

제1과목 : 부동산학개론

1. 다음에서 설명하고 있는 토지의 자연적 특성은?

- 최유효이용의 근거가 된다.
- 지대 또는 지가를 발생시킨다.
- 토지이용을 집약화시킨다.
- 물리적으로 생산할 수 없다.

- ① 부증성 ② 인접성 ③ 개별성
④ 영속성 ⑤ 적재성

2. 한국표준산업분류(KSIC)에 따라 부동산업을 분류할 경우 부동산관련 서비스업에 해당하지 않는 것은?

- ① 부동산 임대 및 공급업 ② 부동산 중개 및 대리업
③ 부동산 감정 평가업 ④ 부동산 투자 자문업
⑤ 부동산 분양 대행업

3. 건축법령상 용도별 건축물의 종류 중 단독주택에 해당하는 것은?

- ① 아파트 ② 연립주택 ③ 다중주택
④ 오피스텔 ⑤ 다세대주택

4. 부동산 용어에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 주거용·상업용·공업용으로 이용되고 있거나 해당 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지는 택지(宅地)에 해당한다.
ㄴ. 토지의 현황을 조사하고 측량해서 토지의 소재, 지목, 지번, 경계 또는 좌표를 지적공부에 등록하는 단위가 되는 일정한 토지를 획지(劃地)라 한다.
ㄷ. 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 일단지(一團地)라 한다.
ㄹ. 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지를 포락지(浦落地)라 한다.
ㅁ. 택지지역·농지지역·산지(임지)지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지는 후보지(候補地)에 해당한다.

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

5. 부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 4P Mix전략에서 4P는 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion)을 말한다.
② 관계 마케팅 전략은 고객과 공급자의 관계를 일회적이지 아닌 지속적인 관계로 유지함으로써 마케팅효과를 도모하는 전략이다.

- ③ 고객접유 마케팅 전략에서 AIDA는 주의(Attention), 관심(Interest), 욕구(Desire), 행동(Action)의 과정을 의미한다.
④ STP전략에서 STP는 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 동반자관계(Partnership)로 구성된다.
⑤ STP전략에서 시장세분화는 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 고객의 집단을 세분하는 것이다.

6. 부동산 수요와 공급의 변화에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, X축은 수량, Y축은 가격, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 담보대출금리의 인하는 부동산의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 한다.
② 건축자재 가격의 하락은 부동산의 공급곡선을 우측(우하향)으로 이동하게 한다.
③ 대체재 가격의 상승은 해당 부동산의 수요곡선을 좌측(좌하향)으로 이동하게 한다.
④ 공급자에 대한 보조금 지급은 부동산의 공급곡선을 우측(우하향)으로 이동하게 한다.
⑤ 보완재 가격의 하락은 해당 부동산의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 한다.

7. 다음은 부동산관련 경제변수들이다. 유량(flow)과 저장(stock)의 경제변수로 옳게 묶인 것은?

- | | |
|-------------|------------|
| ㄱ. 통화량 | ㄴ. 연간 이자비용 |
| ㄷ. 자본총량 | ㄹ. 주택거래량 |
| ㅁ. 신규주택 공급량 | ㅂ. 주택재고량 |

- | 유량변수 | 저장변수 |
|-----------|---------|
| ① ㄱ, ㄴ, ㄹ | ㄷ, ㅁ, ㅂ |
| ② ㄱ, ㄷ, ㅂ | ㄴ, ㄹ, ㅁ |
| ③ ㄱ, ㄹ, ㅁ | ㄴ, ㄷ, ㅂ |
| ④ ㄴ, ㄷ, ㅂ | ㄱ, ㄹ, ㅁ |
| ⑤ ㄴ, ㄹ, ㅁ | ㄱ, ㄷ, ㅂ |

8. 토지시장의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 수급조절이 용이하다.
② 법·제도적 규제가 많다.
③ 재화의 이질성을 보인다.
④ 정보의 불완전성 및 비대칭성을 보인다.
⑤ 부분시장으로 나뉠 수 있는 국지성을 보인다.

9. 부동산의 수요와 공급이 동시에 변화할 때, 균형가격이 상승하고 균형거래량이 감소하는 경우는?(단, X 축은 수량, Y 축은 가격, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향, 수요곡선과 공급곡선 기울기의 절댓값은 1이며, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 클 경우
- ② 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 클 경우
- ③ 수요의 증가폭이 공급의 감소폭보다 작을 경우
- ④ 수요의 감소폭이 공급의 증가폭보다 작을 경우
- ⑤ 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 작을 경우

10. 부동산매매시장의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요곡선은 한계비용곡선이다.
- ② 수요곡선상의 수요량은 주어진 가격에서 수요자들이 구입하고자 하는 부동산의 최소수량이다.
- ③ 수요량의 변화는 수요 자체의 변화를 말하며, 수요곡선 자체를 이동시킨다.
- ④ 공급곡선은 한계편익곡선이다.
- ⑤ 공급함수는 부동산의 공급량에 영향을 미치는 요인들과 공급량의 관계를 나타내는 함수이다.

11. C지역의 부동산시장에서 시장수요는 개인 A의 수요와 개인 B의 수요로만 구성되어 있고, 개인 A의 수요함수는 $P = 100 - Qd_A$, 개인 B의 수요함수는 $P = 100 - 2Qd_B$ 일 때, 시장수요함수는?(단, X 축은 수량, Y 축은 가격, Qd_M 은 시장수요량, Qd_A 와 Qd_B 는 각각 개인 A와 B의 개별수요량, P 는 가격, C지역의 부동산시장은 완전경쟁시장이며, 다른 조건은 동일함)

- ① $P = 100 - \frac{2}{3}Qd_M$
- ② $P = 100 - \frac{3}{2}Qd_M$
- ③ $P = 200 - \frac{1}{2}Qd_M$
- ④ $P = 200 - \frac{2}{3}Qd_M$
- ⑤ $P = 200 - \frac{3}{2}Qd_M$

12. 어느 지역 아파트시장에서 수요의 가격탄력성이 1.6이다. 아파트가격이 5% 하락할 때 수요량의 변화는?(단, 수요곡선은 우하향, 수요의 가격탄력성은 절댓값이며, 다른 조건은 동일함)

- ① 4% 증가 ② 4% 하락 ③ 6% 증가
- ④ 6% 하락 ⑤ 8% 증가

13. 베버(A. Weber)의 최소비용이론에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 기업은 단일 입지 공장이고, 다른 조건은 동일함)

- ① 국지원료의 중량이 제품의 중량보다 무거우면, 원료지수(material index)는 음(-)의 값을 갖는다.
- ② 등비용선(isodapane)은 최소운송비지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 이에 따른 추가적인 운송비의 부담액이 동일한 지점을 연결한 것이다.
- ③ 임계등비용선(critical isodapane)은 최소운송비지점을 중심으로 운송비 절감액과 운송비 추가 부담액이 동일한 등비용선을 말한다.
- ④ 최소운송비지점은 원료 및 제품의 중량, 노동비, 집적이익에 따라 결정된다.
- ⑤ 최소비용보다 최대수익이 더 큰 곳을 기업의 최적입지로 본다.

14. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 리카도(D. Ricardo)는 지대 발생의 원인으로 비옥한 토지의 부족과 수확체감의 법칙을 제시하면서, 지대는 잉여이기 때문에 생산물의 가격에 영향을 주지 않는다고 보았다.
- ㄴ. 알론소(W. Alonso)는 토지를 소유하고 있다는 독점적 지위 때문에 토지소유자가 받는 수입이 지대이며, 이 지대는 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 발생한다고 보았다.
- ㄷ. 튀넨(J. H. von Thünen)은 운송수단의 차이에 따라 한계지대곡선의 기울기가 달라지며, 이 곡선의 기울기에 따라 집약적 농업과 조방적 농업으로 구분된다고 보았다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

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

- ① 약성 효율적 시장에서는 과거의 자료를 토대로 시장가치의 변동을 분석하는 기술적 분석으로 초과이윤을 얻을 수 없다.
- ② 준강성 효율적 시장에서는 공표된 사실을 토대로 시장가치의 변동을 분석하는 기본적 분석으로 초과이윤을 얻을 수 없다.
- ③ 강성 효율적 시장에서는 어떠한 정보를 이용하더라도 초과이윤을 얻을 수 없다.
- ④ 불완전경쟁시장은 할당효율적 시장이 될 수 없다.
- ⑤ 불완전경쟁시장에서는 초과이윤이 발생할 수 있다.

16. 허프(D. Huff)모형으로 다음 자료를 활용하여 산출한 2022년 점포 A의 월 매출액은 4억원이었다. 다른 조건은 기존과 동일하지만, 점포 A의 경우 증축을 통해 2024년 매장면적이 2,500 m²가 되었다. 허프(D. Huff)모형을 활용한 2024년 점포 A의 월 매출액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- X지역에는 점포 A, 점포 B, 점포 C만 존재함
- X지역의 주민은 모두 구매자이고, 점포(A, B, C)에서만 구매함
- X지역의 주민: 8,000명
- 공간(거리)마찰계수: 2
- 점포(A, B, C)의 매출액은 X지역 주민에 의해서만 발생함
- 1인당 월 점포 구매액은 2022년과 2024년이 동일함

구 분	점포 A	점포 B	점포 C
매장면적 (2022년 기준)	500 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²
X지역 거주지로부터의 거리	5 km	10 km	5 km

- ① 6억원 ② 10억원 ③ 16억원
- ④ 20억원 ⑤ 26억원

17. 부동산관련 조세 중 국세와 보유세에 모두 해당하는 것은?

- ① 재산세 ② 상속세 ③ 등록면허세
- ④ 양도소득세 ⑤ 종합부동산세

18. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 중 도시지역에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- 농림지역 ○ 준주거지역
- 근린상업지역 ○ 자연녹지지역
- 계획관리지역 ○ 자연환경보전지역

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

19. 부동산투자의 분석기법 중 할인현금수지분석법(DCF)에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 순현재가치법 ㄴ. 회수기간법
- ㄷ. 내부수익률법 ㄹ. 승수법
- ㅁ. 수익성지수법

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

20. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 취득세는 지방자치단체의 재정수요를 충족시키는 기능이 있다.
- ㄴ. 부동산 거래세를 부과하면 총잉여가 증가하므로 경제적 순손실이 발생하지 않는다.
- ㄷ. 양도소득세가 강화되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 부동산가격이 하락한다.
- ㄹ. 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 조세부담이 더 크다.
- ㅁ. 헨리 조지(H. George)는 토지세가 임차인에게 모두 전가되는 것을 근거로 토지단일세 도입을 주장하였다.

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

21. A도시의 임대주택시장에서 수요함수는 $Q_d = 1,000 - 2P$, 공급함수는 $Q_s = 100 + 4P$ 이고, 정부는 A도시의 임대료상한(최고가격)을 호당 120만원으로 규제하였다. 임대주택 수요량과 공급량이 호당 120만원의 임대료에서 결정되는 경우 발생하는 초과수요량은?[단, 임대주택의 규모와 품질은 모두 동일하고, Q_d 는 임대주택의 수요량(단위: 호), Q_s 는 임대주택의 공급량(단위: 호), P 는 호당 임대료(단위: 만원)이며, 다른 조건은 동일함]

- ① 100호 ② 120호 ③ 150호 ④ 180호 ⑤ 200호

22. 부동산정책을 직접개입방식과 간접개입방식으로 구분할 때, 간접개입방식에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 임대료 보조 ㄴ. 재산세 부과
- ㄷ. 공공임대주택 공급 ㄹ. 공공토지비축제도
- ㅁ. 토지거래허가제도 ㅂ. 개발부담금제도

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

23. 부동산 대출에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 담보인정비율(LTV)은 담보물의 자산가치에 대한 융자 비율로 LTV가 올라갈수록 차입자의 자기자본비율도 증가한다.
- ② 총부채상환비율(DTI)은 상업용 부동산의 순수입에 대한 연간채무부담액을 의미하므로 DTI가 올라가면 부채 서비스액도 증가한다.
- ③ 고정금리대출은 이자율 변동으로 인한 위험을 차입자에게 전가하는 방식이므로 금융기관(대출자)은 금리가 변동해도 위험이 없다.
- ④ 총부채원리금상환비율(DSR)은 차입자의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위하여 산정하는 차입자의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다.
- ⑤ 부동산담보대출의 금리가 인상되어 차입자가 원리금에 대한 채무상환을 정해진 시기에 이행하지 못하는 것을 조기상환위험이라고 한다.

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

- ① 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다.
- ② 주택임대료를 시장가격 미만으로 규제하면 주택임대시장에서는 이중가격이 형성될 수 있다.
- ③ 공공주택 특별법령상 통합공공임대주택이란 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ④ 임대료 보조정책은 저소득층의 실질소득을 증가시킬 수 있다.
- ⑤ 주거급여법령상 주택을 소유한 모든 사람은 주거급여의 수급권자가 될 수 없다.

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

- ① 투자위험과 요구수익률은 정(+)의 관계를 가진다.
- ② 위험회피형 투자자는 기대수익률이 요구수익률보다 높을 경우 투자가치가 있다고 판단한다.
- ③ 민감도분석은 투자효과를 분석하는 모형의 투입요소 변화함에 따라 순현재가치와 내부수익률에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법이다.
- ④ 부(-)의 레버리지효과란 부채비율이 커질수록 자기자본 수익률이 하락하는 것을 말한다.
- ⑤ 부동산관련 세제 등 정부정책이나 각종 토지의 이용규제의 변화로 야기되는 불확실성은 유동성 위험이다.

26. 부동산투자의 포트폴리오이론에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거할 수 없다.
- ② 2개 투자자산의 수익률이 서로 아무런 관계없이 움직인다면 상관계수는 1이다.
- ③ 투자자가 효용이 동일하다고 느끼는 조합을 연결한 선을 효율적 투자선이라 한다.
- ④ 포트폴리오 구성자산의 수익률이 같은 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다.
- ⑤ 기대수익률의 분산 또는 표준편차는 투자안의 수익을 측정하는 전통적인 방법이다.

27. 다음은 甲의 부동산 임대사업의 1년간 운영수지에 관한 내용이다. 甲의 1년간 자기자본수익률은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 기간 초 부동산 매입가격: 8억원
- 대출비율: 80%
- 1년간 부동산가격 상승률: 연 5%
- 매입 1년 후 부동산을 처분함
- 순영업소득(NOI): 연 4,000만원(기간 말 발생)
- 대출조건: 이자율 연 5%, 대출기간 1년, 원리금은 만기시 일시 상환함

- ① 15% ② 25% ③ 30% ④ 40% ⑤ 45%

28. 다음 대상부동산의 3년간 현금흐름을 이용한 임대사업의 수익성지수(PI)는?(단, 연간 기준이며, 결과값은 소수점 셋째자리에서 반올림하고, 주어진 조건에 한함)

- 모든 현금의 유입과 유출은 매년 말에만 발생
- 현금유입은 1년차 800만원, 2년차 1,000만원, 3년차 1,200만원
- 매년 현금유출은 현금유입의 70%
- 1년 후 일시불의 현재가치수 0.90
- 2년 후 일시불의 현재가치수 0.85
- 3년 후 일시불의 현재가치수 0.80

- ① 0.70 ② 0.93 ③ 1.22 ④ 1.43 ⑤ 1.62

29. 다음 대상부동산의 순영업소득(NOI)은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

- 건축연면적: 2,000 m²
- 유효임대면적: 건축연면적의 80%
- 연평균임대료: 유효임대면적 m²당 6만원
- 평균공실률: 유효임대면적의 10%
- 영업경비: 유효총소득의 50%
- 연부채상환액: 1,000만원

- ① 3,820만원 ② 4,320만원 ③ 6,900만원
- ④ 7,680만원 ⑤ 8,640만원

30. 프로젝트 금융(Project Financing)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 프로젝트 자체의 사업성을 기초로 자금을 조달하는 금융기법이다.
- ② 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다.
- ③ 해당 프로젝트가 부실화되더라도 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다.
- ④ 다양한 사업주체가 참여하고 이해당사자 간에 위험배분이 가능하다.
- ⑤ 프로젝트의 사업자금은 일반적으로 에스크로우 계정(escrow account)을 통해 관리한다.

31. 甲은 A은행에서 주택을 담보로 5,000만원을 대출받은 상태이다. 甲이 A은행에서 동일한 주택을 담보로 받을 수 있는 추가대출의 최대금액은?(단, 제시된 두 가지 대출승인기준을 모두 충족하여야 하며, 주어진 조건에 한함)

- 담보주택의 시장가치: 4억원
 - 연소득: 7,000만원
 - 연간 저당상수: 0.2
 - 대출승인기준
 - 담보인정비율(LTV): 60% 이하
 - 총부채상환비율(DTI): 40% 이하

- ① 2,800만원 ② 9,000만원 ③ 1억 4,000만원
- ④ 1억 9,000만원 ⑤ 2억 4,000만원

32. 甲은 주택구입을 위해 연초에 9억원을 대출받았다. 甲이 받은 대출조건이 다음과 같을 때, 대출금리(ㄱ)와 10회차 이자납부액(ㄴ)은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대출금리방식: 고정금리
 - 대출기간: 30년
 - 원리금 상환조건: 원금균등분할상환방식, 매년 말 연단위로 상환
 - 1회차 원리금상환액: 5,700만원

- ① ㄱ: 연 3%, ㄴ: 1,710만원
- ② ㄱ: 연 3%, ㄴ: 1,800만원
- ③ ㄱ: 연 3%, ㄴ: 1,890만원
- ④ ㄱ: 연 4%, ㄴ: 2,450만원
- ⑤ ㄱ: 연 4%, ㄴ: 2,520만원

33. 부동산투자회사법령상 위탁관리 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.
- ② 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 한다.
- ③ 최저자본금준비기간이 지난 회사의 최저자본금은 50억원 이상이 되어야 한다.
- ④ 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ⑤ 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 없다.

34. 고정금리대출의 상환방식에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 원금균등분할상환방식은 원리금균등분할상환방식에 비해 1회차 원리금상환액이 더 적다.
- ② 만기일시상환방식은 대출 만기까지 이자만 지급하다가 대출 만기에 대출원금을 일시에 상환하는 방식이다.
- ③ 원리금균등분할상환방식은 상환기간 중 납입하는 대출 원리금이 일정하다.
- ④ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출채권의 가중평균상환기간이 더 길다.
- ⑤ 체증식분할상환방식은 상환기간 초기에는 원리금상환액을 적게 하고 시간의 경과에 따라 늘려가는 방식이다.

35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 적산법이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가할 수 있다.

36. 감정평가 과정상 지역분석 및 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.
- ② 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
- ③ 개별분석보다 지역분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.
- ④ 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 지역분석이 필요하다.
- ⑤ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다.

37. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 단위면적(m^2)당 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

○ 대상토지 현황

- 소재지: A시 B구 C동 123번지
- 용도지역: 제2종일반주거지역
- 이용상황: 상업용

○ 기준시점: 2025.10.25.

○ 비교표준지

- 소재지: A시 B구 C동 135번지
- 용도지역: 제2종일반주거지역
- 이용상황: 상업용
- 2025.01.01. 기준 공시지가: 5,000,000원/ m^2

○ 지가변동률(A시 B구, 2025.01.01.~2025.10.25.)

- 주거지역 5% 상승
- 상업지역 10% 상승

○ 지역요인: 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함

○ 개별요인: 대상토지는 비교표준지에 비해 가로조건 5% 열세하고, 획지조건 8% 우세하며, 다른 조건은 동일함

○ 그 밖의 요인 보정: 대상토지 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 60% 증액 보정함

○ 상승식으로 계산할 것

- ① 5,386,500원 ② 5,643,000원 ③ 8,400,000원
- ④ 8,618,400원 ⑤ 9,028,800원

38. 부동산 가격공시에 관한 법령에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 표준지공시지가의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 표준지공시지가 조사·평가인력 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.

- ② 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
- ③ 표준지로 선정된 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 그 사유가 발생한 시기에 따라 그 해 6월 1일 또는 다음 해 1월 1일을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.
- ⑤ 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.

39. 다음 자료를 활용하여 원가법으로 산정한 대상건물의 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

○ 대상건물 현황: 철근콘크리트조, 단독주택, 연면적 200 m^2

○ 기준시점: 2025.10.25.

○ 사용승인시점: 2019.10.25.

○ 사용승인시점의 신축공사비: 1,400,000원/ m^2 (신축공사비는 적정함)

○ 건축비지수(건설공사비지수)

- 사용승인시점: 100
- 기준시점: 125

○ 경제적 내용연수: 50년

○ 감가수정방법: 정액법

○ 내용연수 만료 시 잔존가치 없음

- ① 246,400,000원 ② 274,400,000원 ③ 308,000,000원
- ④ 329,000,000원 ⑤ 350,000,000원

40. 감정평가에 관한 규칙상 대상물건과 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)의 연결이 옳은 것은 모두 몇 개인가?

○ 광업재단 - 원가법

○ 항공기 - 거래사례비교법

○ 기업가치 - 수익환원법

○ 임대료 - 수익환원법

○ 건물 - 원가법

○ 과수원 - 수익환원법

○ 자동차 - 원가법

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

**제2과목 : 민법 및 민사특별법 중 부동산
중개에 관련되는 규정**

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

- ① 반사회질서의 법률행위인지 여부는 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단한다.
- ② 반사회질서의 법률행위의 무효는 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.
- ③ 수사기관에 허위진술을 해주는 대가로 금전을 지급받기로 하는 약정은 반사회질서의 법률행위이다.
- ④ 법률행위의 성립과정에 단지 강박이라는 불법적 방법이 사용된 데 불과한 때에는 반사회질서의 법률행위라고 할 수 없다.
- ⑤ 상대방에게 표시된 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우, 그 법률행위는 무효이다.

42. 통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자에 해당하는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 가장채권을 가압류한 자
 ㄴ. 파산선고를 받은 가장채권자의 파산관재인
 ㄷ. 가장소비대차의 계약상 지위를 이전받은 자

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

43. 무권대리인 乙이 甲을 대리하여 매수인 丙과 매매계약을 체결하였고, 당시 丙은 乙이 무권대리인이라는 사실에 대해 선의·무과실이였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(표현대리는 고려하지 않고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 무권대리행위의 일부를 추인한 경우, 丙의 동의가 없더라도 추인의 효력이 있다.
- ② 甲이 乙로부터 丙이 지급한 매매대금을 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 매매계약을 추인한 것으로 본다.
- ③ 甲을 단독상속한 乙이 본인 甲의 지위에서 무권대리행위의 추인을 거절하는 것은 신의칙에 반한다.
- ④ 丙이 상당한 기간을 정하여 甲에게 추인 여부의 응답을 최고한 경우, 甲이 그 기간 내에 응답을 발하지 않은 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.
- ⑤ 甲이 乙에게 무권대리행위를 추인한 경우, 이를 알지 못한 丙은 매매계약을 철회할 수 있다.

44. 민법상 복대리에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 복대리인은 대리인이 자신의 이름으로 선임한 대리인의 대리인이다.
- ② 대리인이 복대리인을 선임한 때에는 대리인의 대리권은 소멸한다.
- ③ 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어서 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다.
- ④ 법정대리인은 본인의 승낙이나 부득이한 사유가 없으면 복대리인을 선임할 수 없다.
- ⑤ 법정대리인이 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관해서만 책임이 있다.

45. 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 의사표시의 상대방이 의사표시를 받은 때에 제한능력자인 경우, 표의자는 원칙적으로 그 의사표시으로써 대항할 수 없다.
- ② 비진의표시에서 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말한다.
- ③ 경과실로 착오에 빠진 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소한 경우, 표의자는 그로 인해 손해를 입은 상대방에 대하여 불법행위로 인한 손해배상책임을 진다.
- ④ 통정허위표시로서 무효인 법률행위도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다.
- ⑤ 공무원의 사직 의사표시와 같은 사인의 공법행위에는 비진의표시에 관한 민법 규정이 준용되지 않는다.

**46. 착오로 인한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?
(다툼이 있으면 판례에 따름)**

- ① 착오로 인한 의사표시의 취소권은 당사자들이 합의에 의하여 배제할 수 없다.
- ② 착오로 인하여 표의자가 경제적 불이익을 입은 것이 아니라면 이를 법률행위 내용의 중요부분의 착오라고 할 수 없다.
- ③ 표의자의 중대한 과실에 관한 증명책임은 의사표시를 취소하게 하지 않으려는 상대방에게 있다.
- ④ 착오로 인한 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.
- ⑤ 매도인이 매수인의 채무불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인은 착오를 이유로 그 계약을 취소할 수 있다.

47. 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?
(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공박에는 경제적인 공박뿐만 아니라 정신적·심리적 공박도 포함된다.
- ② 무경험은 거래일반에 대한 경험부족이 아니라 해당 법률행위가 속한 특정영역에서의 경험부족을 뜻한다.
- ③ 급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형은 구체적·개별적 사안에서 일반인의 사회통념에 따라 결정된다.
- ④ 불공정한 법률행위에도 무효행위의 전환에 관한 법리가 적용될 수 있다.
- ⑤ 대리인에 의해 법률행위가 이루어진 경우, 공박은 본인을 기준으로 판단한다.

48. 법률행위의 부관에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이
있으면 판례에 따름)

- ① 불법조건이 붙은 법률행위는 법률행위 전부가 무효로 된다.
- ② 법률행위에 조건이 붙어 있는지에 대한 증명책임은 그 조건의 존재를 주장하는 자에게 있다.
- ③ 기한의 이익은 채무자를 위한 것으로 추정되므로 기한 이익 상실에 관한 당사자 간의 특약은 효력이 없다.
- ④ 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능한 것으로 확정된 때에도 이행기는 도래한 것으로 본다.
- ⑤ 조건부 권리는 조건 성취가 미정인 동안에도 일반규정에 의해 담보로 할 수 있다.

49. 법률행위의 무효에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 무효행위의 추인은 묵시적인 방법으로도 할 수 있다.
- ② 무효행위의 추인은 그 무효 원인이 소멸한 후에 하여야 한다.
- ③ 무효인 법률행위는 그에 따른 법률효과를 침해하는 것처럼 보이는 위법행위가 있더라도 법률효과의 침해에 따른 손해배상을 청구할 수 없다.
- ④ 무권리자의 처분이 계약으로 이루어진 경우, 권리자가 이를 추인하면 계약의 효과는 원칙적으로 추인한 때부터 권리자에게 귀속한다.
- ⑤ 토지거래허가구역 안의 토지거래계약이 허가를 받지 못해 유동적 무효인 상태에서 허가구역 지정이 해제되면 그 계약은 확정적 유효가 된다.

50. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 취소권자에 대한 상대방의 이행청구는 법정추
인사유가 아니다.
- ㄴ. 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우, 약
의의 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은
이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.
- ㄷ. 표의자의 착오를 상대방이 알고 이를 이용한
경우라도 그 착오가 표의자의 중대한 과실로
인한 것이면 표의자는 의사표시를 취소할 수
없다.

- ① \neg ② \sqsubset ③ \neg, \sqsubset
④ \sqsubset, \sqsubset ⑤ $\neg, \sqsubset, \sqsubset$

51. 등기청구권의 법적 성질에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 매매계약에 기한 매수인의 소유권이전등기청구권은 물권적 청구권이다.
- ㄴ. 무효인 등기의 말소등기에 갈음하는 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 물권적 청구권이다.
- ㄷ. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권이다.

- ① \neg ② \sqsubset ③ \neg, \sqsubset
④ \sqsubset, \sqsubset ⑤ $\neg, \sqsubset, \sqsubset$

52. 민법상 물권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 온전권은 관습법상의 물권이라고 볼 수 없다.
- ② 유치물과 견련관계가 인정되지 않는 채권을 피담보채권으로 하는 유치권을 인정하는 것은 물권법정주의에 반하지 않는다.
- ③ 저당권은 당사자 약정뿐만 아니라 법률의 규정에 의해서도 성립될 수 있다.
- ④ 전세권자가 사용·수익의 권능을 완전히 배제하고 채권 담보만을 위하여 전세권을 설정받는 것은 물권법정주의에 반한다.
- ⑤ 근린공원을 자유롭게 이용한 사정만으로 그 공원 인근 주민들이 공원이용권이라는 배타적 권리를 취득하였다고 볼 수 없다.

53. 권리의 객체가 토지인 경우, 그 토지를 점유할 권리가 인정되지 않는 물권을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 저당권
ㄴ. 전세권
ㄷ. 지상권

- ① \neg ② \sqsubset ③ \neg, \sqsubset
④ \sqsubset, \sqsubset ⑤ $\neg, \sqsubset, \sqsubset$

54. 민법상 합유에 관한 설명으로 틀린 것은?(특별한 사정이 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 합유자의 권리는 합유물 전체에 미친다.
- ② 합유는 조합체의 해산으로 인하여 종료한다.
- ③ 합유자는 조합체가 존속하는 한 합유물의 분할을 청구하지 못한다.
- ④ 합유자는 합유자 전원의 동의 없이 합유지분을 처분할 수 없다.
- ⑤ 부동산에 관한 합유지분의 포기는 등기 없이도 물건변동의 효력이 생긴다.

55. 甲 소유의 X토지를 乙이 20년 이상 소유의 의사로 평온, 공연하게 현재까지 점유하고 있다. 乙은 甲에게 취득시효 완성을 이유로 X토지의 소유권이전등기를 청구하였지만, 아직 등기는 이전받지 못하였다. 이후 발생한 아래 각 상황에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 X토지 위에 비닐하우스를 설치한 경우, 乙은 甲에게 점유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다.
- ② 甲은 乙에게 X토지의 점유로 인한 손해의 배상을 청구할 수 없다.
- ③ 甲은 乙에게 X토지의 점유로 인한 부당이득의 반환을 청구할 수 없다.
- ④ X토지가 수용되어 甲이 보상금을 수령한 경우, 乙은 甲에게 보상금의 반환을 청구할 수 없다.
- ⑤ 甲이 乙의 시효완성 사실을 알면서도 丙에게 X토지를 처분하여 취득시효완성에 따른 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 경우, 乙은 甲에게 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.

56. 甲, 乙, 丙이 각각 $\frac{4}{7}$, $\frac{2}{7}$, $\frac{1}{7}$ 의 지분비율로 X토지를 공유하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(별도의 특약은 없고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 乙, 丙과의 협의 없이 X토지의 관리에 관한 사항을 정할 수 있다.
- ② 甲은 乙, 丙의 동의 없이 X토지를 처분하지 못한다.
- ③ 丙은 甲, 乙의 동의 없이 자신의 지분을 제3자에게 담보로 제공할 수 있다.
- ④ 乙이 甲, 丙과의 협의 없이 X토지의 전부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우, 丙은 공유물의 보존행위로 자신에게 X토지를 인도할 것을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲이 자신의 지분을 포기한 경우, 그 지분은 乙과 丙에게 각 지분의 비율로 귀속한다.

57. 등기 없이도 물권변동의 효력이 생기는 사유가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 상속 ② 재결수용
③ 이행판결 ④ 건물의 신축
⑤ 국세징수법상 공매

58. 甲이 乙로부터 乙 소유의 X건물에 대하여 전세권을 설정받은 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 X건물을 전세권설정계약으로 정한 용법에 따라 사용하지 않더라도 이를 이유로 乙은 전세권소멸을 청구할 수 없다.
- ② X건물의 소유를 목적으로 지상권을 취득한 乙은 특별한 사정이 없는 한 甲의 동의 없이 그 지상권을 소멸시킬 수 없다.
- ③ 甲은 전세권이 존속하는 동안에는 특별한 사정이 없는 한 전세권을 존속시키면서 전세금반환채권만을 확정적으로 양도할 수 없다.
- ④ 乙이 전세권 존속 중에 丙에게 X건물을 양도한 경우, 丙은 전세권의 존속기간 만료 시 甲에게 전세금반환의무를 진다.
- ⑤ 전세권이 소멸한 경우, 乙은 甲으로부터 X건물의 인도 및 전세권 말소등기에 필요한 서류의 교부를 받는 동시에 전세금을 반환하여야 한다.

59. 지상권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 지상권자의 지상권갱신청구권은 형성권이다.
- ② 담보목적의 지상권이 설정된 경우, 피담보채권이 변제로 소멸하면 그 지상권도 소멸한다.
- ③ 타인 소유의 기존 연와조 건물을 사용하기 위하여 설정하는 지상권의 최단존속기간은 30년이다.
- ④ 기존 건물의 소유를 목적으로 설정된 지상권은 그 건물이 멸실되면 소멸한다.
- ⑤ 지상권이 저당권의 목적인 경우, 지료연체에 따른 지상권소멸청구는 저당권자에게 통지하는 즉시 그 효력이 생긴다.

60. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 민법은 지역권의 존속기간을 규정하고 있지 않다.
- ② 요역지에 설정된 저당권에 기하여 경매가 된 경우, 다른 특약이 없는 한 경매매수인은 요역지의 소유권과 함께 지역권을 취득한다.
- ③ 점유로 인한 지역권 취득기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다.
- ④ 지역권자는 지역권을 방해할 염려있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.
- ⑤ 승역지 소유자는 지역권의 행사를 방해하지 않는 범위 내에서 지역권자가 지역권의 행사를 위하여 승역지에 설치한 공작물을 수익 정도의 비율에 따른 비용 분담 없이 사용할 수 있다.

61. 관습법상 법정지상권에 관한 설명으로 옳은 것은?
(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 무허가건물에 대해서는 법정지상권이 인정될 수 없다.
- ② 가설건축물에 대해서는 원칙적으로 법정지상권이 인정될 수 있다.
- ③ 법정지상권을 포기하기로 하는 특약은 효력이 없다.
- ④ 법정지상권자는 그 지상권등기 없이도 지상권을 취득할 당시의 토지소유자로부터 그 토지를 양수한 제3자에게 대항할 수 있다.
- ⑤ 법정지상권이 성립한 건물을 매매계약에 기해 양수한 자는 등기 없이도 법정지상권을 취득한다.

62. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 저당권은 저당권의 실행비용을 담보한다.
- ② 피담보채권은 금전채권이 아니어도 된다.
- ③ 저당물의 소유권을 취득한 제3자는 그 저당물의 경매에서 경매인이 될 수 있다.
- ④ 저당권은 특별한 사정이 없는 한 저당권설정 후에 저당 목적물에 부합된 물건에는 그 효력이 미치지 않는다.
- ⑤ 저당권설정자와 채무자는 반드시 동일인이어야 하는 것은 아니다.

63. 저당권에 관하여 ()에 들어갈 권리로 옳은 것은?

저당권자는 저당부동산의 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인하여 저당권설정자가 받을 금전 기타 물건에 대하여 ()을 가진다.

- ① 비용상환청구권 ② 물상대위권
- ③ 매수청구권 ④ 해제권
- ⑤ 갹신청구권

64. 민법상 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 유치물의 침탈로 인한 유치권자의 유치권소멸에 따른 손해배상청구권은 침탈당한 날로부터 1년 내에 행사할 것을 요하지 않는다.
- ② 유치권자로부터 유치물의 유치방법으로 그 보관을 위탁 받은 자는 특별한 사정이 없는 한 유치물 소유자의 소유물반환청구를 거부할 수 있다.
- ③ 토지전세권이 소멸하기 전에는 전세권자의 지상물매수청구권을 피담보채권으로 하는 유치권은 성립할 수 없다.
- ④ 복수의 유치물은 그 각 부분으로써 피담보채권의 전부를 담보한다.

- ⑤ 유치권자가 동일채권을 담보하기 위한 복수의 유치물 중 일부를 채무자의 승낙없이 타인에게 대여한 경우, 특별한 사정이 없는 한 채무자는 유치물 전부에 대한 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.

65. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하고 중도금까지 수령하였으나 그 토지가 재결수용되어 乙에게 소유권을 이전할 수 없게 되었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙은 특약으로 乙이 대가위험을 부담하는 것으로 정할 수 있다.
ㄴ. 乙은 이행불능을 이유로 매매계약을 해제할 수 있다.
ㄷ. 甲이 수용보상금청구권을 취득한 경우, 乙이 매매대금 전부를 지급하면 그 수용보상금청구권 자체가 乙에게 귀속한다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

66. 계약의 성립에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 청약의 유인을 받은 자가 청약의 유인에 대응하는 의사 표시를 하면 계약은 즉시 성립한다.
- ② 당사자 간에 동일한 내용의 청약이 상호 교차된 경우, 계약은 두 청약이 상대방에게 발송된 때에 성립한다.
- ③ 합의해제를 청약한 경우, 그 청약에 대해 조건을 붙여 승낙한 때에는 그 청약은 실효된다.
- ④ 명예퇴직의 합의가 있더라도 명예퇴직 예정일 전이라면 원칙적으로 명예퇴직 청약을 철회할 수 있다.
- ⑤ 매매의 일방예약이 성립하기 위하여 본계약의 요소가 되는 내용들이 확정되어 있거나 확정할 수 있어야 하는 것은 아니다.

67. 동시이행관계가 인정되지 않는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 담보 목적으로 마쳐진 채권자 명의의 소유권 이전등기 말소의무와 피담보채무의 변제의무
ㄴ. 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 상가건물 임대차보호법에 따른 손해배상의무
ㄷ. 저당권 실행에 따른 경매가 무효로 된 경우, 저당채권자의 경매매수인에 대한 배당금 반환의무와 경매매수인의 채무자에 대한 소유권이전등기 말소의무

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

68. 부동산 매매계약이 합의해제된 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매매계약에 기해 이전된 소유권은 등기 없이도 당연히 복귀한다.
- ② 당사자는 특별한 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ③ 계약의 해제로 제3자의 권리를 해할 수 없다고 규정한 민법 제548조 제1항은 합의해제에 유추적용된다.
- ④ 합의해제를 무효화시키고 해제된 매매계약을 부활시키는 약정은 원칙적으로 당사자 사이에서도 그 효력이 없다.
- ⑤ 합의해제를 위한 묵시적 의사표시는 당사자 쌍방에게 계약실현의 의사가 없거나 계약포기의 의사가 있다고 볼 수 있을 정도에 이르러야 한다.

69. 甲과 乙은 X토지에 관한 매매의 예약에서 매수인 乙이 예약완결권을 갖기로 하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲과 乙은 예약완결권의 행사기간에 대하여 특별한 제한 없이 약정할 수 있다.
- ㄴ. 예약완결권의 행사기간을 약정한 경우, 그 기간이 지났더라도 乙이 X토지를 인도받아 점유하고 있다면 예약완결권은 소멸하지 않는다.
- ㄷ. 乙의 예약완결권이 행사기간을 경과하였는지에 관해서는 법원이 직권으로 조사하여 재판에 고려할 수 없다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

70. 민법상 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 특정물 하자로 인한 담보책임은 경매의 경우에도 적용된다.
- ② 종류물매매에서는 목적물이 특정된 후에 그 물건의 하자로 인한 매도인의 담보책임규정이 적용되지 않는다.
- ③ 매매의 목적물에 하자가 있는 경우, 매수인은 그 사실을 안 날로부터 1년 내에 손해배상청구권을 행사하여야 한다.
- ④ 매매계약 당시에 그 목적물의 일부가 멸실된 경우, 선의의 매수인은 대금의 감액을 청구할 수 있다.
- ⑤ 변제기에 도달하지 않은 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 때에는 매매계약 당시의 자력을 담보한 것으로 추정한다.

71. 甲은 자기 소유의 X토지와 乙 소유의 Y건물을 교환하자고 청약하였고, 乙이 승낙하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 乙의 승낙은 특별한 사정이 없는 한 그 방식에 제한이 없고 명시적으로 할 필요도 없다.
- ㄴ. X토지와 Y건물의 각 소유권이전 및 인도의무는 특별한 약정이나 관습이 없으면 동시에 이행하여야 한다.
- ㄷ. 계약 당시 甲이 허위로 X토지의 시가보다 다소 높은 가격을 시가로 고지하더라도 특별한 사정이 없는 한 불법행위가 성립하지 않는다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

72. 甲으로부터 X건물을 2년간 임차한 乙이 이를 丙에게 전대한 경우에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲이 전대를 동의한 경우, 甲이 乙과 임대차계약을 합의해지하면 丙의 전차권도 소멸한다.
- ㄴ. 甲이 전대를 동의하지 않은 경우, 甲은 乙과의 임대차계약이 존속하는 동안 X건물의 불법점유를 이유로 丙에게 차임 상당의 손해배상을 청구할 수 있다.
- ㄷ. 甲이 전대를 동의한 경우, 丙이 X건물 사용의 편익을 위하여 甲으로부터 매수한 물건을 X건물에 부착시킨 때에는 丙은 기간만으로 전대차가 종료되면 甲을 상대로 그 물건의 매수를 청구할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

73. 甲이 건물소유를 목적으로 乙로부터 乙 소유의 X토지를 기간의 정함 없이 임차하는 계약을 체결하고 그 지상에 Y건물을 신축한 후, 그 임대차계약이 乙의 해지통고로 종료되었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. Y건물이 무허가건물이라면 원칙적으로 지상물 매수청구의 대상이 될 수 없다.
- ㄴ. 甲은 계약갱신청구를 하지 않으면 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.
- ㄷ. 甲과 乙이 임대차 종료 전에 지상물매수청구의 대상인 Y건물을 철거하기로 한 약정은 특별한 사정이 없는 한 무효이다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

74. 민법상 계약의 유형과 성질에 관한 설명으로 옳은 것은?(특약은 고려하지 않음)

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

