. 특별한 사정이 없는 한, 甲은 乙에 대하여 X건물의 점유취득시효 완성의 법률효과를 주장할 수 있다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

79. 甲은 2025. 10. 친구 乙과 명의신탁약정을 체결하였다. 그에 따라 甲은 丙과 丙 소유의 X토지를 매수하는 계약을 체결하였고, 丙은 甲의 요청에 따라 X토지에 대하여 乙 명의로 소유권이전등기를 해주었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲은 丙에 대하여 매매계약의 이행을 청구할 수 있다.
ㄴ. 乙이 임의로 X토지를 처분하여 丁이 유효하게 소유권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 丙은 甲에 대하여 甲이 지급한 매매대금의 반환을 거절할 수 있다.
ㄷ. 乙이 X토지에 戊 명의의 저당권을 설정하여 준 경우, 甲은 乙에 대하여 그 저당권의 피담보채무액 상당의 부당이득반환청구를 할 수 있다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

80. 甲은 2026. 1. 乙과 乙 소유의 X상가에 대하여 상가건물 임대차보호법이 적용되는 임대차계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 乙이 甲의 권리금회수를 방해하는 위법행위를 하여 甲에게 손해를 발생하게 하는 경우, 乙이 배상하여야 할 손해액은 신규임차인이 甲에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.
ㄴ. 乙이 甲의 권리금회수를 방해하는 위법행위를 하여 甲에게 손해를 발생하게 하는 경우, 이로 인한 甲의 손해배상청구권은 임대차가 종료한 날로부터 1년 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다.
ㄷ. 甲과 乙이 계약기간을 10개월로 정하였다면, 甲은 그 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ