공인중개사 1차 AI 스토리텔링 기출 마스터

전국민 AI 경진대회 × AI 활용 사례공모전 출품 결과물 — 일상 이야기로 쉽게 이해하고 원문으로 푸는 6단계 AI 학습북



AI 개인 과외 학습법을 적용하여 어려운 법률·경제 기출문제를 일상 이야기로 풀어낸 맞춤형 학습 시스템

AI 맞춤형 6단계 스토리텔링 학습 프로세스 설계

공인중개사 1차 시험(부동산학개론, 민법 및 민사특별법)에 등장하는 낯선 법률 용어와 경제 개념을 단순 암기하는 대신, AI에게 구체적인 프롬프트 지시를 내려 6단계 학습 구조로 변환한 실제 결과물입니다. 학습자는 먼저 쉬운 생활 이야기로 핵심 원리를 깨우친 뒤, 지문별 전문용어 풀이와 실제 시험지 원문 테스트를 거쳐 한 문제씩 연속해서 마스터할 수 있습니다.

학습 단계	구성 내용	핵심 학습 효과
STEP 1. 이야기 힌트	정답의 핵심 법리·경제 원리를 일상 대화형 이야기로 각색	초보자도 어려운 개념을 직관적으로 선이해
STEP 2. 기출문제 원문	출제연도·회차·문항번호와 실제 기출 발문 원문 제시	실전 시험의 발문 형식 및 출제 유형 파악
STEP 3. 문제의 요점	출제 의도와 수험생이 자주 속는 함정 포인트 요약	문제 해결을 위한 명확한 판단 기준 확립

학습 단계	구성 내용	핵심 학습 효과
STEP 4. 지문별 용어·해설	①~⑤번 모든 선택지의 전문용어 뜻풀이 및 상세 해설	판례·조문·이론의 정확한 근거와 오답 이유 학습
STEP 5. 실전 문제 풀이	실제 시험지 원문 재배치 및 1~5번 선택 버튼 제공	학습한 내용을 즉시 적용하여 실전 문제풀이 감각 체화
STEP 6. 정오답 확인 및 이동	선택 즉시 정오답 여부만 판정하고 다음 문제로 자동 이동	끊김 없는 몰입형 반복 학습 루틴 완성

수록 실제 기출문제 10선 총괄표 (출제연도 및 문항번호)

본 학습 자료에 수록된 10문항은 실제 공인중개사 1차 자격시험(제33회~제35회 A형)에서 출제된 빈출 핵심 기출문제 원문으로 구성되어 있습니다.

연번	과목명	출제연도 및 회차	문항번호	핵심 출제 주제	정답
문 1	부동산학개론	2023년 제34회	A형 1번	토지의 자연적·인문적 특성 (용도의 다양성)	①
문 2	부동산학개론	2023년 제34회	A형 2번	복합개념의 부동산 (물리적·경제적·법률적 개념)	③
문 3	부동산학개론	2023년 제34회	A형 4번	수요곡선의 우측 이동 요인 (보완재 가격 하락)	②
문 4	부동산학개론	2023년 제34회	A형 5번	거미집모형의 수렴형 조건 (기울기 절댓값과 탄력성)	③
문 5	부동산학개론	2023년 제34회	A형 17번	부동산시장에 대한 정부의 직접·간접 개입	④
문 6	민법 및 민사특별법	2023년 제34회	A형 42번	임의대리인의 대리권 범위와 대리권 남용	⑤
문 7	민법 및 민사특별법	2023년 제34회	A형 44번	복대리인의 지위와 임의대리인의 복임권 제한	④
문 8	민법 및 민사특별법	2023년 제34회	A형 56번	민법 제187조 법률의 규정에 의한 물권변동	④
문 9	민법 및 민사특별법	2022년 제33회	A형 41번	반사회질서 법률행위(제103조)와 단속규정 구별	⑤
문 10	민법 및 민사특별법	2024년 제35회	A형 68번	동시이행의 항변권과 피담보채무 변제의 선이행의무	⑤

문항 1. [2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 1번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

김 사장은 시골 농지를 사서 전원주택 단지(택지)로 바꾸고, 큰 땅을 여러 필지로 나누어(분할) 분양하려고 공인중개사 아들에게 물었습니다. "아들아, 땅은 '용도의 다양성'이라는 특성이 있다면서? 그게 있으면 땅의 용도를 바꾸거나 합병·분할하는 게 더 어려워지는 거니?" 아들이 웃으며 고개를 저었습니다. "반대예요 아버지! 토지는 주거용, 상업용, 농지 등 여러 용도로 쓸 수 있는 '용도의 다양성(인문적 특성)'이 있기 때문에, 농지를 택지로 전환하는 용도 전환이나 땅을 합치고 나누는 합병·분할이 가능해져서 가장 가치 있게 쓰는 '최유효이용'을 할 수 있는 거랍니다! 따라서 용도의 다양성 때문에 용도의 전환 및 합병·분할을 어렵게 한다고 적혀 있으면 무조건 틀린 설명이에요!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 1번)

1. 토지의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

STEP 3. 문제의 요점

2023년 제34회 1교시 부동산학개론 A형 1번 실제 기출문제로, 토지의 자연적 특성(부증성·부동성·영속성·개별성)과 인문적 특성(용도의 다양성)의 개념 및 파생 효과를 정확히 알고 있는지 묻는 문제입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 용도의 다양성으로 인해 두 개 이상의 용도가 동시에 경합할 수 없고 용도의 전환 및 합병 · 분할을 어렵게 한다.**
  • 전문용어: 용도의 다양성(토지를 주거·상업·공업 등 다양한 용도로 이용할 수 있는 인문적 특성), 최유효이용(토지를 최고·최선의 방법으로 이용하는 것)
  • 해설: 용도의 다양성으로 인해 토지는 두 개 이상의 용도가 경합할 수 있으며, 용도의 전환(경제적 공급) 및 합병·분할을 통해 토지의 효율적 이용(최유효이용)을 가능하게 합니다. 따라서 이를 어렵게 한다고 한 ①번이 틀린 설명(정답)입니다.
- **② 부증성으로 인해 토지의 물리적 공급이 어려우므로 토지이용의 집약화가 요구된다.**
  • 전문용어: 부증성(생산비를 투입해도 토지의 물리적 양을 늘릴 수 없는 자연적 특성), 집약화(단위면적당 노동·자본을 많이 투입해 고층화 등 효율을 높이는 것)
  • 해설: 부증성 때문에 물리적인 토지 양을 늘릴 수 없으므로, 한정된 땅에 자본과 노동을 많이 투입하는 토지이용의 집약화가 요구됩니다. (옳은 지문)
- **③ 부동성으로 인해 주변 환경의 변화에 따른 외부효과가 나타날 수 있다.**
  • 전문용어: 부동성(토지의 위치가 고정되어 이동할 수 없는 특성), 외부효과(시장기구를 통하지 않고 주변 환경 변화가 제3자에게 이익이나 손해를 주는 현상)
  • 해설: 토지는 위치를 옮길 수 없으므로(부동성) 인접 지역의 환경 변화에 따라 부동산 가치가 오르거나 내리는 외부효과가 발생합니다. (옳은 지문)
- **④ 영속성으로 인해 재화의 소모를 전제로 하는 재생산이론과 물리적 감가상각이 적용되지 않는다.**
  • 전문용어: 영속성(토지는 사용하거나 시간이 지나도 소모·마멸되지 않는 특성), 물리적 감가상각(시간 경과·마모로 인한 가치 감소)
  • 해설: 토지는 시간이 흘러도 닳아 없어지지 않으므로(영속성), 소모를 전제로 하는 재생산이론이나 물리적 감가상각이 원칙적으로 적용되지 않습니다. (옳은 지문)
- **⑤ 개별성으로 인해 토지별 완전한 대체 관계가 제약된다.**
  • 전문용어: 개별성(비대체성, 물리적으로 완전히 동일한 토지는 존재하지 않는다는 특성)
  • 해설: 모든 토지는 위치·지형 등이 달라 물리적으로 똑같은 토지가 없으므로(개별성), 다른 토지로 완벽하게 대체하는 것이 제약됩니다. (옳은 지문)

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 1번)

1. 토지의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 용도의 다양성으로 인해 두 개 이상의 용도가 동시에 경합할 수 없고 용도의 전환 및 합병 · 분할을 어렵게 한다.
- ② 부증성으로 인해 토지의 물리적 공급이 어려우므로 토지이용의 집약화가 요구된다.
- ③ 부동성으로 인해 주변 환경의 변화에 따른 외부효과가 나타날 수 있다.
- ④ 영속성으로 인해 재화의 소모를 전제로 하는 재생산이론과 물리적 감가상각이 적용되지 않는다.
- ⑤ 개별성으로 인해 토지별 완전한 대체 관계가 제약된다.

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **①번 (1번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.

문항 2. [2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 2번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

부동산학 첫 수업 시간, 교수님이 칠판에 '복합개념의 부동산' 표를 그리며 강조하셨습니다. "여러분, 부동산을 바라보는 세 가지 눈이 있습니다! 첫째, 눈에 보이는 '물리적(기술적) 측면'은 자연, 공간, 위치, 환경입니다. 둘째, 돈과 가치와 관련된 '경제적 측면'은 자산, 자본, 생산요소, 소비재, 상품입니다. 셋째, 법과 제도와 관련된 '법률적 측면'은 협의의 부동산(토지 및 그 정착물)과 광의의 부동산(준부동산 포함)입니다. 시험에서는 꼭 '생산요소'나 '자산' 같은 경제적 개념을 슬쩍 '물리적 측면'에 끼워 넣어 함정을 파니 절대 속지 마세요!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 2번)

2. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

STEP 3. 문제의 요점

2023년 제34회 부동산학개론 A형 2번 실제 기출문제로, 복합개념의 부동산(물리적·경제적·법률적 개념)에서 각 측면에 속하는 세부 요소들을 정확히 분류할 수 있는지 묻는 문제입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물이다.**
  • 전문용어: 협의의 부동산(민법 제99조 제1항에 따른 '토지 및 그 정착물'), 정착물(건물, 수목 등 토지에 고정적으로 부착되어 계속 이용되는 물건)
  • 해설: 민법 제99조 제1항에서 규정하는 법률적(협의의) 부동산은 토지 및 그 정착물입니다. (옳은 지문)
- **② 경제적 측면의 부동산은 부동산가치에 영향을 미치는 수익성, 수급조절, 시장정보를 포함한다.**
  • 전문용어: 경제적 개념의 부동산(부동산의 가격·가치·수급·수익성 등 경제적 가치와 관련된 측면)
  • 해설: 수익성, 수급조절, 시장정보 등 부동산 가치와 시장 거래에 영향을 미치는 요소는 경제적 측면에 해당합니다. (옳은 지문)
- **③ 물리적 측면의 부동산에는 생산요소, 자산, 공간, 자연이 포함된다.**
  • 전문용어: 물리적(기술적) 개념(자연·공간·위치·환경), 경제적 개념(자산·자본·생산요소·소비재·상품)
  • 해설: 공간과 자연은 물리적 측면의 부동산이지만, '생산요소'와 '자산'은 경제적 측면의 부동산에 해당합니다. 따라서 ③번이 틀린 설명(정답)입니다.
- **④ 등기 · 등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 동산은 준부동산으로 간주한다.**
  • 전문용어: 준부동산(의제부동산, 자동차·항공기·선박·입목·공장재단·광업재단 등 등기·등록의 공시방법을 갖추어 부

동산에 준하여 다루는 특정 동산)
• 해설: 협의의 부동산에 준부동산을 합쳐 광의의 부동산이라 하며, 등기·등록으로 공시되는 특정 동산은 준부동산으로 취급됩니다. (옳은 지문)

- **⑤ 공간적 측면의 부동산에는 지하, 지표, 공중공간이 포함된다.**
  • 전문용어: 입체공간(3차원 공간으로서 지표공간뿐만 아니라 지하공간과 공중공간을 포괄하는 개념)
  • 해설: 공간적 측면의 부동산은 수평적 지표뿐만 아니라 지하와 공중을 포함하는 입체적(3차원) 공간으로 구성됩니다. (옳은 지문)

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 2번)

2. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물이다.
- ② 경제적 측면의 부동산은 부동산가치에 영향을 미치는 수익성, 수급조절, 시장정보를 포함한다.
- ③ 물리적 측면의 부동산에는 생산요소, 자산, 공간, 자연이 포함된다.
- ④ 등기 · 등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 동산은 준부동산으로 간주한다.
- ⑤ 공간적 측면의 부동산에는 지하, 지표, 공중공간이 포함된다.

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **③번 (3번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.

문항 3. [2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 4번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

신혼부부인 민수네는 자동차와 주차장 딸린 주택처럼 함께 소비할 때 만족감이 커지는 두 상품을 '보완재'라고 배웠습니다. 마치 바늘과 실, 커피와 설탕 같은 관계죠! 어느 날 부동산과 짝꿍 관계인 '보완재'의 가격이 뚝 떨어졌습니다(보완재 가격 하락). 그러자 민수가 무릎을 탁 치며 말했습니다. "여보! 짝꿍 상품인 보완재 가격이 내려서 부담이 줄었으니, 우리 이제 이 부동산도 더 많이 살 수 있겠어! 즉, '보완재 가격의 하락'은 해당 부동산의 수요를 증가시켜서 수요곡선을 오른쪽(우상향)으로 이동시키는 요인이 되는구나!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 4번)

4. 해당 부동산시장의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 하는 수요변화의 요인에 해당하는 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고, 해당 부동산은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

STEP 3. 문제의 요점

2023년 제34회 부동산학개론 A형 4번 실제 기출문제로, 수요의 증가(수요곡선의 우측 이동)를 유발하는 요인을 찾는 문제입니다. '보완재 가격 하락 → 해당 재화 수요 증가'를 찾아내는 것이 핵심입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 대출금리의 상승**
  • 전문용어: 대출금리(차입 이자율, 부동산 구매 시 자금조달 비용)
  • 해설: 대출금리가 상승하면 이자 부담이 커져 부동산 구매력이 줄어들므로 수요가 감소(수요곡선 좌측 이동)합니다. (오답)

- **② 보완재 가격의 하락**
  • 전문용어: 보완재(함께 소비할 때 효용이 커지는 재화), 수요의 증가(수요곡선 자체의 우측 이동)
  • 해설: 보완재 가격이 하락하면 보완재의 소비량이 늘어나면서 짝을 이루는 해당 부동산의 수요도 함께 증가하여 수요곡선이 우측(우상향)으로 이동합니다. (옳은 지문 - 정답)
- **③ 대체재 수요량의 증가**
  • 전문용어: 대체재(비슷한 효용을 주어 서로 대신할 수 있는 재화)
  • 해설: 대체재의 가격이 하락하여 대체재 수요량이 증가하면, 사람들은 대체재를 선택하므로 해당 부동산의 수요는 감소(수요곡선 좌측 이동)합니다. (오답)
- **④ 해당 부동산 가격의 상승**
  • 전문용어: 수요량의 변화(해당 부동산 자체 가격 변화로 인해 동일한 수요곡선 위에서 점이 이동하는 것)
  • 해설: 해당 부동산 가격의 상승은 수요곡선 자체를 이동시키는 '수요의 변화' 요인이 아니라, 동일한 수요곡선상에서 좌상향으로 점이 이동하는 '수요량의 감소' 요인입니다. (오답)
- **⑤ 해당 부동산 선호도의 감소**
  • 전문용어: 선호도(소비자가 특정 부동산을 좋아하는 기호의 정도)
  • 해설: 해당 부동산에 대한 선호도가 감소하면 수요가 줄어들어 수요곡선이 좌측(좌하향)으로 이동합니다. (오답)

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 4번)

4. 해당 부동산시장의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 하는 수요변화의 요인에 해당하는 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고, 해당 부동산은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

- ① 대출금리의 상승
- ② 보완재 가격의 하락
- ③ 대체재 수요량의 증가
- ④ 해당 부동산 가격의 상승
- ⑤ 해당 부동산 선호도의 감소

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **②번 (2번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.

문항 4. [2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 5번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

에스겔(M. Ezekiel)의 '거미집모형'을 공부하던 수험생 영호는 매번 헷갈리는 수렴형 조건을 완벽하게 외우는 비법을 발견했습니다! "수요가 탄력적(수탄)이거나 공급이 비탄력적(공비)이면 시장은 안정적인 '수렴형'이 된다! 그래서 앞글자를 따서 '수탄수(수요의 탄력성이 더 크면 수렴형)'라고 외우지! 그런데 탄력성과 곡선의 '기울기 절댓값'은 서로 반비례(역수관계)잖아! 즉, 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크다는 말은, 거꾸로 '수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작다'는 뜻이야! 그러니 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작으면 바로 '수렴형'이 되는 거지!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 5번)

5. 거미집모형에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

STEP 3. 문제의 요점

2023년 제34회 부동산학개론 A형 5번 실제 기출문제로, 동태적 불균형 모형인 '거미집이론'의 기본 가정과 수렴형 조건(수요의 탄력성 > 공급의 탄력성 ⇔ 수요곡선 기울기 절댓값 < 공급곡선 기울기 절댓값)을 묻는 문제입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크면 발산형이다.**
  • 전문용어: 수렴형(시간이 지남에 따라 가격 변동 폭이 줄어들며 새로운 균형으로 접근하는 형태), 발산형(균형에서 점점 멀어지는 형태)
  • 해설: 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크면('수탄수') 발산형이 아니라 안정적인 '수렴형'이 됩니다. (틀린 지문)
- **② 가격이 변동하면 수요와 공급은 모두 즉각적으로 반응한다는 가정을 전제하고 있다.**
  • 전문용어: 시차(Time lag, 수요는 즉각 반응하지만 공급은 생산 기간이 걸려 일정 기간 후에 반응하는 시간 차이)
  • 해설: 거미집모형은 가격이 변동할 때 수요량은 즉각 반응하지만, 공급량은 생산에 시간이 걸리므로 일정 기간(시차)이 지난 후에 반응한다고 가정합니다. (틀린 지문)
- **③ 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작으면 수렴형이다.**
  • 전문용어: 기울기 절댓값과 탄력성(기울기 절댓값이 작을수록 완만하여 탄력적이며, 클수록 가팔라서 비탄력적임)
  • 해설: 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작다는 것은 수요가 공급보다 더 탄력적이라는 뜻이므로 균형에 도달하는 '수렴형'이 됩니다. (옳은 지문 - 정답)
- **④ 수요와 공급의 동시적 관계로 가정하여 균형의 변화를 정태적으로 분석한 모형이다.**
  • 전문용어: 동태적 분석(시간의 경과에 따른 변수들의 변동 과정을 추적하는 분석)
  • 해설: 거미집모형은 수요와 공급 사이의 시차(시간의 흐름)를 고려하여 균형으로의 이동 경로를 분석하는 '동태적 모형'입니다. (틀린 지문)
- **⑤ 공급자는 현재와 미래의 가격을 동시에 고려해 미래의 공급을 결정한다는 가정을 전제하고 있다.**
  • 전문용어: 전기(현재) 가격 기준 공급(금기의 공급량은 오직 전기의 가격에 의해서만 결정된다는 가정)
  • 해설: 거미집모형에서 공급자는 미래 가격을 예측하지 못하고 오직 '현재(전기)의 가격'만을 기준으로 미래(금기)의 공급량을 결정한다고 가정합니다. (틀린 지문)

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 5번)

5. 거미집모형에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크면 발산형이다.
- ② 가격이 변동하면 수요와 공급은 모두 즉각적으로 반응한다는 가정을 전제하고 있다.
- ③ 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작으면 수렴형이다.
- ④ 수요와 공급의 동시적 관계로 가정하여 균형의 변화를 정태적으로 분석한 모형이다.
- ⑤ 공급자는 현재와 미래의 가격을 동시에 고려해 미래의 공급을 결정한다는 가정을 전제하고 있다.

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **③번 (3번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.

문항 5. [2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 17번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

국토교통부 사무관이 신입 공무원에게 정부의 부동산시장 개입 방법을 설명했습니다. "정부가 시장에 직접 뛰어드는 '직접 개입'은 국가나 공기업이 스스로 수요자나 공급자가 되는 거예요. 예를 들면 토지수용, 토지비축제도(토지은행), 공영개발, 공공임대주택 공급 같은 것들이죠! 반면에 시장 기능은 그대로 두고 세금이나 금융 규제로 유도만 하는 건 '간접 개입'이라고 합니다. 종합부동산세 같은 조세 부과, 담보인정비율(LTV) 같은 금융 규제, 그리고 개발부담금 부과 등은 모두 '간접 개입' 수단이에요! 만약 시험지에 종합부동산세나 담보인정비율(LTV), 개발부담금을 '직접 개입수단'이라고 적어 놓았다면 바로 틀린 지문으로 고르시면 됩니다!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 17번)

17. 부동산시장에 대한 정부의 개입에 관한 설명으로 틀린 것은?

STEP 3. 문제의 요점

2023년 제34회 부동산학개론 A형 17번 실제 기출문제로, 정부의 부동산시장 개입 근거(시장실패 보완 및 형평성 제고)와 '직접 개입수단' 대 '간접 개입수단'을 정확히 구분할 수 있는지 묻는 문제입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 부동산투기, 저소득층 주거문제, 부동산자원배분의 비효율성은 정부가 부동산시장에 개입하는 근거가 된다.**
  • 전문용어: 정부 개입의 근거(시장실패를 수정하는 경제적 기능과 저소득층 주거안정 등 형평성을 높이는 정치·사회적 기능)
  • 해설: 투기 억제, 저소득층 주거 복지, 자원배분의 비효율성(시장실패) 해결은 모두 정부가 시장에 개입하는 정당한 근거가 됩니다. (옳은 지문)
- **② 부동산시장 실패의 대표적인 원인으로 공공재, 외부효과, 정보의 비대칭성이 있다.**
  • 전문용어: 시장실패(시장이 자원을 효율적으로 배분하지 못하는 상태), 정보의 비대칭성(거래 당사자 간 보유한 정보량의 차이)
  • 해설: 공공재 부족, 외부효과, 불완전경쟁, 정보의 비대칭성 등은 대표적인 시장실패의 원인입니다. (옳은 지문)
- **③ 토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장 안정을 위해 정부가 직접적으로 개입하는 방식이다.**
  • 전문용어: 토지비축제도(토지은행제도, 정부가 장래 필요한 토지를 미리 매입·비축하여 공급하는 직접 개입 방식)
  • 해설: 토지비축제도(공공토지비축)는 정부(LH 등)가 직접 토지를 매입하여 공급하는 대표적인 직접 개입수단입니다. (옳은 지문)
- **④ 토지수용, 종합부동산세, 담보인정비율, 개발부담금은 부동산시장에 대한 직접 개입수단이다.**
  • 전문용어: 직접 개입(토지수용·공영개발·토지비축 등), 간접 개입(종합부동산세 등 조세, LTV·DTI 등 금융규제, 부담금·보조금 등)
  • 해설: 토지수용은 직접 개입수단이지만, 종합부동산세(조세), 담보인정비율(금융규제), 개발부담금(부담금)은 모두 '간접 개입수단'입니다. 따라서 ④번이 틀린 설명(정답)입니다.
- **⑤ 정부가 주택시장에 개입하여 민간분양주택 분양가를 규제할 경우 주택산업의 채산성 · 수익성을 저하시켜 신축 민간주택의 공급을 축소시킨다.**
  • 전문용어: 분양가 상한제(가격통제 정책의 일종으로 시장균형가격 이하로 분양가를 규제하는 정책)
  • 해설: 분양가를 시장가격보다 낮게 규제하면 건설업체의 수익성(채산성)이 악화되어 장기적으로 신축 민간주택 공급이 줄어드는 부작용이 나타납니다. (옳은 지문)

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 부동산학개론 A형 17번)

17. 부동산시장에 대한 정부의 개입에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산투기, 저소득층 주거문제, 부동산자원배분의 비효율성은 정부가 부동산시장에 개입하는 근거가 된다.
- ② 부동산시장 실패의 대표적인 원인으로 공공재, 외부효과, 정보의 비대칭성이 있다.
- ③ 토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장 안정을 위해 정부가 직접적으로 개입하는 방식이다.
- ④ 토지수용, 종합부동산세, 담보인정비율, 개발부담금은 부동산시장에 대한 직접 개입수단이다.
- ⑤ 정부가 주택시장에 개입하여 민간분양주택 분양가를 규제할 경우 주택산업의 채산성 · 수익성을 저하시켜 신축 민간주택의 공급을 축소시킨다.

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **④번 (4번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.

문항 6. [2023년 제34회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 42번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

땅 주인 갑(甲)은 믿었던 친구 을(乙)에게 "내 X토지를 대신 팔아달라"며 매도 대리권을 주었습니다. 그런데 대리인 을(乙)이 나쁜 마음을 먹고 매매대금을 자기가 가로챌 생각(배임적 대리행위)으로 병(丙)과 매매계약을 맺었습니다. 심지어 상대방 병(丙)도 을이 돈을 빼돌리려 한다는 사실을 훤히 알고 있었습니다(악의)! 판사님이 판결문을 읽었습니다. "대리인 을(乙)이 자기의 이익을 위하여 배임적 대리행위를 한 것은 '대리권 남용'에 해당한다! 판례는 이 경우 민법 제107조 제1항 단서(비진의표시 무효 규정)를 유추적용하므로, 상대방 병(丙)이 대리인의 배임 의도를 알았거나(악의) 알 수 있었을 때에는 그 대리행위는 무효가 되어 본인 갑(甲)에게 효력을 미치지 않는다!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 42번)

42. 甲으로부터 甲 소유 X토지의 매도 대리권을 수여받은 乙은 甲을 대리하여 丙과 X토지에 대한 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

STEP 3. 문제의 요점

2023년 제34회 민법 및 민사특별법 A형 42번 실제 기출문제로, 임의대리인의 대리권 범위(매매잔금 수령권 인정, 해제권 불인정), 해제의 효과 귀속, 그리고 '대리권 남용(배임적 대리행위)' 시 상대방이 악의인 경우 본인에게 효력이 미치지 않는다는 대법원 판례를 묻는 문제입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 乙은 특별한 사정이 없는 한 매매잔금의 수령 권한을 가진다.**
  • 전문용어: 매도 대리권의 범위(매매계약 체결 대리권을 가진 자는 중도금이나 잔금을 수령할 권한도 가지는 것이 판례의 태도)
  • 해설: 대법원 판례에 따르면 매매계약 체결의 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 매매계약에서 약정한 바에 따라 중도금이나 잔금을 수령할 권한도 가집니다. (옳은 지문)
- **② 丙의 채무불이행이 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 매매계약을 해제할 수 없다.**
  • 전문용어: 취소권·해제권의 불포함(계약 체결 대리권에 계약을 해제하거나 취소할 권한까지 당연히 포함되지는 않음)
  • 해설: 매매계약의 체결과 이행에 관하여 포괄적 대리권을 수여받았다 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제할 권한까지 당연히 가지는 것은 아닙니다. (옳은 지문)
- **③ 매매계약의 해제로 인한 원상회복의무는 甲과 丙이 부담한다.**
  • 전문용어: 대리행위의 효과 귀속(대리인이 한 법률행위의 효과는 모두 본인에게 직접 귀속됨)

• 해설: 계약의 당사자는 본인(甲)과 상대방(丙)이므로, 매매계약이 해제되면 원상회복의무 역시 계약 당사자인 甲과 丙이 부담합니다. (옳은 지문)

- **④ 丙이 매매계약을 해제한 경우, 丙은 乙에게 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.**
  • 전문용어: 손해배상의무의 주체(채무불이행으로 인한 손해배상책임은 대리인이 아닌 본인에게 귀속됨)
  • 해설: 대리인(乙)은 계약의 당사자가 아니므로, 계약 해제로 인한 손해배상청구는 본인(甲)에게 해야 하며 대리인(乙)에게 청구할 수 없습니다. (옳은 지문)
- **⑤ 乙이 자기의 이익을 위하여 배임적 대리행위를 하였고 丙도 이를 안 경우, 乙의 대리행위는 甲에게 효력을 미친다.**
  • 전문용어: 대리권 남용(민법 제107조 제1항 단서 유추적용 → 상대방이 악의 또는 유과실이면 본인에게 무효)
  • 해설: 대리인(乙)이 배임적 대리행위를 하였고 상대방(丙)도 이를 알았거나(악의) 알 수 있었을 경우, 민법 제107조 제1항 단서가 유추적용되어 본인(甲)에게 효력을 미치지 않습니다. 따라서 효력을 미친다고 한 ⑤번이 틀린 설명(정답)입니다.

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 42번)

42. 甲으로부터 甲 소유 X토지의 매도 대리권을 수여받은 乙은 甲을 대리하여 丙과 X토지에 대한 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙은 특별한 사정이 없는 한 매매잔금의 수령 권한을 가진다.
- ② 丙의 채무불이행이 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 매매계약을 해제할 수 없다.
- ③ 매매계약의 해제로 인한 원상회복의무는 甲과 丙이 부담한다.
- ④ 丙이 매매계약을 해제한 경우, 丙은 乙에게 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙이 자기의 이익을 위하여 배임적 대리행위를 하였고 丙도 이를 안 경우, 乙의 대리행위는 甲에게 효력을 미친다.

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **⑤번 (5번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.

문항 7. [2023년 제34회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 44번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

유명 건축가 김 소장(임의대리인)은 건축주로부터 "오직 김 소장님의 뛰어난 안목과 능력만 믿고 이 개발사업 대리권을 맡깁니다!"라는 부탁을 받았습니다. 그런데 바빠진 김 소장이 건축주의 명시적 허락도 받지 않고, "설마 반대하겠어? 묵시적 승낙은 있겠지!"라며 마음대로 다른 사람(복대리인)에게 일을 넘기려 했습니다. 대법원 판례는 단호하게 말합니다. "임의대리인은 원칙적으로 복대리인을 선임할 수 없다! 특히 대리인의 개인적 능력에 따라 사업의 성공 여부가 결정되는 사무(복임권이 제한되는 사무)에 대해서는 본인의 '명시적 승낙'이 있어야만 하지, 단순한 '묵시적 승낙'만으로는 복대리인을 선임할 수 없다!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 44번)

44. 복대리에 관한 설명으로 틀린 것은? (특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

STEP 3. 문제의 요점

2023년 제34회 민법 및 민사특별법 A형 44번 실제 기출문제로, 복대리인의 법적 성질, 임의대리인과 법정대리인의 복임권 차이, 특히 대리인의 개인 능력에 좌우되는 사무에서는 묵시적 승낙으로 복대리인을 선임할 수 없다는 판례를 묻는 문제입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 복대리인은 행위능력자임을 요하지 않는다.**
  • 전문용어: 대리인의 행위능력(민법 제117조, 대리인은 행위능력자임을 요하지 아니하며 복대리인에게도 동일하게 적용됨)
  • 해설: 대리행위의 효과는 본인에게 귀속되므로 대리인이나 복대리인은 제한능력자라도 무방하며 행위능력자임을 요하지 않습니다. (옳은 지문)
- **② 복대리인은 본인에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.**
  • 전문용어: 복대리인의 지위(민법 제123조 제2항, 복대리인은 대리인의 대리인이 아니라 본인의 대리인임)
  • 해설: 민법 제123조 제2항에 따라 복대리인은 제3자나 본인에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있습니다. (옳은 지문)
- **③ 법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다.**
  • 전문용어: 법정대리인의 복임권(민법 제122조, 법정대리인은 언제든지 자기 책임으로 복대리인을 선임할 수 있음)
  • 해설: 법정대리인은 직무가 포괄적이고 사임이 자유롭지 않으므로 자신의 책임(무과실책임)으로 자유롭게 복대리인을 선임할 수 있습니다. (옳은 지문)
- **④ 대리인의 능력에 따라 사업의 성공여부가 결정되는 사무에 대해 대리권을 수여받은 자는 본인의 묵시적 승낙으로도 복대리인을 선임할 수 있다.**
  • 전문용어: 임의대리인의 복임권 제한(민법 제120조, 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유가 있는 때에만 선임 가능)
  • 해설: 대법원 판례에 따르면 대리인의 능력에 따라 사업의 성공 여부가 결정되는 사무는 본인의 '묵시적 승낙'만으로는 복대리인을 선임할 수 없습니다. 따라서 ④번이 틀린 설명(정답)입니다.
- **⑤ 대리인이 대리권 소멸 후 선임한 복대리인과 상대방 사이의 법률행위에도 민법 제129조의 표현대리가 성립할 수 있다.**
  • 전문용어: 표현대리(민법 제129조 대리권 소멸 후의 표현대리, 대리인이 직접 행위한 경우뿐 아니라 복대리인을 선임해 행위한 경우에도 성립)
  • 해설: 대리인이 대리권 소멸 후 직접 상대방과 거래한 경우뿐만 아니라 복대리인을 선임하여 복대리인이 상대방과 거래한 경우에도 민법 제129조의 표현대리가 성립할 수 있습니다. (옳은 지문)

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 44번)

44. 복대리에 관한 설명으로 틀린 것은? (특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 복대리인은 행위능력자임을 요하지 않는다.
- ② 복대리인은 본인에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.
- ③ 법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다.
- ④ 대리인의 능력에 따라 사업의 성공여부가 결정되는 사무에 대해 대리권을 수여받은 자는 본인의 묵시적 승낙으로도 복대리인을 선임할 수 있다.
- ⑤ 대리인이 대리권 소멸 후 선임한 복대리인과 상대방 사이의 법률행위에도 민법 제129조의 표현대리가 성립할 수 있다.

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **④번 (4번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.

문항 8. [2023년 제34회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 56번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

민법 제187조는 "상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다"고 규정하고 있습니다. 어느 날 법원에서 땅 소유권 다툼을 하던 갑과 을이 판사님 앞에서 "을이 갑에게 소유권이전등기를 넘겨주기로 한다"고 서로 합의하여 '화해조서(인낙조서·조정조서)'를 작성했습니다. 그러자 갑이 물었습니다. "판사님, 화해조서는 확정판결과 같은 효력이 있으니 제가 등기를 안 해도 바로 소유권을 취득하나요?" 판사님이 고개를 저으며 설명했습니다. "아닙니다! 민법 제187조에서 등기 없이 물권이 변동되는 '판결'은 공유물분할판결 같은 '형성판결'만을 의미합니다! 소유권이전을 내용으로 하는 이행판결이나 '화해조서·조정조서'는 반드시 등기를 해야만 소유권을 취득합니다!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 56번)

56. 민법 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득)에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

STEP 3. 문제의 요점

2023년 제34회 민법 및 민사특별법 A형 56번 실제 기출문제로, 민법 제187조에 따라 등기 없이 물권을 취득하는 경우(상속, 형성판결, 경매 매각대금 완납, 건물 신축)와 등기를 해야만 물권을 취득하는 경우(이행판결, 화해조서·조정조서)를 구별하는 문제입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 상속인은 상속 부동산의 소유권을 등기 없이 취득한다.**
  - 전문용어: 상속에 의한 물권취득(피상속인이 사망한 순간 등기 없이도 상속인이 즉시 소유권을 포괄승계함)
  - 해설: 상속은 민법 제187조의 대표적인 사유로, 피상속인 사망 시 등기 없이 소유권을 취득합니다. (옳은 지문)
- **② 민법 제187조 소정의 판결은 형성판결을 의미한다.**
  - 전문용어: 형성판결(공유물분할판결처럼 판결의 확정만으로 법률관계의 변동이 즉시 일어나는 판결)
  - 해설: 민법 제187조의 '판결'은 형성판결만을 의미하며, 이행판결이나 확인판결은 포함되지 않습니다. (옳은 지문)
- **③ 부동산 강제경매에서 매수인이 매각 목적인 권리를 취득하는 시기는 매각대금 완납시이다.**
  - 전문용어: 경매로 인한 소유권 취득 시기(민사집행법상 매수인이 매각대금을 다 낸 때에 등기 없이 소유권 취득)
  - 해설: 경매의 경우 매수인이 매각대금을 완납한 시점에 등기 없이 부동산 소유권을 취득합니다. (옳은 지문)
- **④ 부동산소유권이전을 내용으로 하는 화해조서에 기한 소유권취득에는 등기를 요하지 않는다.**
  - 전문용어: 화해조서(소송상 화해 내용을 기재한 조서로 확정판결과 동일한 효력이 있으나 형성판결이 아님)
  - 해설: 부동산 소유권이전을 내용으로 하는 화해조서나 조정조서는 이행판결에 준하는 것이지 형성판결이 아니므로, 반드시 등기를 해야 소유권을 취득합니다. 따라서 등기를 요하지 않는다고 한 ④번이 틀린 설명(정답)입니다.
- **⑤ 신축에 의한 건물소유권취득에는 소유권보존등기를 요하지 않는다.**
  - 전문용어: 신축건물의 원시취득(건물을 자기의 노력과 재료로 신축한 자는 등기 없이 완공 시점에 소유권을 취득함)
  - 해설: 건물의 신축은 사실행위(법률의 규정)에 의한 원시취득이므로 소유권보존등기를 하지 않아도 소유권을 취득합니다. (옳은 지문)

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2023년 제34회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 56번)

56. 민법 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득)에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 상속인은 상속 부동산의 소유권을 등기 없이 취득한다.
- ② 민법 제187조 소정의 판결은 형성판결을 의미한다.
- ③ 부동산 강제경매에서 매수인이 매각 목적인 권리를 취득하는 시기는 매각대금 완납시이다.

- ④ 부동산소유권이전을 내용으로 하는 화해조서에 기한 소유권취득에는 등기를 요하지 않는다.
- ⑤ 신축에 의한 건물소유권취득에는 소유권보존등기를 요하지 않는다.

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **④번 (4번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.

문항 9. [2022년 제33회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 41번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

나쁜 마음을 먹은 계약자 갑(甲)은 실제로는 아픈 곳이 없는데도 나중에 거액의 보험사고를 꾸며내어 보험금을 타낼 목적(보험금 부정취득 목적)으로 몰랐던(선의의) 보험회사와 생명보험계약을 체결했습니다. 법원의 판사님이 엄중하게 판결했습니다. "보험계약자가 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 부정하게 취득할 목적으로 체결한 생명보험계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 민법 제103조의 반사회적 법률행위로서 절대적 무효이다! 반면 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 체결한 임대차계약(직접거래 금지규정은 단속규정), 무자격자가 우연히 1회성으로 한 중개수수료 약정, 민사사건에서의 변호사 성공보수약정 등은 모두 유효하다!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2022년 제33회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 41번)

41. 다음 중 무효인 법률행위는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

STEP 3. 문제의 요점

2022년 제33회 민법 및 민사특별법 A형 41번 실제 기출문제로, 반사회질서 위반으로 '무효'가 되는 법률행위(보험금 부정취득 목적의 보험계약)와 유효한 법률행위(직접거래 단속규정, 우연한 1회성 무등록 중개보수 약정, 민사 성공보수약정 등)를 구분하는 문제입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 개업공인중개사가 임대인으로서 직접 중개의뢰인과 체결한 주택임대차계약**
  • 전문용어: 직접거래 금지규정(공인중개사법상 중개의뢰인과의 직접거래 금지규정은 처벌만 받는 '단속규정'임)
  • 해설: 개업공인중개사의 직접거래 금지규정은 효력규정이 아니라 단속규정이므로, 이를 위반하여 체결한 주택임대차계약 자체는 유효합니다. (오답)
- **② 공인중개사 자격이 없는 자가 우연히 1회성으로 행한 중개행위에 대한 적정한 수준의 수수료 약정**
  • 전문용어: 무등록 중개보수 약정(중개를 업으로 한 것이 아니라 우연히 1회성으로 한 경우에는 유효)
  • 해설: 자격 없는 자가 반사회성 없이 우연히 1회성으로 행한 중개행위에 대한 적정한 수준의 수수료 약정은 강행법규에 위반되지 않아 유효합니다. (오답)
- **③ 민사사건에서 변호사와 의뢰인 사이에 체결된 적정한 수준의 성공보수약정**
  • 전문용어: 변호사 성공보수약정(형사사건의 성공보수약정은 민법 제103조 위반으로 무효이나, 민사사건의 성공보수약정은 유효)
  • 해설: 대법원 전원합의체 판례에 따르면 형사사건의 성공보수약정은 무효이지만, 민사사건에서의 적정한 성공보수약정은 유효합니다. (오답)
- **④ 매도인이 실수로 상가지역을 그보다 가격이 비싼 상업지역이라 칭하였고, 부동산 거래의 경험이 없는 매수인이 이를 믿고서 실제 가격보다 2배 높은 대금을 지급한 매매계약**
  • 전문용어: 불공정한 법률행위(민법 제104조, 폭리행위가 성립하려면 폭리자에게 '이용할 의사(악의)'가 있어야 함)
  • 해설: 불공정한 법률행위(제104조)로 무효가 되려면 피해자의 궁박·경솔·무경험을 알고 이용하려는 폭리자의 악의가 필요한데, 매도인이 '실수로' 잘못 칭한 경우 악의가 없으므로 제104조 무효가 되지 않습니다. (오답)

- **⑤ 보험계약자가 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 선의의 보험자와 체결한 생명보험계약**
  • 전문용어: 보험금 부정취득 목적의 보험계약(민법 제103조 사회질서 위반으로 무효)
  • 해설: 보험계약자가 오로지 보험사고를 가장하거나 다수의 보험을 통해 보험금을 부정하게 취득할 목적으로 체결한 생명보험계약은 민법 제103조 반사회적 법률행위로서 무효입니다. (정답)

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2022년 제33회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 41번)

41. 다음 중 무효인 법률행위는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사가 임대인으로서 직접 중개의뢰인과 체결한 주택임대차계약
- ② 공인중개사 자격이 없는 자가 우연히 1회성으로 행한 중개행위에 대한 적정한 수준의 수수료 약정
- ③ 민사사건에서 변호사와 의뢰인 사이에 체결된 적정한 수준의 성공보수약정
- ④ 매도인이 실수로 상가지역을 그보다 가격이 비싼 상업지역이라 칭하였고, 부동산 거래의 경험이 없는 매수인이 이를 믿고서 실제 가격보다 2배 높은 대금을 지급한 매매계약
- ⑤ 보험계약자가 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 선의의 보험자와 체결한 생명보험계약

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **⑤번 (5번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.

문항 10. [2024년 제35회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 68번] (기출 출처)

STEP 1. 이야기 속 정답 힌트

돈을 빌린 채무자 갑(甲)이 빚을 담보하기 위해 자신의 부동산 소유권이전등기를 채권자 을(乙) 앞으로 넘겨주었습니다(양도담보). 나중에 돈을 갚을 날이 되자 채무자 갑이 채권자 을에게 큰소리를 쳤습니다. "내 소유권이전등기 말소서류를 가져올 때까지는 빌린 돈(피담보채무)을 못 갚겠소! 우리 둘은 동시이행관계 아니오?" 하지만 대법원 판례는 채무자 갑의 주장을 기각했습니다! "빚(피담보채무)을 담보하기 위해 저당권이나 소유권이전등기(양도담보·가등기담보)가 경료된 경우, 채무자의 '피담보채무 변제의무'가 먼저 이행되어야 하는 선이행의무이고, 돈을 다 갚아야만 비로소 등기 말소를 청구할 수 있다! 따라서 피담보채무 변제의무와 등기 말소의무는 절대 동시이행관계가 아니다!"

STEP 2. 기출문제 발문 원문 (2024년 제35회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 68번)

68. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

STEP 3. 문제의 요점

2024년 제35회 민법 및 민사특별법 A형 68번 실제 기출문제로, 동시이행관계가 인정되는 경우와 인정되지 않는 대표적 판례(담보 목적 소유권이전등기에서 피담보채무 변제의무는 선이행의무)를 묻는 문제입니다.

STEP 4. 지문별 원문 · 전문용어 및 상세 해설

- **① 서로 이행이 완료된 쌍무계약이 무효로 된 경우, 당사자 사이의 반환의무는 동시이행관계에 있다.**
  • 전문용어: 무효·취소 시 부당이득반환의무(공평의 원칙상 쌍무계약이 무효·취소된 때에도 상호 반환의무에 동시이행항변권 준용)
  • 해설: 쌍무계약이 무효로 되어 각 당사자가 서로 취득한 것을 반환해야 하는 경우, 공평의 견지에서 당사자 쌍방의 반환의무는 동시이행관계에 있습니다. (옳은 지문)
- **② 구분소유적 공유관계가 해소된 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다.**
  • 전문용어: 구분소유적 공유(상호명의신탁, 내부적으로는 특정 부분을 단독 소유하되 등기만 공유로 해둔 관계)

• 해설: 구분소유적 공유관계가 해소되어 쌍방이 서로 지분이전등기절차를 이행해야 할 의무는 공평의 원칙상 동시이행관계에 있습니다. (옳은 지문)

- **③ 동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권은 특별한 사정이 없는 한 이를 자동채권으로 하여 상계하지 못한다.**
  • 전문용어: 자동채권(상계를 주장하는 사람이 상대방에 대해 가지는 채권), 상계 금지(상대방의 항변권을 일방적으로 박탈할 수 없음)
  • 해설: 동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권을 자동채권으로 상계하는 것을 허용하면 상대방의 항변권을 일방적으로 빼앗는 결과가 되므로 상계하지 못합니다. (옳은 지문)
- **④ 양 채무의 변제기가 도래한 쌍무계약에서 수령지체에 빠진 자는 이후 상대방이 자기 채무의 이행제공 없이 이행을 청구하는 경우, 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다.**
  • 전문용어: 수령지체 후 이행청구(한번 이행제공을 하여 상대방을 수령지체에 빠뜨렸더라도, 그 후 다시 청구할 때 계속 이행제공이 없으면 상대방은 동시이행항변권 행사 가능)
  • 해설: 수령지체에 빠진 자라도 상대방이 계속적인 이행제공 없이 이행을 청구하면 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다는 것이 확립된 판례입니다. (옳은 지문)
- **⑤ 채무를 담보하기 위해 채권자 명의의 소유권이전등기가 된 경우, 피담보채무의 변제의무와 그 소유권이전등기의 말소의무는 동시이행관계에 있다.**
  • 전문용어: 피담보채무 변제의 선이행의무(담보권 말소의무보다 피담보채무의 변제가 언제나 먼저 이루어져야 함)
  • 해설: 채무 담보를 위해 소유권이전등기가 경료된 경우 채무자의 피담보채무 변제의무가 선이행의무이므로, 등기말소의무와 동시이행관계에 있지 않습니다. 따라서 ⑤번이 틀린 설명(정답)입니다.

STEP 5. 실제 기출문제 원문 풀이 (2024년 제35회 공인중개사 1차 · 민법 및 민사특별법 A형 68번)

68. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 서로 이행이 완료된 쌍무계약이 무효로 된 경우, 당사자 사이의 반환의무는 동시이행관계에 있다.
- ② 구분소유적 공유관계가 해소된 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다.
- ③ 동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권은 특별한 사정이 없는 한 이를 자동채권으로 하여 상계하지 못한다.
- ④ 양 채무의 변제기가 도래한 쌍무계약에서 수령지체에 빠진 자는 이후 상대방이 자기 채무의 이행제공 없이 이행을 청구하는 경우, 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 채무를 담보하기 위해 채권자 명의의 소유권이전등기가 된 경우, 피담보채무의 변제의무와 그 소유권이전등기의 말소의무는 동시이행관계에 있다.

[정답 선택 버튼] [1번 선택] [2번 선택] [3번 선택] [4번 선택] [5번 선택]

STEP 6. 정답 확인: 정답은 **⑤번 (5번)**입니다. 선택 즉시 정오답 판정 후 다음 문제로 자동 이동합니다.
