민 법

1. 법원(法源)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 사회생활규범이 관습법으로 승인되었다면 그것을 적용하여야 할 시점에서의 전체 법질서에 부합하지 않아도, 그 관습법은 법적 규범으로서의 효력이 인정된다.

② 법원은 관습법의 존부를 알 수 없는 경우를 제외하고 당사자의 주장·증명이 없어도 관습법을 직권으로 확정하여야 한다.

③ 관습법은 법령과 같은 효력을 가지는 것으로서 법령에 저촉되지 않는 한 법칙으로서의 효력이 있다.

④ 물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.

⑤ 강행규정 자체에 결함이 있거나 강행규정 자체가 관습에 따르도록 위임한 경우에는 사실인 관습에 법적 효력을 부여할 수 있다.

2. 능력에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 2인 이상이 동일한 위난으로 사망한 경우에는 동시에 사망한 것으로 본다.

② 태아는 불법행위로 인한 손해배상청구권에 관하여 이미 출생한 것으로 추정한다.

③ 태아는 그 법정대리인에 의하여 수증행위를 할 수 있다.

④ 제한능력을 이유로 법률행위를 취소한 경우, 제한능력자는 선의·악의를 묻지 아니하고 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.

⑤ 계약자유의 원칙상 제한능력자를 보호하는 규정에 반하는 매매계약도 유효하다.

3. 제한능력자에 관한 설명으로 옳은 것만을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 만18세의 미성년자가 자기의 월 근로소득 범위 내에서 신용구매계약을 체결한 경우, 그 신용구매계약은 처분허락을 받은 재산범위 내의 처분행위에 해당한다.
ㄴ. 한정후견인의 동의가 필요한 법률행위를 피한정후견인이 한정후견인의 동의 없이 하였을 때에는 그것이 일상생활에 필요하고 그 대가가 과도하지 아니한 법률행위가 아닌 경우 그 법률행위를 취소할 수 있다.
ㄷ. 제한능력자가 아직 능력자가 되지 못한 경우에도 그 상대방은 그에게 1개월 이상의 기간을 정하여 추인 여부의 확답을 촉구할 수 있다.
ㄹ. 제한능력자와 계약을 맺은 선의의 상대방은 추인이 있기 전까지 의사표시를 거절할 수 있다.

① ㄱ, ㄴ　② ㄱ, ㄷ　③ ㄴ, ㄷ　④ ㄴ, ㄹ　⑤ ㄷ, ㄹ

4. 부재와 실종에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 부재자는 성질상 자연인에 한한다.

② 법원은 선임한 재산관리인에 대하여 부재자의 재산으로 상당한 보수를 지급할 수 있다.

③ 외국에 장기 체류하는 자가 국내에 있는 재산을 관리하고 있으면 그는 부재자에 해당하지 않는다.

④ 부재자에 대한 실종선고 이전에 법원이 선임한 부재자의 재산관리인이 선임결정 취소 전에 한 처분행위에 기하여 경료된 등기는 적법한 것으로 추정된다.

⑤ 피상속인의 사망 후에 그의 아들에 대한 실종선고가 있었으나 피상속인의 사망 이전에 실종기간이 만료된 경우, 그 아들은 상속인이 될 수 있다.

5. 민법상 법인에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 사단법인의 정관에 다른 규정이 없는 한, 그 정관은 총사원 3분의 2 이상의 동의가 있는 때에 한하여 이를 변경할 수 있다.

② 법인은 법률의 규정에 의함이 아니면 성립하지 못한다.

③ 법인의 목적 범위 외의 행위로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 사항의 의결에 찬성하거나 그 의결을 집행한 사원, 이사 및 기타 대표자가 연대하여 배상하여야 한다.

④ 사단법인의 사원의 지위는 양도 또는 상속할 수 없고, 이는 정관으로 달리 정할 수 없다.

⑤ 이사가 수인(數人)인 경우에 법인의 사무집행은 정관에 다른 규정이 없는 한 이사의 과반수로써 결정한다.

6. 비법인사단에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 사단법인의 하부조직이라도 스스로 단체로서의 실체를 갖추고 독자적인 활동을 하고 있다면 그 사단법인과는 별개의 독립된 비법인사단으로 볼 수 있다.

② 정관 기타 규약에 다른 정함이 없는 한, 사원총회의 결의를 거치지 않은 총유물의 관리행위는 무효이다.

③ 비법인사단의 대표자의 행위가 외관상·객관적으로 직무에 관한 행위로 인정될 수 있으면, 그의 행위가 직무에 관한 것이 아님을 피해자가 중대한 과실로 알지 못한 경우에도 비법인사단에게 손해배상책임을 물을 수 있다.

④ 소집절차에 하자가 있어 그 효력을 인정할 수 없는 종중총회의 결의라도 후에 적법하게 소집된 종중총회에서 이를 추인하면 처음부터 유효로 된다.

⑤ 재건축조합의 총회에서는 정관에 다른 정함이 없는 한 소집 1주간 전에 통지된 그 회의의 목적 사항에 관하여만 결의할 수 있다.

7. 물건에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법률상 공시방법이 인정되지 않은 집합물이라도 특정성이 있으면 이를 양도담보의 목적으로 할 수 있다.

② 법정과실은 원칙적으로 수취할 권리의 존속기간 일수의 비율로 취득한다.

③ 수목에 달려있는 미분리의 과실에 대해 명인방법을 갖추면 그 과실은 독립한 물건으로 거래의 목적으로 할 수 있다.

④ 천연과실은 다른 특약이 있더라도 그 원물로부터 분리하는 때에 이를 수취할 권리자에게 속한다.

⑤ 권원 없이 타인의 토지에서 경작한 농작물도 성숙하여 독립한 물건으로 인정되면 그 소유권은 명인방법을 갖출 필요 없이 경작자에게 있다.

8. 다음 중 형성권인 것은?

① 부동산공사 수급인의 저당권설정청구권

② 저당권설정자의 저당물보충청구권

③ 미성년자의 법률행위의 취소권

④ 점유자의 유익비상환청구권

⑤ 점유취득시효 완성자의 등기청구권

9. 반사회질서 또는 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 부첩관계의 종료를 해제조건으로 하는 증여계약은 그 조건뿐만 아니라 그 계약 자체도 무효이다.

② 감정평가사를 통해 공무원에게 직무상 부정한 청탁을 하게 하고 그 대가로 상당한 금품을 교부하기로 한 약정은 무효이다.

③ 불공정한 법률행위가 되기 위해서는 피해자의 궁박, 경솔, 무경험 중 어느 하나만 있으면 되고 그 모두가 있어야 할 필요는 없다.

④ 계약이 불공정한 법률행위에 해당하여 무효라 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약에 관한 부제소합의는 유효하다.

⑤ 법률행위의 내용이 반사회적인 것은 아니지만 반사회적 조건이 붙어 반사회적인 성질을 띠게 되면 그 법률행위는 무효이다.

10. 의사표시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 통정허위표시에서 파산관재인은 제3자에 해당하지 않는다.

② 통정허위표시에서 제3자가 보호받기 위해서는 선의이면 되고 그 과실 유무는 묻지 않는다.

③ 상대방에 의해 유발된 동기의 착오는 동기가 표시되지 않았더라도 법률행위 내용의 중요부분의 착오가 될 수 있다.

④ 통정허위표시는 제3자 유무와 상관없이 당사자 사이에서는 무효이다.

⑤ 사기에 의한 의사표시의 취소는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

11. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 상대방 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 효력이 발생하는 것이 원칙이다.

② 의사표시의 상대방이 의사표시를 받은 때에 제한능력자인 경우에는 그 상대방의 법정대리인이 의사표시가 도달한 사실을 안 후라도 표의자는 그 의사표시로써 대항할 수 없다.

③ 표의자가 의사표시의 통지를 발송한 후에 사망한 경우, 그 의사표시의 효력에 영향을 미치지 않는다.

④ 내용증명우편이나 등기로 발송된 우편물은 반송 등의 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달된 것으로 본다.

⑤ 표의자가 과실 없이 상대방을 알지 못하거나 상대방의 소재를 알지 못하는 경우, 의사표시는 민사소송법의 공시송달의 규정에 의하여 송달할 수 있다.

12. 민법상 임의대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 대리인은 행위능력자임을 요하지 않는다.

② 대리권은 다른 특약이 없으면 법률관계의 종료 전에 수권행위를 철회한 경우에도 소멸한다.

③ 대리인이 그 권한 내에서 본인을 위한 것임을 표시한 의사표시는 직접 본인에 대하여 효력이 생긴다.

④ 특정한 법률행위를 위임한 경우에 대리인이 본인의 지시에 좇아 그 행위를 한 때에는 본인은 자기가 안 사정 또는 과실로 인하여 알지 못한 사정에 관하여 대리인의 부지를 주장하지 못한다.

⑤ 대리인이 수인(數人)인 경우에 대리인은 원칙적으로 공동으로 대리하고 수권행위 또는 법률로 달리 정하는 경우에만 각자 본인을 대리한다.

13. **행위능력자 甲은 대리권 없이 乙을 대리하여 乙 소유 토지를 丙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 乙이 매매계약을 추인한 경우 다른 의사표시가 없으면 그 계약은 추인한 때부터 장래를 향하여 효력이 있다.

② 丙이 계약 당시 甲의 대리권 없음을 알았더라도 乙의 추인이 있을 때까지 丙은 그 계약을 철회할 수 있다.

③ 상대방에 대한 무권대리인의 책임에 관한 규정에 의하여 甲은 丙에게 무과실책임을 진다.

④ 丙이 계약 당시 甲의 대리권 없음을 알았다면 丙은 상당한 기간을 정하여 乙에게 추인 여부의 확답을 최고할 수 없다.

⑤ 甲의 대리권 없음을 알지 못한 丙은, 乙이 甲에 대하여 매매계약을 추인한 사실을 몰랐더라도 계약을 철회할 수 없다.

14. **복대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 복대리인은 그 권한 내에서 본인을 대리한다.

② 임의대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유 있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.

③ 법정대리인이 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우, 그 선임감독에 관한 책임만이 있다.

④ 복대리인을 선임하더라도 대리인의 대리권은 소멸하지 않는다.

⑤ 복대리인이 선임한 대리인은 모두 법정대리인이다.

15. **법률행위의 취소에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 사기를 이유로 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다.

② 제한능력자가 취소권을 가지는 경우 법정대리인의 동의 없이 행사할 수 있다.

③ 피성년후견인은 법정대리인의 동의가 있더라도 재산상 법률행위를 스스로 유효하게 추인할 수 없다.

④ 법정대리인이 미성년자의 법률행위를 추인하는 경우, 취소 원인이 소멸된 후에 하여야만 효력이 있다.

⑤ 법률행위를 취소한 후라도 무효행위의 추인의 요건과 효력으로서 추인할 수 있다.

16. **법률행위의 무효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 무효인 재산상 법률행위에 대하여 당사자가 무효임을 알고 추인하면 그 추인에는 원칙적으로 소급효가 인정된다.

② 위증하기로 하는 계약은 당사자가 무효임을 알고 추인하여도 유효로 될 수 없다.

③ 불공정한 법률행위에 대하여도 무효행위의 전환에 관한 민법 규정이 적용될 수 있다.

④ 무효행위의 추인은 명시적으로뿐만 아니라 묵시적으로도 할 수 있다.

⑤ 무효인 법률행위에 따른 법률효과를 침해하는 것처럼 보이는 채무불이행이 있다고 하여도 그 법률효과의 침해에 따른 손해배상을 청구할 수는 없다.

17. **소멸시효 완성 후에 한 시효이익의 포기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 시효이익을 포기하면 그 때부터 시효가 새로 진행한다.

② 시효완성의 이익을 받을 당사자 또는 그 대리인은 시효이익 포기의 의사표시를 할 수 있다.

③ 주채무자가 시효이익을 포기하더라도 보증인에게는 그 효력이 없다.

④ 시효이익을 이미 포기한 사람과의 법률관계를 통해 시효이익을 원용할 이해관계를 형성한 사람은 소멸시효를 주장할 수 있다.

⑤ 채권의 시효완성 후에 채무자가 그 기한의 유예를 요청한 때에는 시효이익을 포기한 것으로 보아야 한다.

18. **조건에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 조건은 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존하게 하는 법률행위의 부관이다.

② 불능조건이 해제조건이면 조건 없는 법률행위가 된다.

③ 조건의사가 있더라도 법률행위의 내용으로 외부에 표시되지 않은 경우, 그것만으로는 법률행위의 조건이 되지 않는다.

④ 부관이 붙은 법률행위에 있어서 부관에 표시된 사실의 발생 유무에 상관없이 그 채무를 이행해야 하는 경우에는 조건으로 보아야 한다.

⑤ 정지조건부 법률행위의 경우에는 조건성취로 권리를 취득하는 자가 조건성취 사실에 대한 증명책임을 진다.

19. 기한의 이익에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 기한의 이익이 채권자 및 채무자 쌍방에게 있는 경우, 채무자는 기한의 이익을 포기할 수 없다.

② 채무자인 甲이 저당권자 乙 이외의 다른 채권자 丙에게 동일한 부동산 위에 후순위저당권을 설정해 준 경우 원칙적으로 甲은 乙에게 기한의 이익을 주장하지 못한다.

③ 기한이익 상실의 특약은 특별한 사정이 없는 한 형성권적 기한이익 상실의 특약으로 추정된다.

④ 형성권적 기한이익 상실의 특약이 있는 할부채무의 경우, 특별한 사정이 없는 한 1회의 불이행이 있으면 채무전액에 대하여 소멸시효가 진행한다.

⑤ 정지조건부 기한이익 상실의 특약이 있는 경우, 그 특약에 정한 기한이익 상실 사유가 발생하더라도 기한이익을 상실케 하는 채권자의 의사표시가 없다면 특별한 사정이 없는 한 이행기 도래의 효과가 발생하지 않는다.

20. 甲의 乙에 대한 채권을 담보하기 위해 丙이 자신의 부동산에 저당권을 설정해 준 경우, 甲의 乙에 대한 채권의 소멸시효 중단사유가 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 丙의 저당권말소등기청구의 소에 대한 甲의 응소

② 甲의 乙에 대한 채권에 기한 지급명령 신청

③ 乙의 재산에 대한 甲의 가압류 신청

④ 乙이 변제기 도래 후에 한 채무의 승인

⑤ 乙의 파산절차에 대한 甲의 참가

21. 부동산만을 객체로 하는 물권으로 묶인 것은?

① 소유권-점유권-저당권　② 소유권-지상권-저당권　③ 지상권-지역권-전세권

④ 유치권-질권-저당권　⑤ 지상권-유치권-저당권

22. **甲은 乙 소유 토지 위에 식재된 입목등기가 되어 있지 않은 소나무 50그루에 대하여 매매계약 체결과 동시에 소유권을 이전받기로 약정하였다. 甲은 계약 체결 후 잔금을 지급하지 않은 채 乙의 동의 하에 소나무 50그루에 각각 '소유자 甲'이라는 표기를 써서 붙였다. 이후 乙은 이 소나무를 丙에게 이중으로 매도하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 乙은 여전히 소나무에 대하여 소유권을 가진다.

② 甲은 소나무에 대하여 입목등기 없이 소유권을 취득한다.

③ 丙이 乙과의 계약에 의해 명인방법을 갖추면 丙이 소유권을 취득한다.

④ 甲은 명인방법을 통해 소나무에 대하여 저당권을 설정할 수 있다.

⑤ 甲은 소나무에 대하여 입목등기 없이 丙에게 대항할 수 없다.

23. **등기의 추정력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 신축건물에 소유권보존등기가 된 경우, 그 명의자가 신축한 것이 아니라도 그 보존등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기로 추정된다.

② 소유권이전등기 명의자는 제3자뿐만 아니라 전(前)소유자에 대해서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다.

③ 소유권이전등기는 등기원인과 절차가 적법하게 마쳐진 것으로 추정된다.

④ 종중재산에 대한 유효한 명의신탁의 경우, 등기의 추정력에도 불구하고 신탁자는 수탁자에 대하여 명의신탁에 의한 등기임을 주장할 수 있다.

⑤ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다고 하여 소유권이전등기를 청구할 수 있는 법률관계가 존재한다고 추정되는 것은 아니다.

24. **부동산 등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 청구권보전을 위한 가등기에 기하여 본등기가 되더라도 본등기에 의한 물권변동의 효력이 가등기한 때로 소급하지 않는다.

② 소유권이전청구권이 정지조건부인 경우에도 가등기는 가능하다.

③ 먼저 된 유효한 소유권보존등기로 인해 뒤에 된 이중보존등기가 무효인 경우, 뒤에 된 등기를 근거로 등기부취득시효를 주장할 수 있다.

④ 등기되어 있는 3층 건물이 멸실되자 5층 건물을 신축하였으나 종전 등기를 그대로 사용하는 경우 이 등기는 무효이다.

⑤ 등기명의인 표시변경등기는 권리변동을 가져오는 것은 아니다.

25. **선의취득에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 경매에 의하여 소유권을 취득한 매수인에게도 선의취득이 인정될 수 있다.

② 동산의 선의취득은 양도인이 무권리자라고 하는 점을 제외하고는 아무런 흠이 없는 거래행위이어야 성립한다.

③ 연립주택의 입주권은 선의취득의 대상이 될 수 없다.

④ 저당권은 선의취득할 수 없다.

⑤ 현실의 인도를 받지 않아도 점유개정의 방법만으로 선의취득이 인정된다.

26. **점유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 토지매도인의 매도 후의 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유로 된다.

② 타인소유의 토지를 자기소유 토지의 일부로 알고 이를 점유하게 된 자가 나중에 그러한 사정을 알게 되었다면 그 점유는 그 사정만으로 타주점유로 전환된다.

③ 제3자가 토지를 경락받아 대금을 납부한 후에는 종래소유자의 그 토지에 대한 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유가 된다.

④ 토지점유자가 등기명의자를 상대로 매매를 원인으로 소유권이전등기를 청구하였다가 패소 확정된 경우, 그 사정만으로 타주점유로 전환되는 것은 아니다.

⑤ 소유자가 점유자를 상대로 적극적으로 소유권을 주장하여 승소한 경우, 점유자의 토지에 대한 점유는 패소판결 확정 후부터는 타주점유로 전환된다.

27. **점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 선의의 점유자가 과실을 취득한 범위에서는 그 이득을 반환할 의무가 없다.

② 유효한 도급계약에 기하여 수급인이 도급인으로부터 제3자 소유 물건을 이전받아 수리를 마친 경우, 원칙적으로 수급인은 소유자에 대하여 비용상환청구권을 행사할 수 있다.

③ 악의의 점유자도 원칙적으로 필요비 전부의 상환을 청구할 수 있다.

④ 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실 또는 훼손된 경우, 악의의 점유자는 자주점유라도 손해 전부를 배상할 책임이 있다.

⑤ 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못한다.

28. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 공용부분에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 되지 않는다.

② 구조상의 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 별도로 등기를 하여야 한다.

③ 공용부분 관리비에 대한 연체료는 특별한 사정이 없는 한 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다.

④ 관리인 선임 여부와 관계없이 공유자인 구분소유자가 단독으로 공용부분에 대한 보존행위를 할 수 있다.

⑤ 어느 부분이 공용부분인지 전유부분인지는 구분소유자들 사이에 다른 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정된다.

29. 부동산 취득시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 등기부취득시효의 요건으로서 무과실은 이를 주장하는 자가 증명하여야 한다.

② 점유취득시효에 있어서 점유자가 무효인 임대차계약에 따라 점유를 취득한 사실이 증명된 경우, 그 점유자의 소유의 의사는 추정되지 않는다.

③ 시효취득자가 시효취득 당시 원인무효인 등기의 등기부상 소유명의자에게 시효이익을 포기한 경우에도 시효이익 포기의 효력이 발생한다.

④ 점유취득시효의 완성 후 등기 전에 토지소유자가 파산선고를 받은 때에는 점유자는 파산관재인을 상대로 취득시효를 이유로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.

⑤ 토지에 대한 취득시효 완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 그 토지에 대한 점유가 계속되는 한 시효로 소멸하지 않는다.

30. 첨부에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 주종의 구별이 있는 동산과 동산이 부합된 합성물은 주된 동산의 소유자에게 속한다.

② 완성된 건물은 토지에 부합하지 않는다.

③ 가공물은 원칙적으로 원재료 소유자에게 속한다.

④ 부동산에 부합되어 동산의 소유권이 소멸하는 경우, 그 동산을 목적으로 한 질권은 소멸하지 않는다.

⑤ 첨부에 의해 손해를 받은 자는 부당이득에 관한 규정에 의하여 보상을 청구할 수 있다.

31. **부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률상 명의신탁에 대한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 무효인 명의신탁등기가 행하여진 후 신탁자와 수탁자가 혼인한 경우, 조세포탈 등의 목적이 없더라도 그 명의신탁등기는 유효로 인정될 수 없다.

② 채무변제를 담보하기 위해 채권자 명의로 부동산에 관한 소유권이전등기를 하기로 하는 약정은 명의신탁약정에 해당하지 않는다.

③ 무효인 명의신탁약정에 기하여 타인 명의의 등기가 마쳐졌다는 이유만으로 그것이 당연히 불법원인급여에 해당한다고 볼 수 없다.

④ 조세포탈 등의 목적 없이 종교단체 명의로 그 산하조직이 보유한 부동산의 소유권을 등기한 경우, 그 단체와 조직 간의 명의신탁약정은 유효하다.

⑤ 신탁자는 명의신탁약정의 무효로서 수탁자로부터 소유권이전등기를 받은 제3자에게 그의 선의·악의 여부를 불문하고 대항하지 못한다.

32. **甲, 乙, 丙은 A토지를 각각 5분의 3, 5분의 1, 5분의 1의 지분으로 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 甲은 다른 공유자들과의 협의 없이 A토지의 관리방법을 정할 수 있다.

② 乙은 A토지에 제3자 명의로 경료된 원인무효인 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.

③ 등기부상의 지분과 실제의 지분이 다르고 새로운 이해관계를 가진 제3자가 없다면, 공유물분할소송에서 甲, 乙, 丙은 특별한 사정이 없는 한 실제의 지분에 따라 A토지를 분할하여야 한다.

④ 丙의 지분 위에 근저당권이 설정된 후 A토지가 지분에 따라 분할된 때에는 특별한 합의가 없는 한 그 근저당권은 丙에게 분할된 부분에 집중된다.

⑤ 甲, 乙, 丙 사이의 관리방법에 관한 약정에 따라 乙이 A토지의 특정부분만을 사용할 수 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 지분을 양수한 丁도 그 특정 부분만을 사용할 수 있다.

33. 관습상 법정지상권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 토지공유자 중 1인이 다른 공유자의 지분 과반수의 동의를 얻어 공유토지 위에 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우, 관습상 법정지상권은 성립하지 않는다.

② 강제경매에 있어 관습상 법정지상권이 인정되기 위해서는 매각대금 완납 시를 기준으로 해서 토지와 그 지상 건물이 동일인의 소유에 속하여야 한다.

③ 관습상 법정지상권자는 토지소유자로부터 토지를 양수한 자에 대하여 등기 없이도 자신의 권리를 주장할 수 있다.

④ 대지와 건물의 소유자가 건물만을 양도하면서 양수인과 대지에 관하여 임대차 계약을 체결한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 양수인은 관습상 법정지상권을 포기한 것으로 본다.

⑤ 구분소유적 공유관계에 있는 자가 자신의 특정 소유가 아닌 부분에 건물을 신축한 경우, 관습상 법정지상권이 성립하지 않는다.

34. 지역권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 1필의 토지 일부를 승역지로 하여 지역권을 설정할 수 있다.

② 요역지가 공유인 경우 요역지의 공유자 1인이 지역권을 취득하면 다른 공유자도 이를 취득한다.

③ 지역권은 요역지와 분리하여 양도하지 못한다.

④ 승역지 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권자에게 위기(委棄)함으로써 지역권행사를 위하여 계약상 부담하는 공작물 수선의무를 면할 수 있다.

⑤ 다른 특별한 사정이 없다면 통행지역권을 시효취득한 자는 승역지 소유자가 입은 손해를 보상하지 않아도 된다.

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

① 전세권자의 책임 없는 사유로 전세권의 목적물 전부가 멸실된 때에도 전세권자는 손해배상책임이 있다.

② 건물에 대한 전세권이 법정갱신되는 경우, 그 존속기간은 2년으로 본다.

③ 전세권의 존속기간이 만료되면 전세권의 용익물권적 권능은 전세권설정등기의 말소 없이도 당연히 소멸한다.

④ 전세권설정자는 특약이 없는 한 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 속한 수선을 해야 한다.

⑤ 전세권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의 없이 전세권설정자와 합의하여 전세권을 소멸시킬 수 있다.

36. 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 목적물에 대한 점유를 취득한 후 그 목적물에 관한 채권이 성립한 경우 유치권은 인정되지 않는다.

② 유치물이 분할 가능한 경우, 채무자가 피담보채무의 일부를 변제하면 그 범위에서 유치권은 일부 소멸한다.

③ 유치권자가 유치물을 점유함으로써 유치권을 행사하고 있는 동안에는 피담보채권의 소멸시효는 진행되지 않는다.

④ 유치권자는 특별한 사정이 없는 한 법원에 청구하지 않고 유치물로 직접 변제에 충당할 수 있다.

⑤ 공사업자 乙에게 건축자재를 납품한 甲은 그 매매대금채권에 기하여 건축주 丙의 건물에 대하여 유치권을 행사할 수 없다.

37. 질권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 채권을 질권의 목적으로 하는 경우에 채권증서가 있는 때에는 질권의 설정은 그 증서를 질권자에게 교부함으로써 그 효력이 생긴다.

② 질권의 목적인 채권의 변제기가 질권자의 채권의 변제기보다 먼저 도래한 경우 질권자는 제3채무자에 대하여 자신에게 변제할 것을 청구할 수 있다.

③ 저당권으로 담보한 채권을 질권의 목적으로 한 때에는 그 저당권등기에 질권의 부기등기를 하여야 그 효력이 저당권에 미친다.

④ 질권자는 질권의 실행방법으로서 질권의 목적이 된 채권을 직접 청구할 수 있다.

⑤ 양도할 수 없는 동산은 질권의 목적이 될 수 없다.

38. 근저당권에 관한 설명으로 옳은 것만을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 피담보채무의 확정 전 채무자가 변경된 경우, 변경 후의 채무자에 대한 채권만이 당해 근저당권에 의하여 담보된다.
ㄴ. 근저당권의 존속기간이나 결산기의 정함이 없는 경우, 근저당권설정자는 근저당권자를 상대로 언제든지 해지의 의사표시를 함으로써 피담보채무를 확정시킬 수 있다.
ㄷ. 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우, 경매신청시에 근저당권이 확정된다.
ㄹ. 선순위 근저당권의 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 초과하는 경우, 후순위 근저당권자가 선순위 근저당권의 채권최고액을 변제하더라도 선순위 근저당권의 소멸을 청구할 수 없다.

① ㄱ, ㄴ　② ㄴ, ㄷ　③ ㄴ, ㄹ

④ ㄱ, ㄷ, ㄹ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

39. **가등기담보 등에 관한 법률상 가등기담보에 대한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 후순위권리자는 청산기간 동안에는 담보목적부동산의 경매를 청구할 수 없다.

② 채무자는 청산기간이 지나기 전이라도 후순위권리자에 대한 통지 후 청산금에 관한 권리를 제3자에게 양도하면 이로써 후순위권리자에게 대항할 수 있다.

③ 담보목적물에 대한 사용·수익권은 채무자에게 지급되어야 할 청산금이 있더라도 그 지급없이 청산기간이 지나면 채권자에게 귀속된다.

④ 담보가등기를 마친 부동산이 강제경매를 통해 매각되어도, 담보가등기권리는 피담보채권액 전부를 변제받지 않으면 소멸하지 않는다.

⑤ 담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매가 개시된 경우, 담보가등기를 마친 때를 기준으로 담보가등기권리자의 순위가 결정된다.

40. **물권적 청구권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효 대상이 아니다.

② 간접점유자는 제3자의 점유침해에 대하여 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

③ 토지의 저당권자는 무단점유자에 대해 저당권에 기한 저당물반환청구권을 행사할 수 있다.

④ 점유물반환청구권은 점유를 침탈당한 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.

⑤ 점유보조자에게는 점유보호청구권이 인정되지 않는다.

경제학원론

41. **소득이 600인 소비자 甲은 X재와 Y재만을 소비하며 효용함수는 $U=x+y$이다. $P_X=20$, $P_Y=15$이던 두 재화의 가격이 $P_X=20$, $P_Y=25$로 변할 때 최적 소비에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, x는 X재 소비량, y는 Y재 소비량이다.)**

① X재 소비를 30단위 증가시킨다.
② X재 소비를 40단위 증가시킨다.
③ Y재 소비를 30단위 증가시킨다.
④ Y재 소비를 40단위 증가시킨다.
⑤ Y재 소비를 30단위 감소시킨다.

42. 비용에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 기회비용은 어떤 선택을 함에 따라 포기해야 하는 여러 대안들 중에 가치가 가장 큰 것이다.
ㄴ. 생산이 증가할수록 기회비용이 체감하는 경우에는 두 재화의 생산가능곡선이 원점에 대해 볼록한 형태이다.
ㄷ. 모든 고정비용은 매몰비용이다.
ㄹ. 동일한 수입이 기대되는 경우, 기회비용이 가장 작은 대안을 선택하는 것이 합리적이다.

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

43. 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 기펜재의 경우 수요법칙이 성립하지 않는다.
ㄴ. 초과이윤이 0이면 정상이윤도 0이라는 것을 의미한다.
ㄷ. 완전경쟁시장에서 기업의 단기공급곡선은 한계비용곡선에서 도출된다.
ㄹ. 독점기업의 단기공급곡선은 평균비용곡선에서 도출된다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

44. 완전경쟁시장에서 이윤극대화를 추구하는 기업들의 장기비용함수는 $C=0.5q^2+8$로 모두 동일하다. 시장수요함수가 $Q_D=1{,}000-10P$일 때, 장기균형에서 시장 참여 기업의 수는? (단, C는 개별기업 총비용, q는 개별기업 생산량, Q_D는 시장 수요량, P는 가격을 나타낸다.)

① 150 ② 210 ③ 240 ④ 270 ⑤ 300

45. 동일한 콥-더글러스(Cobb-Douglas) 효용함수를 갖는 甲과 乙이 X재와 Y재를 소비한다. 다음 조건에 부합하는 설명으로 옳지 않은 것은?

○ 초기에 甲은 X재 10단위와 Y재 10단위를 가지고 있으며, 乙은 X재 10단위와 Y재 20단위를 가지고 있다.
○ 두 사람이 파레토(Pareto) 효율성이 달성되는 자원배분상태에 도달하는 교환을 한다.

① 교환 후 甲은 X재보다 Y재를 더 많이 소비하게 된다.
② 교환 후 甲은 X재와 Y재를 3:5의 비율로 소비하게 된다.
③ 교환 후 乙은 X재를 10단위 이상 소비하게 된다.
④ 교환 후 두 소비자가 각각 Y재를 15단위씩 소비하는 경우는 발생하지 않는다.
⑤ 계약곡선(contract curve)은 직선의 형태를 갖는다.

46. 사과수요의 가격탄력성은 1.4, 사과수요의 감귤 가격에 대한 교차탄력성은 0.9, 사과수요의 배 가격에 대한 교차탄력성은 -1.5, 사과수요의 소득탄력성은 1.2이다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 수요의 가격탄력성은 절대값으로 표시한다.)

ㄱ. 사과는 정상재이다. ㄴ. 사과는 배와 대체재이다. ㄷ. 사과는 감귤과 보완재이다. ㄹ. 다른 조건이 불변일 때 사과 가격이 상승하면 사과 판매자의 총수입은 감소한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

47. 주어진 소득으로 X재, Y재 두 재화만을 소비하는 甲의 효용함수가 $U=x^{1/3}y^{2/3}$일 때, 설명으로 옳지 않은 것은? (단, x는 X재 소비량, y는 Y재 소비량이며, 소득과 두 재화의 가격은 0보다 크다.)

① X재는 정상재이다.

② Y재는 정상재이다.

③ 甲의 무차별곡선은 원점에 대해 볼록하다.

④ 두 재화의 가격비율에 따라 어느 한 재화만 소비하는 결정이 甲에게 최적이다.

⑤ 두 재화의 가격이 동일하다면 Y재를 X재보다 많이 소비하는 것이 항상 甲에게 최적이다.

48. 영화관 A의 티켓에 대한 수요함수가 $Q=160-2P$일 때, A의 판매수입이 극대화되는 티켓 가격은? (단, P는 가격, Q는 수량이다.)

① 0 ② 10 ③ 20 ④ 40 ⑤ 80

49. 가격경쟁(price competition)을 하는 두 기업의 한계비용은 각각 0이다. 각 기업의 수요함수가 다음과 같을 때, 베르뜨랑(Bertrand) 균형가격 P_1, P_2는? (단, Q_1은 기업 1의 생산량, Q_2는 기업 2의 생산량, P_1은 기업 1의 상품가격, P_2는 기업 2의 상품가격이고, 기업 1과 기업 2는 차별화된 상품을 생산한다.)

$Q_1 = 30 - P_1 + P_2$	$Q_2 = 30 - P_2 + P_1$

① 20, 20 ② 20, 30 ③ 30, 20 ④ 30, 30 ⑤ 40, 40

50. 어느 마을에 주민들이 염소를 방목할 수 있는 공동의 목초지가 있다. 염소를 방목하여 기를 때 얻는 총수입은 $R=10(20X-X^2)$이고, 염소 한 마리에 소요되는 비용은 20이다. 만약 개별 주민들이 아무런 제한 없이 각자 염소를 목초지에 방목하면 마을 주민들은 총 X_1마리를, 마을 주민들이 마을 전체의 이윤을 극대화하고자 한다면 총 X_2마리를 방목할 것이다. X_1과 X_2는? (단, X는 염소의 마리수이다.)

① 12, 9 ② 12, 16 ③ 16, 12 ④ 18, 9 ⑤ 18, 12

51. 노동의 시장수요함수와 시장공급함수가 다음과 같을 때 균형에서 경제적 지대(economic rent)와 전용수입(transfer earnings)은? (단, L은 노동량, w는 임금이다.)

(시장수요함수) $L_D=24-2w$ (시장공급함수) $L_S=-4+2w$

① 0, 70 ② 25, 45 ③ 35, 35 ④ 45, 25 ⑤ 70, 0

52. 다음 ( )안에 들어갈 내용으로 알맞은 것은?

관상용 나무재배는 공기를 정화하는 긍정적 외부효과(externality)를 발생시킨다. 나무재배 시 사회적 효용은 사적 효용보다(과) (ㄱ), 사회적 최적 재배량은 사적 균형 재배량보다(과) (ㄴ).

① ㄱ: 크며 ㄴ: 많다 ② ㄱ: 크며 ㄴ: 적다
③ ㄱ: 작으며 ㄴ: 많다 ④ ㄱ: 작으며 ㄴ: 적다
⑤ ㄱ: 동일하고 ㄴ: 동일하다

53. 복점(duopoly)시장에서 기업 A와 B는 각각 1, 2, 3의 생산량 결정 전략을 갖고 있다. 성과보수행렬(payoff matrix)이 다음과 같을 때 내쉬균형은? (단, 게임은 일회성이며, 보수행렬 내 괄호 안 왼쪽은 A, 오른쪽은 B의 보수이다.)

		B		
		전략 1	전략 2	전략 3
A	전략 1	(7, 7)	(5, 8)	(4, 9)
	전략 2	(8, 5)	(6, 6)	(3, 4)
	전략 3	(9, 4)	(4, 3)	(0, 0)

① (7, 7), (6, 6), (0, 0) ② (7, 7), (5, 8), (9, 4) ③ (8, 5), (6, 6), (3, 4)
④ (9, 4), (5, 8), (0, 0) ⑤ (9, 4), (6, 6), (4, 9)

54. 독점기업의 이윤극대화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고 생산량은 양(+)이고, 가격차별은 없다.)

① 이윤극대화 가격은 한계비용보다 높다.

② 양(+)의 경제적 이윤을 획득할 수 없는 경우도 있다.

③ 현재 생산량에서 한계수입이 한계비용보다 높은 상태라면 이윤극대화를 위하여 가격을 인상하여야 한다.

④ 이윤극대화 가격은 독점 균형거래량에서의 평균수입과 같다.

⑤ 이윤극대화는 한계비용과 한계수입이 일치하는 생산수준에서 이루어진다.

55. 온실가스 배출량(Q)을 저감하기 위한 한계저감비용은 $40-2Q$이고, 온실가스 배출로 유발되는 한계피해비용은 $3Q$이다. 최적의 온실가스 배출량과 한계저감비용은?

① 8, 24 ② 9, 27 ③ 10, 30 ④ 11, 33 ⑤ 12, 36

56. 사적재화 X재의 개별수요함수가 $P=7-q$인 소비자가 10명이 있고, 개별공급함수가 $P=2+q$인 공급자가 15명 있다. X재 생산의 기술진보 이후 모든 공급자의 단위당 생산비가 1만큼 하락하는 경우, 새로운 시장균형가격 및 시장균형거래량은? (단, P는 가격, q는 수량이다.)

① 3.4, 36 ② 3.8, 38 ③ 4.0, 40 ④ 4.5, 42 ⑤ 5.0, 45

57. X재에 부과되던 물품세가 단위당 t에서 $2t$로 증가하였다. X재에 대한 수요곡선은 우하향하는 직선이며, 공급곡선은 수평일 때 설명으로 옳은 것은?

① 조세수입이 2배 증가한다.

② 조세수입이 2배보다 더 증가한다.

③ 자중손실(deadweight loss)의 크기가 2배 증가한다.

④ 자중손실의 크기가 2배보다 더 증가한다.

⑤ 새로운 균형에서 수요의 가격탄력성은 작아진다.

58. 정보의 비대칭성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 사고가 발생할 가능성이 높은 사람일수록 보험에 가입할 가능성이 크다는 것은 역선택(adverse selection)에 해당한다.

② 화재보험 가입자가 화재예방 노력을 게을리 할 가능성이 크다는 것은 도덕적 해이(moral hazard)에 해당한다.

③ 통합균형(pooling equilibrium)에서는 서로 다른 선호체계를 갖고 있는 경제주체들이 동일한 전략을 선택한다.

④ 선별(screening)은 정보를 보유하지 못한 측이 역선택 문제를 해결하기 위해 사용할 수 있는 방법이다.

⑤ 항공사가 서로 다른 유형의 소비자에게 각각 다른 요금을 부과하는 행위는 신호발송(signaling)에 해당한다.

59. 완전경쟁시장에서 개별 기업의 단기 총비용곡선이 $STC = a + \frac{q^2}{100}$일 때 단기 공급곡선 q_s는? (단, a는 고정자본비용, q는 수량, p는 가격이다.)

① $q_s = 50p$ ② $q_s = 60p$ ③ $q_s = 200p$ ④ $q_s = 300p$ ⑤ $q_s = 400p$

60. X재와 Y재 소비에 대한 乙의 효용함수는 $U = 12x + 10y$이고, 소득은 1,500이다. X재의 가격이 15일 때 乙은 효용극대화를 위해 X재만 소비한다. 만약 乙이 Y재를 공동구매하는 클럽에 가입하면 Y재를 단위당 10에 구매할 수 있다. 乙이 클럽에 가입하기 위해 지불할 용의가 있는 최대금액은? (단, x는 X재 소비량, y는 Y재 소비량이다.)

① 120 ② 200 ③ 300 ④ 400 ⑤ 600

61. 실업에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 일자리를 가지고 있지 않으나 취업할 의사가 없는 사람은 경제활동인구에 포함되지 않는다.

② 실업이란 사람들이 일할 능력과 의사를 가지고 일자리를 찾고 있으나 일자리를 얻지 못한 상태를 말한다.

③ 자연실업률은 구조적 실업만이 존재하는 실업률이다.

④ 실업자가 구직을 단념하여 비경제활동인구로 전환되면 실업률이 감소한다.

⑤ 경기변동 때문에 발생하는 실업은 경기적(cyclical) 실업이다.

62. **경기변동이론에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 실물경기변동이론(real business cycle theory)은 통화량 변동 정책이 장기적으로 실질 국민소득에 영향을 준다고 주장한다.

② 실물경기변동이론은 단기에는 임금이 경직적이라고 전제한다.

③ 가격의 비동조성(staggered pricing)이론은 새고전학파(New Classical) 경기변동이론에 포함된다.

④ 새케인즈학파(New Keynesian) 경기변동이론은 기술충격과 같은 공급충격이 경기변동의 근본 원인이라고 주장한다.

⑤ 실물경기변동이론에 따르면 불경기에도 가계는 기간별 소비선택의 최적조건에 따라 소비를 결정한다.

63. **고정환율제인 먼델-플레밍 모형에서 해외이자율이 상승할 경우, 자국에 나타나는 경제변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 자국은 자본이동이 완전히 자유로운 소규모 개방경제국이다.)**

① 환율은 불변이고, 생산량은 감소한다.

② 환율은 불변이고, 무역수지는 증가한다.

③ 환율은 불변이고, 국내투자수요가 증가한다.

④ 환율에 대한 하락압력으로 통화량이 증가한다.

⑤ 국내이자율이 하락함에 따라 국내투자수요가 증가한다.

64. **기술진보가 없는 솔로우(Solow)의 경제성장모형에서 1인당 생산함수는 $y = k^{0.2}$, 저축률은 0.4, 자본의 감가상각률은 0.15, 인구증가율은 0.05이다. 현재 경제가 균제상태(steady state)일 때 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, y는 1인당 생산량, k는 1인당 자본량이다.)**

ㄱ. 현재 균제상태의 1인당 자본량은 황금률 수준(golden rule level)의 1인당 자본량보다 작다.
ㄴ. 황금률을 달성시키는 저축률은 0.2이다.
ㄷ. 인구증가율이 증가하면 황금률 수준의 1인당 자본량도 증가한다.
ㄹ. 감가상각률이 증가하면 황금률 수준의 1인당 자본량은 감소한다.

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

65. **모든 시장이 완전경쟁적인 甲국의 총생산함수는 $Y = AL^{\alpha}K^{1-\alpha}$이다. 甲국 경제에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, Y는 총생산량, L은 노동투입량, K는 자본투입량, A는 총요소생산성이고, $A>0$, $0<\alpha<1$, 생산물 가격은 1이다.)**

① 총생산량이 100이고 $\alpha = 0.7$ 일 때, 자본에 귀속되는 자본소득은 70이다.

② A가 불변이고 $\alpha = 0.7$ 일 때, 노동투입량이 3% 증가하고 자본투입량이 5% 증가하면 총생산량은 3% 증가한다.

③ $A=3$일 때 노동과 자본의 투입량이 2%로 동일하게 증가하면 총생산량은 2%로 증가한다.

④ 노동의 투입량이 5% 증가할 때 자본의 투입량도 5% 증가된다면, 노동의 한계생산물은 변한다.

⑤ A가 1% 증가하고 노동과 자본의 투입량이 모두 동일하게 2% 증가할 때, α가 0.5보다 크다면 총생산량의 증가율은 5%이다.

66. **통화량 변동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 법정지급준비율의 변동은 본원통화량을 변화시키지 않는다.

② 중앙은행이 통화안정증권을 발행하여 시장에 매각하면 통화량이 감소한다.

③ 중앙은행이 시중은행으로부터 채권을 매입하면 통화량이 감소한다.

④ 은행의 법정지급준비율을 100%로 규제한다면 본원통화량과 통화량은 동일하다.

⑤ 정부의 중앙은행차입이 증가하면 통화량은 증가한다.

67. **효율성 임금(efficiency wage) 이론에 따르면 기업은 노동자에게 균형임금보다 높은 수준의 임금을 지급한다. 옳은 것을 모두 고른 것은?**

ㄱ. 노동자의 생산성을 높일 수 있다.
ㄴ. 노동자의 근무태만이 늘어난다.
ㄷ. 노동자의 이직률을 낮출 수 있다.

① ㄷ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

68. 신고전학파(Neoclassical) 투자이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 모든 단위는 실질 단위이며 자본비용은 자본 한 단위당 비용이다.)

① 자본량이 증가하면 자본의 한계생산물은 감소한다.

② 감가상각률이 증가하면 자본비용도 증가한다.

③ 자본량이 균제상태(steady state) 수준에 도달되면 자본의 한계생산물은 자본비용과 일치한다.

④ 자본의 한계생산물이 자본비용보다 크다면 기업은 자본량을 증가시킨다.

⑤ 실질이자율이 상승하면 자본비용은 감소한다.

69. 인플레이션에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 프리드만(M. Friedman)에 따르면 인플레이션은 언제나 화폐적 현상이다.

② 정부가 화폐공급을 통해 얻게 되는 추가적인 재정수입이 토빈세(Tobin tax)이다.

③ 비용상승 인플레이션은 총수요관리를 통한 단기 경기안정화정책을 어렵게 만든다.

④ 예상하지 못한 인플레이션은 채권자에서 채무자에게로 소득재분배를 야기한다.

⑤ 인플레이션이 예상되는 경우에도 메뉴비용(menu cost)이 발생할 수 있다.

70. 화폐수요함수는 $\frac{M^d}{P}=\frac{Y}{5i}$이다. 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, $\frac{M^d}{P}$는 실질화폐잔고, i는 명목이자율, Y는 실질생산량, P는 물가이다.)

ㄱ. 명목이자율이 일정하면, 실질생산량이 k% 증가할 경우 실질화폐잔고도 k% 증가한다.

ㄴ. 화폐유통속도는 $\frac{5i}{Y}$이다.

ㄷ. 명목이자율이 일정하면 화폐유통속도는 일정하다.

ㄹ. 실질생산량이 증가하면 화폐유통속도는 감소한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

71. 다음 폐쇄경제 IS-LM 모형에서 경제는 균형을 이루고 있고, 현재 명목화폐 공급량(M)은 2이다. 중앙은행은 확장적 통화정책을 실시하여 현재보다 균형 이자율을 0.5만큼 낮추고, 균형국민소득을 증가시키고자 한다. 이를 위한 명목화폐공급량의 증가분(ΔM)은? (단, Y는 국민소득, r은 이자율, M^d는 명목화폐 수요량, P는 물가이고 1로 불변이다.)

○ IS 곡선: $r = 4 - 0.05Y$ ○ 실질화폐수요함수: $\frac{M^d}{P} = 0.15Y - r$

① 0.5 ② 2 ③ 2.5 ④ 3 ⑤ 4

72. 각 나라의 빅맥 가격과 현재 시장환율이 다음 표와 같다. 빅맥 가격을 기준으로 구매력평가설이 성립할 때, 다음 중 자국 통화가 가장 고평가(overvalued) 되어 있는 나라는?

	빅맥 가격	현재 시장환율
미국	3 달러	-
영국	2 파운드	1 파운드 = 2 달러
한국	3,000 원	1 달러 = 1,100 원
인도네시아	20,000 루피아	1 달러 = 8,000 루피아
멕시코	400 페소	1 달러= 120 페소

① 미국 ② 영국 ③ 한국 ④ 인도네시아 ⑤ 멕시코

73. 국민소득 항등식을 기초로 하여 경상수지가 개선되는 경우로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 민간소비 증가	ㄴ. 민간저축 증가
ㄷ. 민간투자 감소	ㄹ. 재정적자 감소

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

74. 소비자물가지수를 구성하는 소비지출 구성이 다음과 같다. 전년도에 비해 올해 식료품비가 10%, 교육비가 10%, 주거비가 5% 상승하였고 나머지 품목에는 변화가 없다면 소비자물가지수 상승률은?

식료품비: 40%	교육비: 20%
교통비 및 통신비: 10%	주거비: 20%
기타: 10%	

① 5% ② 7% ③ 9% ④ 10% ⑤ 12.5%

75. 필립스(Phillips)곡선에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 필립스(A. W. Phillips)는 적응적 기대 가설을 이용하여 최초로 영국의 실업률과 인플레이션 간의 관계가 수직임을 그래프로 보였다.

② 1970년대 석유파동 때 미국의 단기 필립스곡선은 왼쪽으로 이동되었다.

③ 단기 총공급곡선이 가파를수록 단기 필립스곡선은 가파른 모양을 가진다.

④ 프리드먼(M. Friedman)과 펠프스(E. Phelps)에 따르면 실업률과 인플레이션 간에는 장기 상충(trade-off)관계가 존재한다.

⑤ 자연실업률가설은 장기 필립스곡선이 우상향함을 설명한다.

76. 총수요-총공급 모형의 단기 균형 분석에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 총수요곡선은 우하향하고, 총공급곡선은 우상향한다.)

① 물가수준이 하락하면 총수요곡선이 오른쪽으로 이동하여 총생산은 증가된다.

② 단기적인 경기변동이 총수요충격으로 발생되면 물가수준은 경기역행적(counter-cyclical)으로 변동한다.

③ 정부지출이 증가하면 총공급곡선이 오른쪽으로 이동하여 총생산은 증가한다.

④ 에너지가격의 상승과 같은 음(-)의 공급충격은 총공급곡선을 오른쪽으로 이동시켜 총생산은 감소된다.

⑤ 중앙은행이 민간 보유 국채를 대량 매입하면 총수요곡선이 오른쪽으로 이동하여 총생산은 증가한다.

77. 단기 총공급곡선에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 케인즈(J. M. Keynes)에 따르면 명목임금이 고정되어 있는 단기에서 물가가 상승하면 고용량이 증가하여 생산량이 증가한다.

② 가격경직성 모형(sticky-price model)에서 물가수준이 기대 물가수준보다 낮다면 생산량은 자연산출량 수준보다 높다.

③ 가격경직성 모형은 기업들이 가격수용자라고 전제한다.

④ 불완전정보 모형(imperfect information model)은 가격에 대한 불완전한 정보로 인하여 시장은 불균형을 이룬다고 가정한다.

⑤ 불완전정보 모형에서 기대 물가수준이 상승하면 단기 총공급곡선은 오른쪽으로 이동된다.

78. 원/달러 환율의 하락(원화 강세)을 야기하는 요인으로 옳은 것은?

① 재미교포의 국내송금 감소

② 미국인의 국내주식에 대한 투자 증가

③ 미국산 수입품에 대한 국내수요 증가

④ 미국 기준금리 상승

⑤ 미국인 관광객의 국내 유입 감소로 인한 관광수입 감소

79. 리카디언 등가정리(Ricardian equivalence theorem)가 성립할 경우 옳은 설명을 모두 고른 것은?

ㄱ. 현재소비는 기대되는 미래소득과 현재소득을 모두 포함한 평생소득(lifetime income)에 의존한다. ㄴ. 소비자는 현재 차입제약 상태에 있다. ㄷ. 다른 조건이 일정할 때, 공채발행을 통한 조세삭감은 소비에 영향을 줄 수 없다. ㄹ. 정부지출 확대정책은 어떠한 경우에도 경제에 영향을 줄 수 없다.

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

80. 폐쇄경제인 A국에서 화폐수량설과 피셔방정식(Fisher equation)이 성립한다. 화폐유통속도가 일정하고, 실질 경제성장률이 2%, 명목이자율이 5%, 실질이자율이 3%인 경우 통화증가율은?

① 1%　② 2%　③ 3%　④ 4%　⑤ 5%

부동산학원론

81. 부동산정책의 공적개입 필요성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 정부가 부동산시장에 개입하는 논리에는 부(-)의 외부효과 방지와 공공재 공급 등이 있다.

② 부동산시장은 불완전정보, 공급의 비탄력성으로 인한 수요·공급 시차로 인하여 시장실패가 나타날 수 있다.

③ 정부는 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 활용하고 있다.

④ 정부는 주민의 편의를 위해 공공재인 도로, 공원 등의 도시계획시설을 공급하고 있다.

⑤ 공공재는 시장기구에 맡겨둘 경우 경합성과 배제성으로 인하여 무임승차(free ride) 현상이 발생할 수 있다.

82. 부동산시장이 과열국면일 경우, 정부가 시행할 수 있는 부동산시장 안정화 대책을 모두 고른 것은?

ㄱ. 양도소득세율 인상
ㄴ. 분양가상한제 폐지
ㄷ. 아파트 전매제한 기간 확대
ㄹ. 주택 청약시 재당첨제한 폐지
ㅁ. 담보인정비율(LTV) 및 총부채상환비율(DTI)의 축소

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

83. 부동산정책의 수단을 직접개입과 간접개입으로 구분할 때, 정부의 간접개입 수단에 해당하는 것은?

① 공영개발사업 ② 토지세제 ③ 토지수용

④ 토지은행제도 ⑤ 공공임대주택 공급

84. A금융기관은 원금균등분할상환방식과 원리금균등분할상환방식의 대출을 제공하고 있다. 두 방식에 의해 산정한 첫번째 월불입액의 차액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 주택가격: 6억원 ○ 담보인정비율(LTV): 50% ○ 대출조건(매월말 상환): 대출기간은 30년, 대출이자율은 연 6%(월 0.5%, 월 저당상수 = 0.006443) ○ 원금균등분할상환방식: 3년 거치 후 원금균등분할상환하며, 거치기간 동안에는 이자만 지급함 ○ 원리금균등분할상환방식: 거치기간 없음

① 332,900원 ② 432,900원 ③ 532,900원 ④ 632,900원 ⑤ 732,900원

85. 주택금융에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 주택금융은 주택수요자에게 자금을 융자해 줌으로써 주택구매력을 높여준다. ㄴ. 주택소비금융은 주택을 구입하려는 사람이 신용을 담보로 제공하고, 자금을 제공받는 형태의 금융을 의미한다. ㄷ. 주택개발금융은 서민에게 주택을 담보로 하고 자금을 융자해주는 실수요자 금융이다. ㄹ. 주택자금융자는 주로 장기융자 형태이므로, 대출기관의 유동성 제약이 발생할 우려가 있어 주택저당채권의 유동화 필요성이 있다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

86. 프로젝트 파이낸싱(PF)에 의한 부동산개발에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① PF는 부동산개발로 인해 발생하는 현금흐름을 담보로 개발에 필요한 자금을 조달한다.

② 일반적으로 PF의 자금관리는 부동산 신탁회사가 에스크로우(Escrow) 계정을 관리하면서 사업비의 공정하고 투명한 자금집행을 담당한다.

③ 일반적으로 PF의 차입금리는 기업 대출 금리보다 높다.

④ PF는 위험분담을 위해 여러 이해관계자가 계약관계에 따라 참여하므로, 일반개발사업에 비해 사업진행이 신속하다.

⑤ PF의 금융구조는 비소구금융이 원칙이나, 제한적소구금융의 경우도 있다.

87. 한국주택금융공사법에 의한 주택담보노후연금에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 상가주택 등이 연금의 대상주택이 된다.

② 연금 수령 중 담보 주택이 주택재개발, 주택재건축이 되더라도 계약을 유지할 수 있다.

③ 연금의 방식에는 주택소유자가 선택하는 일정기간 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식이 있다.

④ 가입자와 그 배우자는 종신거주, 종신지급이 보장되며, 가입자는 보증료를 납부해야 한다.

⑤ 연금의 방식에는 주택소유자가 생존해 있는 동안 노후생활자금을 매월 지급 받는 방식이 있다.

88. 다음 자료에 의한 영업소득세는? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 세전현금수지: 4,000만원
○ 대체충당금: 350만원
○ 원금상환액: 400만원
○ 감가상각액: 250만원
○ 세율: 20%

① 820만원 ② 900만원 ③ 1,000만원 ④ 1,100만원 ⑤ 1,200만원

89. 부동산투자 의사결정방법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 수익성지수법은 투자된 현금유출의 현재가치를 이 투자로부터 발생되는 현금유입의 현재가치로 나눈 것이다.

② 회계적이익률법에서는 상호배타적인 투자안일 경우에 목표이익률보다 큰 투자안 중에서 회계적 이익률이 가장 큰 투자안을 선택한다.

③ 순현가법은 화폐의 시간가치를 고려한 방법으로 순현가가 “0”보다 작으면 그 투자안을 기각한다.

④ 내부수익률은 투자안의 순현가를 “0”으로 만드는 할인율을 의미하며, 투자자 입장에서는 최소한의 요구수익률이기도 하다.

⑤ 회수기간법은 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않고, 회수기간이 더 짧은 투자안을 선택하는 투자결정법이다.

90. 부동산투자의 수익률에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 기대수익률은 투자한 부동산의 예상수입과 예상지출로 계산되는 수익률이다.

② 실현수익률이란 투자가 이루어지고 난 후에 실제로 달성된 수익률이다.

③ 요구수익률은 투자자에게 충족되어야 할 최소한의 수익률이다.

④ 장래 기대되는 수익의 흐름이 주어졌을 때, 요구수익률이 클수록 부동산의 가치는 증가한다.

⑤ 투자자의 요구수익률은 체계적위험이 증대됨에 따라 상승한다.

91. A부동산의 1년 동안 예상되는 현금흐름이다. 다음 중 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ A부동산 가격: 15억원(자기자본: 10억원, 대출: 5억원)
○ 순영업소득: 1억 5,000만원
○ 영업소득세: 5,000만원
○ 저당지불액: 8,000만원

① 부채비율: 20%　② 순소득승수: 15　③ 지분투자수익률: 30%

④ 부채감당비율: 53%　⑤ 총투자수익률: 10%

92. 부동산투자시 위험과 수익과의 관계에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 위험회피형 투자자는 위험 증가에 따른 보상으로 높은 기대수익률을 요구한다.
ㄴ. 위험과 수익과의 상쇄관계는 위험이 크면 클수록 요구하는 수익률이 작아지는 것을 의미한다.
ㄷ. 위험의 크기에 관계없이 기대수익률에만 의존해서 행동하는 투자유형을 위험선호형이라 한다.
ㄹ. 요구수익률은 무위험률과 위험할증률을 합산하여 계산해야 한다.
ㅁ. 평균-분산모형에서, 기대수익률이 같다면 위험이 작은 투자안을 선택하고, 위험이 같다면 기대수익률이 높은 투자안을 선택하는 투자안의 선택기준을 지배원리(dominance principle)라고 한다.

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

93. 시장상황별 수익률의 예상치가 다음과 같은 경우 기대수익률과 분산은?

시장상황	수익률	확 률
불 황	20%	30%
보 통	30%	40%
호 황	40%	30%

① 기대수익률: 20%, 분산: 0.004
② 기대수익률: 20%, 분산: 0.006
③ 기대수익률: 30%, 분산: 0.004
④ 기대수익률: 30%, 분산: 0.006
⑤ 기대수익률: 30%, 분산: 0.04

94. 원가법에 의한 대상물건 기준시점의 감가누계액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 준공시점: 2012. 3. 2
○ 기준시점: 2017. 3. 2
○ 기준시점 재조달원가: 500,000,000원
○ 경제적 내용년수: 50년
○ 감가수정은 정액법에 의함
○ 내용년수 만료시 잔존가치율은 10%

① 35,000,000원
② 40,000,000원
③ 45,000,000원
④ 50,000,000원
⑤ 55,000,000원

95. 부동산의 개념 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산이란 토지 및 그 정착물을 말하며, 부동산 이외의 물건은 동산이다.
② 부동산의 복합개념은 부동산을 법률적·경제적·기술적인 측면 등으로 이해하고자 하는 것이다.
③ 부동산은 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하고 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.
④ 동산은 용익물권과 담보물권의 설정이 가능하다.
⑤ 넓은 의미의 부동산에는 등기·등록의 대상이 되는 항공기·선박·자동차 등도 포함된다.

96. 토지의 자연적·인문적 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동성(위치의 고정성)으로 인해 외부효과가 발생한다.
② 분할·합병의 가능성은 용도의 다양성을 지원하는 특성이 있다.
③ 용도의 다양성은 토지용도 중에서 최유효이용을 선택할 수 있는 근거가 된다.
④ 일반적으로 부증성은 집약적 토지이용과 가격급등 현상을 일으키기도 한다.
⑤ 토지의 인문적 특성 중에서 도시계획의 변경, 공업단지의 지정 등은 위치의 가변성 중 사회적 위치가 변화하는 예이다.

97. 토지의 정착물과 동산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산과 동산은 공시방법을 달리하며, 동산은 공신의 원칙이 인정되나 부동산은 공신의 원칙이 인정되지 않는다.
② 토지의 정착물 중 명인방법을 구비한 수목의 집단은 토지와 독립적인 거래의 객체가 될 수 있다.
③ 토지의 정착물 중 도로와 교량 등은 토지와 독립적인 것이 아니라 토지의 일부로 간주된다.
④ 제거하여도 건물의 기능 및 효용의 손실이 없는 부착된 물건은 일반적으로 동산으로 취급한다.
⑤ 임차인이 설치한 영업용 선반·카운터 등 사업이나 생활의 편의를 위해 설치한 정착물은 일반적으로 부동산으로 취급한다.

98. 다음 중 연립주택에 해당하는 것은?

① 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
② 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
③ 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용세대가 전체의 50퍼센트 이상인 주택
④ 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
⑤ 주택으로 쓰는 층수가 3개층 이하이고, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하인 주택

99. 부동산 권리분석의 원칙에 해당하지 않는 것은?

① 능률성의 원칙　② 안전성의 원칙　③ 탐문주의의 원칙
④ 증거주의의 원칙　⑤ 사후확인의 원칙

100. 부동산 권리분석에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

① 부동산의 상태 또는 사실관계, 등기능력 없는 권리 및 등기를 요하지 않는 권리관계 등 자세한 내용에 이르기까지 분석의 대상으로 하는 것이 협의의 권리분석이다.
② 매수인이 대상부동산을 매수하기 전에 소유권이전을 저해하는 조세체납, 계약상 하자 등을 확인하기 위해 공부 등을 조사하는 일도 포함된다.
③ 부동산 권리관계를 실질적으로 조사, 확인, 판단하여 일련의 부동산활동을 안전하게 하려는 것이다.
④ 대상부동산의 권리에 하자가 없는지 여부를 판단하는 것을 권리분석이라 한다.
⑤ 권리분석 보고서에는 대상부동산 및 의뢰인, 권리분석의 목적, 판단결과의 표시 및 이유, 권리분석의 방법 및 성격, 수집한 자료 목록, 면책사항 등이 포함된다.

101. 수익방식의 직접환원법에 의한 대상부동산의 시산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 가능총수익: 연 2천만원 ○ 공실 및 대손: 가능총수익의 10% ○ 임대경비비율: 유효총수익의 30% ○ 가격구성비: 토지, 건물 각각 50% ○ 토지환원율: 연 5%, 건물환원율: 연 7%

① 190,000,000원 ② 200,000,000원 ③ 210,000,000원
④ 220,000,000원 ⑤ 230,000,000원

102. 부동산평가활동에서 부동산가격의 원칙에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 기여의 원칙이란 부동산가격이 대상부동산의 각 구성요소가 기여하는 정도의 합으로 결정된다는 것을 말한다.
② 최유효이용의 원칙이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 지닌 사람이 대상토지를 합법적이고 합리적이며 최고최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.
③ 변동의 원칙이란 가치형성요인이 시간의 흐름에 따라 지속적으로 변화함으로써 부동산가격도 변화한다는 것을 말한다.
④ 적합의 원칙이란 부동산의 유용성이 최고도로 발휘되기 위해서는 부동산구성요소의 결합에 균형이 있어야 한다는 것을 말한다.
⑤ 예측의 원칙이란 평가활동에서 가치형성요인의 변동추이 또는 동향을 주시해야 한다는 것을 말한다.

103. 감가수정에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 치유가능한 감가는 내용년수 항목 중에서 치유로 증가가 예상되는 효용이 치유에 요하는 비용보다 큰 경우의 감가를 의미한다.
② 감가수정의 방법은 직접법과 간접법이 있으며, 직접법에는 내용년수법, 관찰감가법 및 분해법이 있다. 감가수정액의 산정은 이 세가지 방법을 병용하여 산정해야 한다.
③ 감가수정은 재조달원가에서 부동산가격에 영향을 미치는 물리적·기능적·경제적 감가요인 등을 고려하고, 그에 해당하는 감가수정액을 공제하여, 기준시점 현재 대상물건의 기간손익의 배분을 산정하기 위한 것이다.
④ 감정평가대상이 되는 부동산의 상태를 면밀히 관찰한 후 감정평가사의 폭넓은 경험과 지식에 의존하는 것이 분해법이다.
⑤ 감가요인을 물리적·기능적·경제적 요인으로 세분하고, 치유가능·불능항목으로 세분하여 각각의 발생감가의 합계액을 감가수정액으로 하는 방법이 관찰감가법이다.

104. 환원이율에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 환원이율은 투하자본에 대한 수익비율로써 상각 후・세공제전의 이율을 말한다.

② 개별환원이율이란 토지와 건물 각각의 환원이율을 말한다.

③ 환원이율이란 대상부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적인 순수익과 부동산 가격의 비율이다.

④ 환원이율은 순수익을 자본환원해서 수익가격을 구하는 경우에 적용되며, 이는 결국 부동산의 수익성을 나타낸다.

⑤ 세공제전 환원이율이란 세금으로 인한 수익의 변동을 환원이율에 반영하여 조정(배제)하지 않은 환원이율을 말한다.

105. 감정평가에 관한 규칙의 내용으로 옳지 않은 것은?

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하나, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

② 적정한 실거래가는 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.

③ 가치형성요인은 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

④ 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건")이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

⑤ 유사지역은 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

106. 감정평가유형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 일괄평가란 2개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 평가하는 것을 말한다.

② 조건부평가란 일체로 이용되고 있는 물건의 일부만을 평가하는 것을 말한다.

③ 구분평가란 1개의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 평가하는 것을 말한다.

④ 현황평가란 대상물건의 상태, 구조, 이용방법 등을 있는 그대로 평가하는 것을 말한다.

⑤ 참모평가란 대중평가가 아니라 고용주 혹은 고용기관을 위해 하는 평가를 말한다.

107. **부동산개발과 시장 분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)**

① 부동산 개발과정에서 시장분석의 목적은 개발과 관련된 의사결정을 하기 위하여 부동산의 특성상 용도별, 지역별로 각각의 수요와 공급에 미치는 요인들과 수요와 공급의 상호 관계가 개발사업에 어떠한 영향을 미치는가를 조사·분석하는 것이다.

② 시장성분석은 현재와 미래의 대상 부동산에 대한 수요·공급 분석을 통해 흡수율 분석과 시장에서 분양될 수 있는 가격, 적정개발 규모 등의 예측을 한다.

③ 지역경제분석은 지역의 경제활동, 지역인구와 소득 등 대상지역시장 전체에 대한 총량적 지표를 분석한다.

④ 부동산 개발과정의 시장분석은 속성상 지리적·공간적 범위에 국한되지 않으며, 대상 개발사업의 경쟁력 분석에 한한다.

⑤ 경제성분석은 구체적으로 개발사업의 수익성 여부 등을 평가한다.

108. **부동산시장에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 부동산시장은 부동산 재화와 서비스가 교환되는 매커니즘이기 때문에 유형의 부동산 거래는 허용되며, 무형의 이용과 관련한 권리는 제외된다.

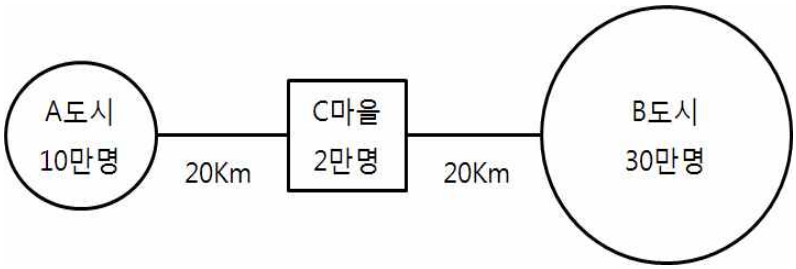
② 일반적으로 부동산시장은 일반시장에 비해 거래비용이 많이 들고, 수요자와 공급자의 시장진출입이 제약을 받게 되어 완전경쟁시장이 된다.

③ 부동산의 입지성으로 인해 소유자는 해당 부동산의 활용과 가격결정에 있어서 입지 독점권(location monopoly)을 가지며, 이것은 하위시장의 형성과 관련 있다.

④ 정부가 제품의 품질이나 규격을 통제하는 건축기준은 양적규제의 예로 들 수 있다.

⑤ 준강성 효율적 시장은 공표된 것이건 그렇지 않은 것이건 어떠한 정보도 이미 가치에 반영되어 있는 시장이다.

109. **A와 B도시 사이에 C마을이 있다. 레일리의 소매인력법칙을 적용할 경우, C마을에서 A도시와 B도시로 구매 활동에 유인되는 인구수는? (단, C마을 인구의 60%만 A도시 또는 B도시에서 구매하고, 주어진 조건에 한함)**



① A: 3천명, B: 9천명
② A: 4천명, B: 8천명
③ A: 5천명, B: 7천명
④ A: 5천5백명, B: 6천5백명
⑤ A: 6천명, B: 6천명

110. 부동산의 수요와 공급, 균형에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 부동산의 수요는 유효수요의 개념이 아니라, 단순히 부동산을 구입하고자 하는 의사만을 의미한다.

② 건축비의 하락 등 생산요소 가격의 하락은 주택공급곡선을 왼쪽으로 이동시킨다.

③ 수요자의 소득이 변하여 수요곡선 자체가 이동하는 경우는 수요량의 변화에 해당한다.

④ 인구의 증가로 부동산 수요가 증가하는 경우 균형가격은 상승하고, 균형량은 감소한다.

⑤ 기술의 개발로 부동산 공급이 증가하는 경우 수요의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 하락폭은 커지고, 균형량의 증가폭은 작아진다.

111. 법인인 개업공인중개사가 할 수 있는 업무로 옳지 않은 것은?

① 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행

② 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담

③ 상업용 건축물 및 주택의 개발대행

④ 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공

⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

112. 부동산 보유과세와 관련된 내용으로 옳지 않은 것은?

① 종합부동산세는 인별 과세이고 누진세율을 채택하고 있다.

② 토지에 대한 종합부동산세는 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 3억원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

③ 종합부동산세는 조세부담의 형평성을 제고하고 가격안정을 도모하기 위해 도입되었다.

④ 종합부동산세는 주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액을 그 세액으로 한다.

⑤ 종합부동산세의 과세기준일은 재산세의 과세기준일로 한다.

113. 상업용 부동산 시장분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 소매점포 개설을 위한 시장분석의 절차는 부지평가 → 구역분석 → 시장선택의 3단계로 이루어진다.

② 통계적 분석방법은 기존통계를 분석해서 시장의 지역성을 포착하고, 그 지역성을 기초로 상권의 특성을 추계하는 방법이다.

③ 상권추정기법에는 실제조사방법, 2차 자료 이용방법, 통계적 분석방법 등이 있다.

④ 수정허프모델에서 고객의 구매확률은 상업지의 매장면적과 상업지로의 도달거리에 의해 결정된다.

⑤ 체크리스트법은 매출액과 비용에 영향을 미칠 것으로 예상되는 다양한 요인들을 나열하고 이를 토대로 전문가적 경험에 의존하여 시장 내 대안부지들을 체계적으로 비교・평가하는 기법이다.

114. 부동산 조세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 재산세나 종합부동산세는 과세관청이 세액을 산정하여 납세의무자에게 교부하여 징수하는 세금인 반면, 상속세나 양도소득세는 납세의무자가 과세관청에 신고를 통해 납부하는 세금이다.

② 자본이득에 과세하는 양도소득세의 경우 소유자가 자산을 계속 보유함으로써 시장에서 자산거래가 위축되는 동결효과(lock-in effect)가 발생할 수 있다.

③ 토지분 재산세의 과세대상 중 공장용지・전・답・과수원・목장용지와 같이 생산활동에 이용되는 토지는 별도 합산하여 과세한다.

④ 취득세의 납세의무자는 사실상 취득자이다.

⑤ 양도소득세의 양도가액은 원칙적으로 그 자산의 양도 당시의 양도자와 양수자 간에 실제로 거래한 가액에 따른다.

115. 부동산마케팅전략에 관한 설명으로 옳지 않은?

① 시장점유마케팅전략에는 STP전략과 4P Mix전략이 있다.

② 시장점유마케팅전략은 AIDA원리로 대표되는 소비자중심의 마케팅전략이다.

③ 관계마케팅전략은 생산자와 소비자의 지속적인 관계를 통해서 상호 이익이 되는 장기적인 관점의 마케팅전략이다.

④ STP전략 중 시장세분화 전략은 부동산시장을 명확한 여러 개의 구매자 집단으로 나누는 것을 말한다.

⑤ 제품 포지셔닝이란 표적 고객의 마음속에 특정 상품이나 서비스가 자리 잡는 느낌을 말하며, 고객에게 자사의 상품과 서비스 이미지를 자리 잡게 디자인하는 활동을 말한다.

116. 다음은 부동산개발과정에 내재하는 위험에 관한 설명이다. (　　)에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?

○ (ㄱ)은 정부의 정책이나 용도지역제와 같은 토지이용규제의 변화로 인해 발생하기도 한다. ○ (ㄴ)은 개발된 부동산이 분양이나 임대가 되지 않거나, 계획했던 가격 이하나 임대료 이하로 매각되거나 임대되는 경우를 말한다. ○ (ㄷ)은 인플레이션이 심할수록, 개발기간이 연장될수록 더 커진다.

① ㄱ: 법률적 위험, ㄴ: 시장위험, ㄷ: 비용위험

② ㄱ: 법률적 위험, ㄴ: 관리위험, ㄷ: 시장위험

③ ㄱ: 사업위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 비용위험

④ ㄱ: 계획위험, ㄴ: 시장위험, ㄷ: 비용위험

⑤ ㄱ: 시장위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 사업위험

117. 택지개발방식 중 환지방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 사업자로서는 상대적으로 사업시행이 간단하고 용이하다. ㄴ. 개발이익은 토지소유자, 사업자 등이 향유한다. ㄷ. 사업자의 초기 사업비 부담이 크고, 토지소유자의 저항이 심할 수 있다. ㄹ. 감보된 토지는 새로이 필요로 하는 공공시설 용지로 사용되고, 나머지 체비지는 환지한다. ㅁ. 환지의 형평성을 기하기 위해 사업시행기간이 장기화 될 수 있다. ㅂ. 혼용방식은 수용 또는 사용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 방식이다.

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

118. 부동산개발 과정의 일반적인 절차 중에서 다음에 해당하는 단계는?

○ 개발방향을 설정하기 위해 사업시행 이전에 개발여건 및 개발잠재력을 분석 ○ 개발아이템과 개발규모의 결정, 사업타당성의 평가, 시설 종류의 배치 및 동선계획 등을 통해 보다 사업을 구체화시키는 단계

① 구상단계　② 개발전략 수립단계　③ 관리 및 마케팅단계

④ 예비적 타당성분석단계　⑤ 건설단계

119. 부동산 경기변동과 중개활동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 하향시장의 경우 종전의 거래사례 가격은 새로운 매매활동에 있어 가격 설정의 상한선이 되는 경향이 있다.

② 상향시장에서 매도자는 가격상승을 기대하여 거래의 성립을 미루려는 반면, 매수자는 거래성립을 앞당기려 하는 경향이 있다.

③ 중개물건의뢰의 접수와 관련하여 안정기의 경우 공인중개사는 매각의뢰와 매입의뢰의 수집이 다 같이 중요하다.

④ 실수요 증가에 의한 공급부족이 발생하는 경우 공인중개사는 매수자를 확보해 두려는 경향을 보인다.

⑤ 일반적으로 부동산경기는 일반경기에 비하여 경기의 변동폭이 큰 경향이 있다.

120. 다음과 같은 조건 하에서 아파트에 대한 수요함수가 $Q_D = -2P + 6Y + 100$이고, P=5, Y=5인 경우, 수요의 소득탄력성(E_Y)은? (단, Q_D: 수요량, P: 가격, Y: 소득이고, 소득탄력성(E_Y)은 점탄력성을 말하며, 다른 조건은 동일함)

① $\frac{1}{2}$ ② $\frac{1}{3}$ ③ $\frac{1}{4}$ ④ $\frac{1}{5}$ ⑤ $\frac{1}{6}$

감정평가사

2017년 1차 1교시 정답과 해설

정답표

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

감정평가사

2017년 1차 1교시 정답과 해설

정답표 계속

81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
⑤	②	②	②	③	④	①	②	①	④
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
⑤	③	④	③	④	⑤	⑤	②	⑤	①
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
③	④	①	①	⑤	②	④	③	①	⑤
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
③	②	①	③	②	①	②	④	④	③

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

1 민법 · 민법총칙 · 민법의 법원과 기본원리 — 정답 ①

① X 해설 관습법도 시간이 흘러 헌법을 정점으로 한 법질서와 어긋나게 되면 그때부터 법규범의 효력이 부정된다(대판 2002다1178 전합).

② O 해설 관습법은 법원이 스스로 찾아 확정하는 것이 원칙이고, 법원이 그 존재를 알 수 없을 때에만 당사자가 주장·증명해야 한다(대판 80다3231).

③ O 해설 관습법은 성문법이 없을 때 보충적으로 적용되므로, 법령에 어긋나지 않는 범위에서만 법칙으로 효력이 있다(민법 제1조, 대판 2002다1178 전합).

④ O 해설 물권의 종류와 내용은 법률이나 관습법이 정한 것뿐이고, 당사자가 계약으로 새 물권을 만들 수 없다 — 물권법정주의다(민법 제185조).

⑤ O 해설 사실인 관습은 임의규정 분야에서 의사를 보충할 뿐이고, 강행규정 분야에서는 그 규정에 결함이 있거나 관습에 위임한 때에만 효력을 갖는다(대판 80다3231).

2 민법 · 민법총칙 · 권리능력 — 정답 ④

① X 해설 같은 위난으로 여럿이 죽으면 동시에 죽은 것으로 「추정」 할 뿐이라, 다른 사망 시점을 증명하면 뒤집힌다(민법 제30조).

2 해설 계속 — 정답 ④

② X 해설 태아는 불법행위 손해배상청구권에 관해서는 이미 태어난 것으로 「본다」 — 반대 증거로 뒤집는 추정이 아니다(민법 제762조).

③ X 해설 판례는 증여에서 태아의 수증능력을 인정하지 않고, 태아인 동안에는 법정대리인도 있을 수 없어 대신 증여를 받을 수 없다고 본다(대판 81다534).

④ O 해설 취소로 무효가 되면 받은 것을 돌려줘야 하지만, 제한능력자는 선의·악의를 묻지 않고 남아 있는 이익만 돌려주면 된다(민법 제141조 단서).

⑤ X 해설 제한능력자 보호 규정은 강행규정이라 이를 어긴 매매계약은 취소할 수 있고, 계약자유를 내세워 유효로 볼 수 없다(대판 2005다71659).

3 민법 · 민법총칙 · 성년후견·한정후견과 상대방 보호 — 정답 ①

① O 해설 ㄱ·ㄴ이 옳다 — 스스로 버는 소득은 묵시적 처분허락이 있는 재산이고, 동의 없는 피한정후견인의 행위는 일용품 거래가 아니면 취소할 수 있다(대판 2005다71659, 민법 제13조 제4항).

② X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 아직 능력자가 되지 못한 제한능력자 본인이 아니라 그 법정대리인에게 확답을 촉구해야 한다(민법 제15조 제2항).

3 해설 계속 정답 ①

③ X 해설 옳은 ㄱ이 빠졌다 — 월 근로소득 범위 안의 신용구매는 처분허락받은 재산의 처분이라 취소할 수 없고, ㄷ은 촉구 상대방이 틀렸다(대판 2005다71659).

④ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 계약에서 선의 상대방이 가진 것은 철회권이고, 거절권은 제한능력자의 단독행위에 대한 권리다(민법 제16조 제1항·제2항).

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ 둘 다 틀렸다 — 촉구는 능력자가 되기 전이면 법정대리인에게, 계약 상대방의 보호수단은 거절이 아닌 철회다(민법 제15조 제2항, 제16조).

4 민법 · 민법총칙 · 주소·부재와 실종 정답 ⑤

① O 해설 부재자 재산관리 제도는 종래의 주소나 거소를 떠난 사람을 위한 것이므로 자연인만 부재자가 되고 법인은 해당하지 않는다(민법 제22조 제1항).

② O 해설 법원이 선임한 재산관리인에게는 부재자의 재산에서 상당한 보수를 줄 수 있다 — 담보 제공을 명할 수도 있다(민법 제26조 제1항·제2항).

③ O 해설 주소를 떠났더라도 국내 재산을 스스로 관리하고 있다면 법원이 대신 관리할 필요가 없으므로 부재자로 다루지 않는다(민법 제22조 제1항).

④ O 해설 선임결정이 취소되지 않은 동안 재산관리인은 권한을 계속 가지므로, 그 처분으로 마친 등기는 적법한 절차를 거친 것으로 추정된다(대판 91다11810).

⑤ X 해설 실종선고를 받으면 실종기간이 끝난 때 사망한 것으로 보므로, 그때가 피상속인 사망보다 앞서면 아들은 상속인이 되지 못한다(민법 제28조, 대판 82다144).

5 민법 · 민법총칙 · 법인의 기관과 해산·청산 정답 ④

① O 해설 정관을 바꾸려면 총사원 3분의 2 이상의 동의와 주무관청 허가가 모두 있어야 하고, 동의 정족수만은 정관에서 달리 정할 수 있다(민법 제42조).

② O 해설 법인은 민법이나 다른 법률이 정한 요건과 절차를 갖춰야만 생기며, 당사자의 합의만으로는 법인을 만들 수 없다(민법 제31조).

③ O 해설 목적 범위를 벗어난 행위는 법인의 행위가 아니므로, 그 의결에 찬성하거나 집행한 사원·이사 등이 연대하여 피해를 배상한다(민법 제35조 제2항).

④ X 해설 사원 지위의 양도·상속 금지 규정은 임의규정이라 정관으로 양도나 상속을 허용할 수 있다(민법 제56조, 대판 95다6205).

5 해설 계속 정답 ④

⑤ O 해설 이사가 여럿이어도 법인 내부의 사무집행은 정관에 다른 정함이 없으면 이사 과반수로 정한다 — 전원 일치가 필요하지 않다(민법 제58조 제2항).

6 민법 · 민법총칙 · 법인 아닌 사단과 재단 정답 ③

① O 해설 사단법인의 하부조직이라도 독자적인 규약·기관을 갖추고 따로 활동하면 본체와 별개의 비법인사단으로 인정된다(대판 2006다60908).

② O 해설 비법인사단의 총유물 관리·처분은 정관이나 규약에 다른 정함이 없으면 사원총회 결의로 하므로, 결의 없는 관리행위는 무효다(민법 제275조 제2항, 제276조 제1항).

③ X 해설 직무와 무관함을 피해자가 알았거나 중대한 과실로 몰랐다면 외관상 직무행위로 보이더라도 비법인사단은 배상책임을 지지 않는다(대판 2002다27088).

④ O 해설 소집절차가 잘못된 종중총회 결의라도 나중에 적법하게 소집된 총회가 추인하면 처음부터 유효한 결의가 된다(대판 96다2729).

⑤ O 해설 비법인사단인 재건축조합에도 사단법인 총회 규정이 적용되어, 1주 전에 통지한 목적 사항에 대해서만 결의할 수 있다(민법 제71조, 제72조).

7 민법 · 민법총칙 · 물건 정답 ④

① O 해설 양식 어류나 재고처럼 수시로 바뀌는 동산 묶음도 종류·장소·수량을 정해 특정하면 그 전체를 하나의 담보물로 삼는 양도담보가 유효하다(대판 88다카20224).

② O 해설 이자·차임 같은 법정과실은 수취할 권리가 있었던 날수에 비례해 나누어 가진다 — 분리 시점으로 정하는 것은 천연과실이다(민법 제102조 제2항).

③ O 해설 나무에 달린 과실이나 수확 전 농작물도 명인방법을 갖추면 땅과 따로 소유권이 옮겨 가는 독립한 물건이 된다(대판 95도2754).

④ X 해설 천연과실이 분리될 때 수취권자에게 속한다는 규정은 임의규정이라, 당사자가 특약으로 귀속을 달리 정하면 그 특약을 따른다(민법 제102조 제1항).

⑤ O 해설 경작할 권리 없이 남의 땅에 심었더라도 농작물은 토지에 부합하지 않고, 성숙해 독립한 물건이 되면 경작자 소유다(대판 79다784).

8 민법 · 민법총칙 · 권리의 종류와 경합·충돌 정답 ③

① X 해설 수급인의 저당권설정청구권은 도급인에게 저당권을 설정해 달라고 요구하는 청구권이라, 행사만으로 저당권이 생기지 않는다(민법 제666조).

② X 해설 저당물보충청구권은 설정자의 책임으로 저당물 값이 크게 줄었을 때 담보를 채워 달라고 요구하는 청구권이다(민법 제362조).

③ O 해설 취소권은 취소권자 한쪽의 의사표시만으로 법률행위를 처음부터 무효로 만드는 형성권이다(민법 제5조 제2항, 제141조).

④ X 해설 유익비상환청구권은 가치가 늘어난 만큼 회복자에게 돈을 돌려 달라고 하는 금전 청구권이다(민법 제203조 제2항).

⑤ X 해설 점유취득시효가 완성돼도 등기해야 소유권을 얻으므로, 완성자는 소유자에게 이전등기를 요구하는 채권적 청구권을 가질 뿐이다(민법 제245조 제1항).

9 민법 · 민법총칙 · 반사회질서의 법률행위 정답 ④

① O 해설 부첩관계를 끝내면 증여를 해제한다는 조건은 그 관계 유지를 강요하므로 조건만이 아니라 증여계약 전체가 무효다(대판 66다530).

② O 해설 공무원에게 직무상 부정한 청탁을 하게 하고 대가로 돈을 주기로 한 약정은 사회질서에 반하는 법률행위로 무효다(민법 제103조).

③ O 해설 불공정한 법률행위의 피해자 사정인 궁박·경솔·무경험은 셋 중 하나만 있으면 충분하다(대판 93다19924).

④ X 해설 불공정한 법률행위로 무효인 계약에 붙은 부제소합의도 특별한 사정이 없으면 함께 무효다 — 불공정을 다툴 길을 막는 약정이기 때문이다(대판 2009다50308).

⑤ O 해설 내용 자체는 문제없는 행위도 반사회적 조건이 결합해 사회질서에 반하는 성질을 띠면, 조건만 떼어 내지 않고 행위 전부를 무효로 한다(민법 제151조 제1항).

10 민법 · 민법총칙 · 비진의표시와 통정허위표시 정답 ①

① X 해설 파산관재인은 파산채권자 전체를 위해 일하므로 허위표시의 제3자에 해당하고, 선의 여부는 파산채권자 모두를 기준으로 본다(대판 2005다42545).

10 해설 계속 정답 ①

② O 해설 통정허위표시의 제3자에게는 무과실까지 요구되지 않아, 조금만 살폈으면 허위임을 알 수 있었던 경우라도 몰랐다면 보호된다(대판 2003다70041).

③ O 해설 상대방이 제공한 잘못된 정보로 동기의 착오가 생겼다면 동기를 표시하지 않았어도 중요부분의 착오로 취소할 수 있다(대판 78다719).

④ O 해설 서로 짜고 한 허위의 의사표시는 당사자 사이에서 언제나 무효이고, 선의의 제3자에게만 무효를 내세우지 못한다(민법 제108조 제1항).

⑤ O 해설 사기·강박에 의한 의사표시를 취소해도 그 사실을 모르고 새 이해관계를 맺은 선의의 제3자에게는 대항하지 못한다(민법 제110조 제3항).

11 민법 · 민법총칙 · 의사표시의 효력발생 정답 ②

① O 해설 상대방 있는 의사표시는 발신이 아니라 상대방에게 도달한 때 효력이 생긴다 — 민법은 도달주의가 원칙이다(민법 제111조 제1항).

② X 해설 상대방이 수령 당시 제한능력자면 대항하지 못하는 것이 원칙이지만, 법정대리인이 도달 사실을 안 뒤에는 대항할 수 있다(민법 제112조).

③ O 해설 의사표시는 발송할 때 이미 완성되므로, 그 뒤 표의자에게 사망이나 제한능력 같은 변화가 생겨도 도달하면 그대로 효력이 생긴다(민법 제111조 제2항).

④ O 해설 등기우편처럼 배달 기록이 남는 방법으로 보냈다면 반송 등 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 받은 것으로 본다 — 보통우편은 다르다(대판 91누3819).

⑤ O 해설 상대방이나 그 주소를 모른 데 과실이 없을 때에만 공시송달을 쓸 수 있다 — 과실이 있으면 이 방법으로 도달시킬 수 없다(민법 제113조).

12 민법 · 민법총칙 · 대리권과 대리행위 정답 ⑤

① O 해설 대리행위의 효과는 본인에게 돌아가므로 대리인은 행위능력자일 필요가 없다 — 미성년자도 대리인이 될 수 있다(민법 제117조).

② O 해설 임의대리권은 기초가 된 법률관계가 끝나면 소멸하고, 그 관계가 끝나기 전이라도 본인이 수권행위를 철회하면 소멸한다(민법 제128조).

③ O 해설 본인을 위한 것임을 밝히고 권한 안에서 한 대리행위는 대리인을 거치지 않고 곧바로 본인과 상대방 사이에 법률효과를 만든다(민법 제114조 제1항).

12 해설 계속 정답 ⑤

④ O 해설 특정 행위를 위임받은 대리인이 본인 지시대로 했다면, 본인은 자기가 알았거나 과실로 몰랐던 사정에 대해 대리인이 몰랐다고 내세우지 못한다(민법 제116조 제2항).

⑤ X 해설 대리인이 여럿이면 각자 본인을 대리하는 것이 원칙이고, 법률이나 수권행위로 정했을 때에만 공동대리가 된다(민법 제119조).

13 민법 · 민법총칙 · 협의의 무권대리 정답 ③

① X 해설 무권대리 계약을 추인하면 다른 의사표시가 없는 한 계약을 맺은 때로 거슬러 효력이 생긴다 — 제3자의 권리는 해치지 못한다(민법 제133조).

② X 해설 무권대리 계약의 철회권은 대리권 없음을 몰랐던 선의의 상대방에게만 있으므로, 알고 계약한 丙은 철회하지 못한다(민법 제134조).

③ O 해설 무권대리인의 상대방에 대한 이행·손해배상 책임은 무과실책임이라, 대리권이 없는 데 과실이 없었어도 책임을 진다(민법 제135조, 대판 2013다213038).

④ X 해설 본인에게 추인할지 확답을 최고하는 권리는 상대방이 선의든 악의든 가진다 — 선의가 필요한 것은 철회권이다(민법 제131조).

⑤ X 해설 추인을 무권대리인에게 한 경우 상대방이 그 사실을 몰랐다면 추인으로 대항하지 못하므로, 선의의 丙은 철회할 수 있다(민법 제132조, 제134조).

14 민법 · 민법총칙 · 복대리 정답 ⑤

① O 해설 복대리인은 대리인이 선임하지만 대리인을 거치지 않고 직접 본인을 대리하며, 그 권한은 대리인이 가진 대리권 범위를 넘지 못한다(민법 제123조 제1항).

② O 해설 임의대리인은 본인의 신임을 받아 선임된 사람이라 원칙적으로 복대리인을 둘 수 없고, 본인 승낙이나 부득이한 사유가 있을 때만 예외다(민법 제120조).

③ O 해설 법정대리인은 자기 책임으로 복대리인을 자유롭게 뽑되, 부득이한 사유로 뽑았다면 선임·감독에 관한 책임만 진다(민법 제122조).

④ O 해설 복대리인 선임은 대리권을 넘겨주는 것이 아니므로, 선임한 뒤에도 대리인의 대리권은 그대로 남아 두 사람 모두 본인을 대리한다(민법 제123조).

14 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 법정대리인은 법률이 정해 주는 대리인이라, 누군가의 선임으로 생긴 대리인은 복대리인이든 복대리인이 다시 뽑은 사람이든 모두 임의대리인이다(민법 제120조, 제123조).

15 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 취소 정답 ④

① O 해설 취소된 법률행위는 취소한 때부터가 아니라 처음부터 무효였던 것으로 본다 — 사기를 이유로 취소한 경우도 같다(민법 제141조).

② O 해설 취소권자인 제한능력자는 법정대리인의 동의 없이 혼자 취소할 수 있고, 그 취소를 다시 취소할 수는 없다(민법 제140조).

③ O 해설 피성년후견인은 동의를 받아 한 행위도 취소할 수 있는 사람이라, 성년후견이 끝나기 전에는 스스로 유효하게 추인할 수 없다(민법 제144조 제1항).

④ X 해설 추인은 취소 원인이 사라진 뒤에 해야 효력이 있다는 제한은 법정대리인이나 후견인이 추인할 때에는 적용되지 않는다(민법 제144조 제2항).

⑤ O 해설 취소로 무효가 된 행위도 무효임을 알고 다시 추인하면 무효행위 추인의 요건과 효과에 따라 새 법률행위로 효력이 생긴다(대판 95다38240).

16 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 무효 정답 ①

① X 해설 무효임을 알고 추인하면 그때 새 법률행위를 한 것으로 볼 뿐, 처음 행위한 때로 거슬러 유효해지지 않는다(민법 제139조).

② O 해설 위증 계약처럼 사회질서에 반해 무효인 행위는 추인으로 새 법률행위를 한 것으로 보아도 그 내용이 여전히 무효다(민법 제103조, 제139조).

③ O 해설 대금이 지나쳐 불공정한 매매로 무효여도, 당사자가 알았다면 적정 대금으로 계약했으리라 인정되면 그 대금으로 유효하게 바꿔 볼 수 있다(대판 2009다50308).

④ O 해설 무효행위의 추인은 말로 밝히지 않아도 되고, 무효임을 알면서 그 행위를 전제로 행동하는 등 묵시적으로도 할 수 있다(대판 2010다83199).

⑤ O 해설 무효인 법률행위는 처음부터 효력이 없으므로, 그 효과를 침해하는 듯한 채무불이행이 있어도 배상할 손해가 생기지 않는다(대판 2002다72125).

17 민법 · 민법총칙 · 소멸시효 완성의 효과와 시효이익의 포기 정답 ④

① O 해설 시효이익을 포기하면 그 채무는 시효가 완성되지 않은 상태가 되고, 포기한 때부터 소멸시효가 처음부터 다시 진행한다(대판 2009다14340).

② O 해설 시효이익을 포기할 수 있는 사람은 그 이익을 받을 당사자나 그 대리인뿐이고, 다른 제3자의 포기는 효력이 없다(대판 97다53366).

③ O 해설 포기의 효과는 포기한 사람에게만 미치므로, 주채무자가 시효이익을 버려도 보증인은 주채무가 시효로 소멸했다고 다툴 수 있다(민법 제433조 제2항, 대판 89다카1114).

④ X 해설 포기 당시 이해관계가 없다가 이미 포기한 사람과의 거래로 비로소 이해관계를 맺은 사람은 그 포기의 효력을 부정하지 못한다(대판 2015다200227).

⑤ O 해설 시험 당시 판례는 시효완성 뒤 기한 유예를 요청하면 시효이익을 포기한 것으로 보았다(대판 65다2133) — [판례 변경] 지금은 채무 승인만으로 포기를 추정하지 않는다(대판 2023다240299 전합).

18 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ④

① O 해설 조건은 법률행위 효력의 발생이나 소멸을 앞으로 일어날지 모르는 사실에 걸어 두는 부관이다 — 확실히 올 사실이면 기한이다(대판 2003다10797).

② O 해설 불능조건이 효력을 없애는 해제조건이라면 법률행위는 조건 없이 효력을 가지고, 효력을 생기게 하는 정지조건이라면 무효다(민법 제151조 제3항).

③ O 해설 조건은 의사표시의 내용이라 조건의사와 그 표시가 함께 있어야 하고, 속으로만 품은 조건은 법률행위의 동기에 불과하다(대판 2003다10797).

④ X 해설 사실이 생기지 않는 것으로 정해졌을 때에도 갚아야 하는 약정이라면, 그 사실은 이행 시기를 정한 불확정 기한일 뿐 조건이 아니다(대판 2003다24215).

⑤ O 해설 정지조건이 이루어졌는지 다툼이 있으면, 조건 성취로 생기는 권리를 내세우는 사람에게 증명책임이 있다(대판 81다카692).

19 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ③

① X 해설 기한의 이익이 양쪽에 있어도 채무자는 이를 포기할 수 있고, 다만 상대방이 잃는 이익(약정 이자 등)은 보상해야 한다(민법 제153조 제2항).

19 해설 계속 정답 ③

② X 해설 다른 채권자에게 후순위저당권을 설정해도 선순위인 乙의 담보는 줄지 않으므로 담보 손상·감소에 해당하지 않아 기한의 이익을 잃지 않는다(민법 제388조).

③ O 해설 기한이익 상실 특약이 어느 유형인지 불분명하면, 채권자에게 유리하도록 채권자의 통지·청구를 기다려 이행기가 오는 형성권적 특약으로 본다(대판 2002다28340).

④ X 해설 형성권적 특약에서는 한 번 연체해도 채권자가 전액을 청구하기 전까지는 할부금마다 각 변제기부터 시효가 진행한다(대판 97다12990).

⑤ X 해설 정지조건부 기한이익 상실 특약은 정한 사유가 생기면 채권자의 통지나 청구 없이 곧바로 이행기가 도래한다(대판 2002다28340).

20 민법 · 민법총칙 · 소멸시효의 중단과 정지 정답 ①

① X 해설 물상보증인은 채권자에게 채무를 지지 않으므로, 그가 낸 말소 소송에서 채권자가 응소해 채권을 주장해도 채무자에 대한 시효중단 청구가 아니다(대판 2003다30890).

② O 해설 지급명령 신청은 재판상 청구로서 시효를 중단하며, 가집행 신청을 하지 않아 효력을 잃으면 중단 효과도 사라진다(민법 제168조 제1호, 제172조).

③ O 해설 채무자 乙의 재산을 가압류하면 피보전채권의 소멸시효가 중단된다 — 압류·가처분도 같다(민법 제168조 제2호).

④ O 해설 변제기가 지난 뒤 채무자가 채무를 승인하면 시효가 중단되고, 승인은 시효완성 전이면 언제든 할 수 있다(민법 제168조 제3호).

⑤ O 해설 채권자가 채무자의 파산절차에 참가하는 것도 시효중단 사유이며, 참가를 취소하거나 청구가 각하되면 효력이 없다(민법 제171조).

21 민법 · 물권법 · 물권의 의의·종류와 효력 정답 ③

① X 해설 소유권과 점유권은 동산에도 성립하고, 저당권은 지상권·전세권을 목적으로도 설정할 수 있다(민법 제192조 제1항, 제371조 제1항).

② X 해설 소유권은 동산과 부동산 어디에나 성립하는 권리라 부동산만을 객체로 하는 물권이 아니다(민법 제211조).

21 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 지상권과 지역권은 타인의 토지, 전세권은 타인의 부동산을 목적으로 하므로 셋 모두 부동산 위에만 성립한다(민법 제279조, 제291조, 제303조 제1항).

④ X 해설 유치권은 동산과 유가증권 위에도 성립하고, 질권은 동산과 재산권을 목적으로 할 뿐 부동산에는 설정할 수 없다(민법 제320조, 제329조, 제345조).

⑤ X 해설 유치권은 부동산뿐 아니라 동산·유가증권에도 성립하므로 부동산 전용 물권에 들지 않는다(민법 제320조 제1항).

22 민법 · 물권법 · 물권변동 총설과 부동산물권변동 정답 ②

① X 해설 소유권을 계약과 동시에 넘기기로 했다면 잔금 전이라도 甲이 명인방법을 갖춘 때 소유권이 甲에게 옮겨가므로 乙은 소유권을 잃는다(대판 69다1346).

② O 해설 입목등기가 없는 수목은 명인방법이 공시방법이라, 甲은 소유자 표시를 붙인 때 등기 없이 소유권을 얻는다(대판 69다1346).

③ X 해설 수목이 이중으로 팔리면 명인방법을 먼저 갖춘 사람이 소유권을 얻으므로, 뒤늦게 갖춘 丙은 소유권을 얻지 못한다(대판 66다2442).

④ X 해설 저당권을 설정할 수 있는 것은 소유권보존등기를 마친 「입목」 뿐이고, 명인방법만 갖춘 수목에는 저당권을 설정할 수 없다(입목에 관한 법률 제2조 제1항 제1호, 제3조 제2항).

⑤ X 해설 명인방법은 수목 소유권의 공시방법이므로, 먼저 갖춘 甲은 입목등기 없이도 뒤의 매수인 丙에게 소유권을 주장할 수 있다(대판 66다2382).

23 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ①

① X 해설 건물 보존등기는 명의자가 그 건물을 신축하지 않았다면 추정력이 깨지고, 명의자가 소유권을 넘겨받은 사실을 증명해야 한다(대판 66다64).

② O 해설 등기의 추정력은 제3자에게만 미치지 않아서, 등기를 넘겨준 전 소유자라도 명의자의 등기원인이 적법하다는 추정을 깨려면 반대 사실을 증명해야 한다(대판 97다40100).

③ O 해설 등기가 있으면 원인과 절차가 적법했다고 추정되므로, 등기가 무효라고 다투는 쪽이 그 무효 사유를 주장·증명해야 한다(대판 2001다23195).

23 해설 계속 정답 ①

④ O 해설 종중 재산의 명의신탁은 조세포탈 목적 등이 없으면 유효하고, 신탁자는 수탁자에게 명의신탁 사실을 증명해 그 등기의 추정을 깨뜨릴 수 있다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제8조 제1호).

⑤ O 해설 소유권이전청구권 보전 가등기는 순위를 지키는 장치일 뿐, 가등기가 있다고 이전등기를 청구할 법률관계가 있다고 추정되지 않는다(대판 79다239).

24 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ③

① O 해설 가등기에 의한 본등기는 순위만 가등기 때로 거슬러 가고, 물권변동의 효력은 본등기한 때 생긴다(부동산등기법 제91조, 대판 80다3117).

② O 해설 가등기는 권리의 설정·이전 청구권을 보전하려는 것으로, 그 청구권이 시기부나 정지조건부여도 할 수 있다(부동산등기법 제88조).

③ X 해설 먼저 된 보존등기가 유효해 뒤의 중복 보존등기가 무효라면, 그 무효 등기를 근거로 등기부취득시효를 주장할 수 없다(대판 96다12511 전합).

④ O 해설 멸실된 건물과 새로 지은 건물은 같은 건물이 아니므로, 옛 건물의 등기를 새 건물 등기로 돌려 쓰면 그 등기는 무효다(대판 80다441).

⑤ O 해설 등기명의인 표시변경등기는 이름·주소 같은 표시를 고치는 등기라 권리를 움직이지 않고, 그래서 명의인이 혼자 신청한다(부동산등기법 제23조 제6항).

25 민법 · 물권법 · 동산물권변동과 선의취득 정답 ⑤

① O 해설 남의 동산이 경매된 경우에도 경락인이 대금을 내고 선의·무과실로 인도받았다면 선의취득할 수 있다(대판 98다6800).

② O 해설 선의취득은 양도인이 권리자가 아니라는 점만 빼고 거래행위 자체에는 아무런 흠이 없어야 성립한다(대판 94다22071).

③ O 해설 철거민에게 주는 연립주택 입주권은 수분양자라는 지위에 불과해 동산이 아니므로 선의취득의 대상이 아니다(대판 79다2233).

④ O 해설 선의취득은 점유를 믿고 동산을 넘겨받은 사람을 보호하는 제도라, 부동산 위의 권리인 저당권은 선의취득할 수 없다(민법 제249조).

25 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 점유개정은 양도인이 물건을 그대로 쥐고 있어 겉모습이 바뀌지 않으므로, 선의취득에 필요한 점유취득이 되지 못한다(대판 77다1872).

26 민법 · 물권법 · 점유의 의의와 모습 정답 ②

① O 해설 토지를 판 매도인은 매수인에게 인도할 의무를 지므로, 판 뒤의 점유는 특별한 사정이 없으면 소유 의사 없는 타주점유로 바뀐다(대판 92다26468).

② X 해설 이웃 땅 일부를 자기 땅으로 잘못 알고 점유를 시작했다면, 나중에 남의 땅임을 알았다는 사정만으로 타주점유로 바뀌지 않는다(대판 2001다5913).

③ O 해설 경매로 제3자가 대금을 다 내 소유권을 잃은 종전 소유자가 계속 점유한다면, 그 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유다(대판 96다29335).

④ O 해설 점유자가 매매를 이유로 이전등기를 청구했다가 졌을 뿐이면 소유자가 소유권을 적극 주장한 것이 아니어서 타주점유로 바뀌지 않는다(대판 97다30288).

⑤ O 해설 진정한 소유자가 점유자를 상대로 소유권을 주장해 이겼다면 점유자는 패소 판결이 확정된 뒤부터 타주점유자가 된다(대판 2000다14934).

27 민법 · 물권법 · 점유자와 회복자의 관계 정답 ②

① O 해설 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득하므로, 과실을 거둔 범위에서는 회복자에게 그 이득을 돌려줄 의무가 없다(민법 제201조 제1항).

② X 해설 유효한 도급계약으로 남의 물건을 수리했다면 비용을 지출한 사람은 도급인이라, 수급인은 소유자에게 비용상환을 청구하지 못한다(대판 99다66564).

③ O 해설 점유물을 지키는 데 쓴 필요비는 점유자가 선의든 악의든 회복자에게 전부 상환받을 수 있다(민법 제203조 제1항).

④ O 해설 점유자의 책임으로 점유물이 멸실·훼손되면 악의의 점유자는 자주점유든 타주점유든 손해 전부를 배상한다 — 현존이익만 배상하는 것은 선의의 자주점유자다(민법 제202조).

⑤ O 해설 과실을 취득한 점유자는 그 대가로 통상의 필요비를 청구하지 못하며, 특별한 필요비만 청구할 수 있다(민법 제203조 제1항 단서).

28 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ②

① O 해설 구분소유권의 객체가 될 수 없는 공용부분은 오래 점유했더라도 취득시효로 그 소유권을 얻지 못한다 — 전유부분으로 바뀐 경우는 다르다(대판 2011다78200).

② X 해설 공용부분 지분은 전유부분 처분에 따라가므로, 공용부분에 관한 물권의 득실변경에는 따로 등기가 필요 없다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조 제3항).

③ O 해설 관리비 연체료는 위약벌 성격이라 전 소유자의 연체로 생긴 효과일 뿐, 특별승계인이 이어받는 공용부분 관리비에 들지 않는다(대판 2004다3598).

④ O 해설 공용부분 관리는 집회 결의로 정하지만 보존행위는 각 공유자가 혼자 할 수 있고, 관리인이 선임됐는지와 상관없다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제16조 제1항).

⑤ O 해설 어느 부분이 공용부분인지는 구분소유가 성립할 때 건물 구조에 따른 객관적 용도로 정해지며, 뒤에 이용 상황이 바뀌어도 그대로다(대판 2010다95949).

29 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ③

① O 해설 등기부취득시효의 선의는 추정되지만 무과실은 추정되지 않으므로, 시효취득을 주장하는 사람이 과실 없음을 증명해야 한다(대판 2005다12704).

② O 해설 임대차처럼 성질상 소유 의사가 없는 권원으로 점유를 시작한 사실이 증명되면, 그 계약이 무효여도 자주점유 추정은 깨진다(대판 97다37661 전합).

③ X 해설 시효이익 포기는 시효완성 당시의 진정한 소유자에게 해야 하므로, 원인무효인 등기의 명의자에게 한 포기는 효력이 없다(대판 2011다23200).

④ O 해설 시효완성 뒤 등기 전에 소유자가 파산하면 파산관재인에게는 시효를 이유로 이전등기를 청구할 수 없고 파산채권으로 행사해야 한다(대판 2006다32187).

⑤ O 해설 시효완성자가 점유를 계속하는 동안은 이전등기청구권이 시효로 소멸하지 않고, 점유를 잃은 때부터 10년 시효가 진행한다(대판 95다34866).

30 민법 · 물권법 · 선점·습득·발견과 첨부 정답 ④

① O 해설 주종을 구별할 수 있는 동산끼리 부합해 떼기 어렵게 되면 그 합성물은 주된 동산의 소유자에게 속한다(민법 제257조).

30 해설 계속 정답 ④

② O 해설 건물은 토지와 별개의 부동산이라 토지에 부합하지 않고, 완성된 건물은 토지와 따로 소유권의 대상이 된다(민법 제99조 제1항, 제256조).

③ O 해설 남의 동산에 가공한 물건은 원재료 소유자에게 속하는 것이 원칙이고, 가공으로 늘어난 값이 원재료 값보다 훨씬 크면 가공자 소유다(민법 제259조 제1항).

④ X 해설 부합으로 동산의 소유권이 소멸하면 그 동산을 목적으로 한 질권 등 다른 권리도 함께 소멸한다(민법 제260조 제1항).

⑤ O 해설 부합·혼화·가공으로 권리를 잃어 손해를 본 사람은 부당이득 규정에 따라 보상을 청구할 수 있다(민법 제261조).

31 민법 · 물권법 · 명의신탁(부동산실명법) 정답 ①

① X 해설 명의신탁 등기가 무효가 된 뒤라도 신탁자와 수탁자가 혼인했고 조세포탈 등의 목적이 없다면, 혼인한 때부터 그 등기는 유효해진다(대판 2002다23840).

② O 해설 빚을 담보하려고 채권자 앞으로 소유권을 이전하거나 가등기하는 약정은 법이 명의신탁약정에서 빼 놓았다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제2조 제1호 가목).

③ O 해설 명의신탁약정이 무효라도 그 자체가 사회질서 위반은 아니므로, 그에 따른 등기를 불법원인급여로 보아 반환을 막을 수 없다(대판 2003다41722).

④ O 해설 산하 조직의 부동산을 종교단체 이름으로 등기한 것은 조세포탈·강제집행 면탈 같은 목적이 없는 한 약정과 등기가 모두 유효한 경우다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제8조 제3호).

⑤ O 해설 명의신탁약정과 그에 따른 물권변동의 무효는 제3자에게 대항하지 못하므로, 수탁자에게서 등기를 넘겨받은 사람은 선의·악의를 가리지 않고 보호된다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항).

32 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ④

① O 해설 공유물 관리 방법은 지분의 과반수로 정하므로, 5분의 3 지분을 가진 甲은 다른 공유자와 협의하지 않고도 관리 방법을 정할 수 있다(민법 제265조).

② O 해설 제3자 앞으로 된 원인무효 등기의 말소 청구는 공유물을 지키는 보존행위라, 지분이 적은 乙도 혼자 청구할 수 있다(민법 제265조 단서).

32 해설 계속 정답 ④

③ O 해설 새 이해관계를 맺은 제3자가 없다면 원래 공유자들 사이의 분할은 등기부상 지분이 아니라 실제 지분을 기준으로 한다(대판 98다51169).

④ X 해설 공유지분에 잡힌 근저당권은 분할로 한 사람 몫으로 옮겨 가지 않고, 나뉜 토지 전부에 원래 지분 비율만큼 그대로 따라간다(대판 2011다74932).

⑤ O 해설 공유자끼리 정한 사용·관리 특약은 지분을 넘겨받은 특정승계인에게도 이어지므로, 丁도 乙처럼 그 특정 부분만 쓸 수 있다(대판 2005다1827).

33 민법 · 물권법 · 법정지상권 정답 ②

① O 해설 공유자 한 명이 과반수 동의를 얻어 건물을 지었어도 관습상 법정지상권을 인정하면 다른 공유자 지분까지 처분하는 셈이 되어 성립하지 않는다(대판 92다55756).

② X 해설 강제경매로 법정지상권이 생기는지 볼 때 같은 사람 소유였는지는 압류가 효력을 낸 시점, 가압류가 앞섰다면 그 가압류 시점으로 판단한다(대판 2010다52140 전합).

③ O 해설 관습상 법정지상권은 관습법으로 생기는 물권이라 등기 없이도 토지를 넘겨받은 사람에게 주장할 수 있다 — 처분하려면 등기가 필요하다(대판 70다2576).

④ O 해설 건물만 사면서 대지에 관해 따로 임대차계약을 맺었다면, 건물 매수로 얻을 관습상 법정지상권은 포기한 것으로 본다(대판 91다1912).

⑤ O 해설 구분소유적 공유에서 자기 소유가 아닌 특정 부분에 건물을 지은 사람은 처음부터 토지와 건물이 같은 사람 것이 아니어서 법정지상권이 없다(대판 93다49871).

34 민법 · 물권법 · 지역권 정답 ⑤

① O 해설 한 필지 토지의 일부에도 지역권을 설정할 수 있고, 이때는 그 부분을 표시한 도면을 등기기록에 적는다(부동산등기법 제70조 제5호).

② O 해설 요역지 공유자 중 한 사람이 지역권을 얻으면 다른 공유자도 함께 얻는다 — 지역권의 불가분성이다(민법 제295조 제1항).

③ O 해설 지역권은 요역지의 편익을 위한 권리라 요역지와 떼어 양도하거나 다른 권리의 목적으로 삼을 수 없다(민법 제292조 제2항).

34 해설 계속 정답 ⑤

④ O 해설 계약으로 공작물 수선의무를 진 승역지 소유자는 필요한 부분의 땅 소유권을 지역권자에게 넘기는 위기로 그 의무를 벗을 수 있다(민법 제299조).

⑤ X 해설 시효로 얻은 통행지역권도 대가 없이 쓰는 권리가 아니어서, 길을 내 쓰는 바람에 승역지 소유자가 본 손해는 요역지 소유자가 보상한다(대판 2012다17479).

35 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ③

① X 해설 전세권자는 자기에게 책임 있는 사유로 목적물이 멸실된 경우에만 손해를 배상하고, 책임 없는 멸실에는 배상책임이 없다(민법 제315조 제1항).

② X 해설 건물 전세권이 법정갱신되면 앞 전세권과 같은 조건이되 존속기간은 정하지 않은 것으로 본다 — 2년은 주택임대차의 기간이다(민법 제312조 제4항).

③ O 해설 존속기간이 끝나면 쓰고 거둘 권능은 등기 말소 없이 당연히 사라지고, 전세금 반환을 담보하는 권능만 남는다(대판 2003다35659).

④ X 해설 목적물의 현상을 유지하고 통상의 관리에 속한 수선을 할 의무는 설정자가 아니라 전세권자에게 있다(민법 제309조).

⑤ X 해설 전세권에 저당권을 붙인 사람이 혼자 전세권을 없애면 저당권자의 담보가 사라지므로, 그 동의가 있어야만 소멸시킬 수 있다(민법 제371조 제2항).

36 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ⑤

① X 해설 유치권은 점유와 채권 성립의 선후를 묻지 않고, 물건에 관해 생긴 채권이 변제기에 있을 때 점유하고 있으면 성립한다(민법 제320조 제1항).

② X 해설 유치권은 불가분성이 있어 채권 전부를 변제받을 때까지 유치물 전부에 행사되므로, 일부 변제로 일부가 소멸하지 않는다(민법 제321조).

③ X 해설 유치물을 점유해 유치권을 행사하더라도 피담보채권의 소멸시효는 그대로 진행한다(민법 제326조).

④ X 해설 유치물로 직접 변제에 충당하려면 정당한 이유가 있어야 하고, 감정인 평가에 따라 하도록 법원에 청구해야 한다(민법 제322조 제2항).

⑤ O 해설 건축자재 대금채권은 자재를 판 매매계약에서 생긴 것이지 건물 자체에 관해 생긴 채권이 아니므로 건물에 유치권이 성립하지 않는다(대판 2011다96208).

37 민법 · 물권법 · 질권 정답 ②

① O 해설 채권증서가 있는 채권에 질권을 설정할 때는 그 증서를 질권자에게 넘겨줘야 효력이 생긴다 — 설정계약만으로는 부족하다(민법 제347조).

② X 해설 질권의 목적인 채권의 변제기가 먼저 오면 질권자는 제3채무자에게 변제할 돈을 공탁하라고 청구할 수 있을 뿐이다(민법 제353조 제3항).

③ O 해설 저당권이 붙은 채권에 질권을 설정하면 그 저당권등기에 질권의 부기등기를 해야 질권의 효력이 저당권에도 미친다(민법 제348조).

④ O 해설 입질된 채권의 질권자는 경매를 거치지 않고 제3채무자에게 그 채권의 이행을 바로 요구하는 방법으로 질권을 실행할 수 있다(민법 제353조 제1항).

⑤ O 해설 질권은 결국 목적물을 팔아 변제받는 권리라, 양도할 수 없는 물건은 질권의 목적이 될 수 없다(민법 제331조).

38 민법 · 물권법 · 근저당권과 공동저당 정답 ⑤

① X 해설 ㄷ·ㄹ도 옳은데 빠졌다 — 근저당권자가 채무불이행을 이유로 경매를 신청하면 신청한 때 피담보채무가 확정된다(대판 2001다73022).

② X 해설 옳은 ㄱ·ㄹ이 빠졌다 — 확정 전에 채무자를 바꾸면 바뀐 채무자에 대한 채권만 그 근저당권으로 담보된다(대판 92다48567).

③ X 해설 옳은 ㄱ·ㄷ이 빠졌다 — 경매신청으로 확정된 뒤에는 근저당권도 보통 저당권처럼 부종성을 띠게 된다(대판 2001다73022).

④ X 해설 옳은 ㄴ이 빠졌다 — 존속기간이나 결산기를 정하지 않았다면 설정자는 언제든지 해지의 의사표시로 피담보채무를 확정시킬 수 있다(대판 2001다47528).

⑤ O 해설 넷 다 옳다 — ㄹ의 후순위 근저당권자는 소멸청구를 할 수 있는 제3취득자가 아니어서 채권최고액만 갚고 선순위 근저당권을 없앨 수 없다(대판 2005다17341).

39 민법 · 물권법 · 가등기담보와 양도담보 정답 ⑤

① X 해설 후순위권리자는 청산기간 안에는 자기 채권의 변제기가 오기 전이라도 담보목적부동산의 경매를 청구할 수 있다(가등기담보 등에 관한 법률 제12조 제2항).

39 해설 계속 정답 ⑤

② X 해설 청산기간이 지나기 전에 채무자가 청산금 권리를 양도하거나 처분해도 후순위권리자에게는 대항하지 못한다(가등기담보 등에 관한 법률 제7조 제1항).

③ X 해설 줄 청산금이 있다면 그 지급 없이 청산기간만 지나서는 사용·수익권이 채권자에게 넘어가지 않는다 — 청산절차가 끝나야 넘어간다(가등기담보 등에 관한 법률 제4조 제2항, 대판 2000다20465).

④ X 해설 담보가등기가 된 부동산이 강제경매로 매각되면 담보가등기권리는 매각으로 소멸하고 배당으로 변제받는다(가등기담보 등에 관한 법률 제15조).

⑤ O 해설 강제경매가 개시되면 담보가등기권리를 저당권으로 보고, 담보가등기를 마친 때 저당권 설정등기를 한 것으로 보아 순위를 정한다(가등기담보 등에 관한 법률 제13조).

40 민법 · 물권법 · 점유권의 효력과 점유보호청구권 정답 ③

① O 해설 소멸시효는 채권과 소유권 이외의 재산권에만 적용되므로, 소유권에서 나오는 물권적 청구권은 시효로 소멸하지 않는다(민법 제162조 제2항, 대판 80다2968).

② O 해설 점유보호청구권은 직접점유자만의 권리가 아니어서, 물건을 빌려준 간접점유자도 침해자에게 반환·방해제거를 청구할 수 있다(민법 제207조 제1항).

③ X 해설 저당권은 목적물을 점유하지 않는 권리라 반환청구권은 없고, 방해제거·예방청구권만 준용된다(민법 제370조).

④ O 해설 점유물반환청구권은 점유를 빼앗긴 날부터 1년 안에 행사해야 하는 제척기간이 있다(민법 제204조 제3항).

⑤ O 해설 점유보조자는 남의 지시를 받아 물건을 지배할 뿐 점유자가 아니므로, 점유보호청구권을 가지지 못한다(민법 제195조).

41 경제학원론 · 미시경제학 · 가격효과와 수요곡선 정답 ①

① O 해설 U=x+y인 완전대체재는 1원당 효용이 큰 재화만 산다 — 처음엔 Y재(1/15>1/20) 40단위, P_Y가 25로 오르면 X재(1/20>1/25)만 600÷20=30단위를 산다.

② X 해설 40은 가격이 바뀌기 전의 Y재 소비량(600÷15)이다 — X재는 0에서 600÷20=30단위로 늘어난다.

41 해설 계속 정답 ①

③ X 해설 P_Y가 25로 오르면 Y재 1원당 효용(1/25)이 X재(1/20)보다 작아져 Y재는 사지 않는다 — Y재는 40에서 0으로 준다.

④ X 해설 40단위는 Y재가 늘어난 양이 아니라 줄어든 양이다 — 가격이 바뀐 뒤에는 소득 600을 모두 X재에 쓴다.

⑤ X 해설 Y재는 처음 사던 40단위를 모두 끊어 40단위 준다 — 30은 새로 사는 X재의 양이다.

42 경제학원론 · 미시경제학 · 경제학의 기초와 생산가능곡선 정답 ④

① X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지만 ㄹ이 빠졌다 — 수입이 같다면 포기하는 가치(기회비용)가 가장 작은 대안의 경제적 이윤이 가장 크다.

② X 해설 ㄴ이 빠졌다 — 한 재화를 더 만들수록 기회비용이 줄면 생산가능곡선의 기울기가 완만해져 원점에 대해 볼록해진다.

③ X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 고정비용이라도 사업을 접을 때 되팔거나 피할 수 있으면 매몰비용이 아니다(ㄱ·ㄹ도 빠졌다).

④ O 해설 기회비용은 포기한 대안 중 가장 값진 것이고(ㄱ), 기회비용이 체감하면 PPF가 원점에 볼록하며(ㄴ), 수입이 같으면 기회비용이 작은 쪽을 고른다(ㄹ).

⑤ X 해설 ㄱ이 빠지고 ㄷ이 들어갔다 — 빌린 장비처럼 계약을 끝내 피할 수 있는 고정비용은 되찾을 수 있어 매몰비용이 아니다.

43 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ②

① X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 초과이윤(경제적 이윤)이 0이어도 기회비용인 정상이윤은 이미 얻고 있다.

② O 해설 기펜재는 가격이 내리면 수요량이 줄어 수요법칙의 예외이고(ㄱ), 완전경쟁기업은 평균가변비용 최저점 위의 한계비용곡선이 단기공급곡선이다(ㄷ).

③ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 독점기업은 가격을 스스로 정하므로 가격마다 공급량이 정해지는 공급곡선이 없다.

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 정상이윤은 비용에 넣으므로 초과이윤 0은 정상이윤만 얻는 상태다.

⑤ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 초과이윤이 0이어도 정상이윤은 남고, 독점기업에는 공급곡선 자체가 없다.

44 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ③

① X 해설 150개면 시장 공급이 150×4=600에 그쳐 가격 4에서의 수요 960보다 모자라, 가격이 올라 기업이 더 들어온다.

② X 해설 210개면 공급 840이 수요 960보다 적어 가격이 평균비용 4 위로 올라가고, 초과이윤을 보고 기업이 더 들어온다.

③ O 해설 장기균형은 평균비용 최저점이다: AC=0.5q+8/q와 MC=q가 같은 q=0.5q+8/q → q^2=16, q=4, P=AC=2+2=4. 시장 수요 Q=1,000−10×4=960이므로 기업 수 = 960÷4 = 240이다.

④ X 해설 270개면 공급 1,080이 수요 960보다 많아 가격이 평균비용 아래로 내려가고, 손실을 본 기업이 시장을 떠난다.

⑤ X 해설 300개면 공급 1,200이 가격 4에서의 수요 960을 크게 넘어 가격이 평균비용 최저점 아래로 떨어진다.

45 경제학원론 · 미시경제학 · 일반균형과 파레토효율 정답 ②

① O 해설 두 사람 선호가 같은 콥-더글러스면 효율적 배분에서 각자 총량 비율 X:Y=20:30=2:3으로 소비하므로 甲도 Y재를 더 많이 쓴다.

② X 해설 효율적 배분에서는 두 사람 모두 X재 총량 20과 Y재 총량 30의 비율인 2 : 3으로 소비한다.

③ O 해설 乙이 2:3 비율로 X재 10을 쓰면 (10, 15)로 처음 (10, 20)보다 나빠지므로, 교환에 응하려면 X재를 10보다 더 받아야 한다.

④ O 해설 Y재를 15씩 나누면 乙의 몫은 (10, 15)로 처음 (10, 20)보다 효용이 낮아 乙이 그 교환을 받아들이지 않는다.

⑤ O 해설 두 사람의 MRS가 같아지는 점은 X:Y 비율이 총량 비율 2:3과 같은 점뿐이라 계약곡선이 에지워스 상자의 대각선(직선)이다.

46 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ③

① X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 배 가격에 대한 교차탄력성이 −1.5로 음수라 배 값이 오르면 사과 수요가 줄어 둘은 보완재다.

② X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 감귤 가격에 대한 교차탄력성 0.9가 양수라 감귤 값이 오르면 사과를 더 사는 대체재다.

46 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 소득탄력성 1.2가 양수라 정상재이고(ㄱ), 가격탄력성 1.4가 1보다 커 가격을 올리면 판매량이 더 크게 줄어 총수입이 감소한다(ㄹ).

④ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 교차탄력성이 음수인 배는 사과와 함께 쓰이는 보완재다.

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 교차탄력성이 양수인 감귤은 사과를 대신하는 대체재다.

47 경제학원론 · 미시경제학 · 예산선과 소비자 최적선택 정답 ④

① O 해설 콥-더글러스 효용에서 X재 수요는 x=(1/3)M/P_X라 소득이 늘면 소비도 비례해 는다.

② O 해설 Y재 수요 y=(2/3)M/P_Y도 소득에 비례해 늘어 정상재다 — 소득의 2/3를 언제나 Y재에 쓴다.

③ O 해설 MRS=(1/3)y÷(2/3)x=y/(2x)는 x가 늘수록 작아져(한계대체율 체감) 무차별곡선이 원점에 대해 볼록하다.

④ X 해설 어느 한 재화가 0이면 효용도 0이라 가격비가 어떻든 두 재화를 함께 사는 내부해가 최적이다 — 한쪽만 사는 구석해는 완전대체재에서 나온다.

⑤ O 해설 최적에서 y/(2x)=P_X/P_Y=1이라 y=2x다 — 가격이 같으면 Y재를 X재의 두 배만큼 산다.

48 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ④

① X 해설 가격이 0이면 160장을 팔아도 판매수입이 0이다 — 수입이 가장 작은 가격이다.

② X 해설 가격 10이면 140장을 팔아 수입이 1,400으로 가격 40일 때의 3,200보다 작다 — 비탄력적 구간이라 값을 올리면 수입이 는다.

③ X 해설 가격 20이면 수입이 20×120=2,400이다 — 아직 탄력성이 1보다 작아 가격을 더 올려야 수입이 는다.

④ O 해설 판매수입 TR=P×Q=P(160−2P)=160P−$2P^2$을 P로 미분해 0으로 두면 160−4P=0, P=40이다(Q=80, TR=3,200) — 직선 수요의 중점이라 가격탄력성이 1이다.

⑤ X 해설 80은 수입이 가장 큰 판매량이다 — 가격이 80이면 수요량이 0이라 수입도 0이다.

49 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 정답 ④

① X 해설 상대가 20을 매기면 내 최적 가격은 15+20/2=25라 20에 머물지 않는다 — 두 반응함수를 함께 만족해야 균형이다.

② X 해설 기업 2가 30이면 기업 1의 최적 가격은 15+30/2=30이라, 기업 1의 20은 반응함수 위에 있지 않다.

③ X 해설 기업 1이 30이면 기업 2의 최적 가격도 15+30/2=30이다 — 대칭인 두 기업의 균형 가격은 같다.

④ O 해설 기업 1의 이윤 $P_1(30-P_1+P_2)$을 P_1로 미분하면 $30-2P_1+P_2=0$, 반응함수 $P_1=15+P_2/2$다. 두 기업이 대칭이라 $P_1=P_2=P$를 넣으면 $P=15+P/2 \rightarrow P=30$이다.

⑤ X 해설 상대가 40이면 최적 가격은 15+40/2=35라 40은 너무 높다 — 균형은 두 반응함수가 만나는 30이다.

50 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ④

① X 해설 $X_2=9$는 옳지만 X_1이 틀렸다 — 12마리면 평균수입 $200-10\times12=80$이 비용 20보다 커 주민들이 더 들인다.

② X 해설 공유지에서는 각자 방목이 지나쳐 X_1이 X_2보다 커야 한다 — 바른 값은 $X_1=18$, $X_2=9$다.

③ X 해설 $X_1=16$이면 평균수입 40이 비용보다 커 방목이 더 늘고, $X_2=12$면 한계수입 $200-240=-40$이라 마을 이윤이 준다.

④ O 해설 각자 방목하면 한 마리의 평균수입이 비용과 같을 때까지 늘린다: $R/X=200-10X=20 \rightarrow X_1=18$. 마을 전체는 한계수입이 비용과 같을 때다: $dR/dX=200-20X=20 \rightarrow X_2=9$.

⑤ X 해설 $X_1=18$은 옳지만 12마리면 한계수입이 −40으로 비용 20보다 작다 — X_2는 한계수입이 20인 9마리다.

51 경제학원론 · 미시경제학 · 생산요소시장의 수요·공급과 요소소득 정답 ②

① X 해설 총임금 70이 모두 전용수입이려면 공급곡선이 수평(완전탄력적)이어야 한다 — 여기선 우상향이라 지대가 생긴다.

② O 해설 균형: $24-2w=-4+2w \rightarrow w=7$, $L=10$, 총임금 70. 공급곡선 $w=2+L/2$ 아래 넓이가 전용수입 = $(2+7)\div2\times10=45$이고, 나머지 $70-45=25$가 경제적 지대다.

51 해설 계속 정답 ②

③ X 해설 공급곡선이 세로축 2에서 시작하는 것을 놓치고 원점에서 (10, 7)까지 그으면 나오는 값이다 ($\frac{1}{2}\times10\times7=35$).

④ X 해설 두 값을 바꿔 적었다 — 공급곡선 아래(일하게 하려면 꼭 줘야 하는 몫)가 전용수입 45, 그 위가 지대 25다.

⑤ X 해설 총임금이 모두 지대이려면 공급곡선이 수직(완전비탄력적)이어야 한다 — 여기선 임금이 2보다 낮으면 아무도 일하지 않는다.

52 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ①

① O 해설 긍정적 외부효과는 제3자에게 대가 없는 혜택을 주어 사회적 효용(사적 효용+외부편익)이 더 크고, 시장은 그 편익을 빼고 정해 사회적 최적보다 적게 재배한다.

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 거꾸로다 — 시장이 외부편익을 무시해 적게 재배하므로 사회적 최적량이 사적 균형량보다 많다.

③ X 해설 사회적 효용이 사적 효용보다 작은 것은 부정적 외부효과다 — 공기 정화는 남에게 주는 혜택이라 사회적 효용이 더 크다.

④ X 해설 두 칸 모두 부정적 외부효과일 때의 모습이다 — 공기 정화처럼 혜택을 주면 사회적 효용과 최적량이 모두 더 크다.

⑤ X 해설 외부효과가 없을 때의 모습이다 — 외부편익이 있으면 사회적 효용이 사적 효용보다 크고 시장 거래량은 모자란다.

53 경제학원론 · 미시경제학 · 게임이론 정답 ⑤

① X 해설 (6, 6)만 균형이다 — (7, 7)에서 A는 전략 3으로 바꾸면 9를 얻고, (0, 0)에서는 둘 다 다른 전략이 낫다.

② X 해설 (9, 4)만 균형이다 — (5, 8)에서 A는 전략 2로 바꿔 6을, B는 전략 3으로 바꿔 9를 얻을 수 있다.

③ X 해설 (6, 6)만 균형이다 — (8, 5)에서 A는 전략 3으로 9를, (3, 4)에서 B는 전략 2로 6을 얻을 수 있다.

④ X 해설 (9, 4)는 균형이지만 (5, 8)·(0, 0)은 한쪽이 전략을 바꾸면 보수가 늘어 균형이 아니다 — 남은 균형은 (6, 6)과 (4, 9)다.

53 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 B가 전략 1·2·3일 때 A의 최선은 9·6·4(전략 3·2·1)이고, A가 전략 1·2·3일 때 B의 최선은 9·6·4(전략 3·2·1)다. 서로 최선인 칸은 (9, 4)·(6, 6)·(4, 9) 셋이다.

54 경제학원론 · 미시경제학 · 독점시장과 독점규제 정답 ③

① O 해설 독점기업은 MR=MC에서 생산량을 정하고 수요곡선에서 가격을 읽는데, 수요가 우하향이면 P>MR=MC다.

② O 해설 가격이 평균비용보다 낮으면 MR=MC에서도 손실을 본다 — 독점이라고 늘 초과이윤을 얻지는 않는다.

③ X 해설 MR>MC면 한 단위 더 팔 때 이윤이 늘므로 생산량을 늘려야 하고, 더 팔려면 수요곡선을 따라 가격을 내려야 한다.

④ O 해설 평균수입 TR÷Q는 곧 가격이라, 균형 거래량에서 수요곡선의 높이(평균수입)가 독점가격이다.

⑤ O 해설 MR>MC면 늘리고 MR<MC면 줄여야 이윤이 커지므로, 이윤이 가장 큰 생산량은 MR=MC인 점이다.

55 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ①

① O 해설 최적 배출량은 한계저감비용과 한계피해비용이 같을 때다: 40−2Q=3Q → Q=8, 한계저감비용 = 40−2×8 = 24(= 한계피해 3×8)다.

② X 해설 Q=9면 한계피해 27이 한계저감비용 40−18=22보다 커 배출을 더 줄이는 편이 낫다.

③ X 해설 Q=10이면 한계저감비용은 20인데 30은 한계피해(3×10)다 — 두 값이 같지 않아 최적이 아니다.

④ X 해설 Q=11이면 한계저감비용 18, 한계피해 33으로 차이가 더 벌어진다 — 두 곡선이 만나는 Q=8이 최적이다.

⑤ X 해설 Q=12면 한계저감비용 16이 한계피해 36보다 훨씬 작아 배출을 줄이는 편이 사회에 이롭다.

56 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 결정과 균형 정답 ①

① O 해설 시장수요는 q=7−P를 10배 한 Q=70−10P, 기술진보 뒤 개별공급은 P=1+q라 시장공급 Q=15(P−1)이다. 70−10P=15P−15 → P=3.4, Q=70−34=36이다.

② X 해설 가격 3.8이면 수요량 70−38=32, 공급량 15×2.8=42라 초과공급이 남는다.

56 해설 계속 정답 ①

③ X 해설 4.0은 기술진보 전 균형가격(70−10P=15P−30)이고, 그때 거래량도 40이 아니라 30이다.

④ X 해설 가격 4.5면 수요량 25, 공급량 52.5로 초과공급이라 가격이 내려가야 한다.

⑤ X 해설 생산비가 내렸는데 가격이 기술진보 전 4보다 오를 수는 없다 — 가격 5면 수요량 20, 공급량 60이다.

57 경제학원론 · 미시경제학 · 조세의 귀착과 보조금 정답 ④

① X 해설 공급이 수평이면 세금이 소비자가격에 그대로 붙어 세율을 2배로 올리면 거래량이 줄므로 조세수입은 2배에 못 미친다.

② X 해설 조세수입 = 세율 × 거래량인데 세율이 2배가 될 때 거래량이 줄어 수입은 2배를 넘을 수 없다.

③ X 해설 자중손실은 ½×세율×거래량 감소분이고 두 값이 모두 세율에 비례해 늘어, 세율이 2배면 4배가 된다.

④ O 해설 직선 수요에서 거래량 감소분은 세율에 비례하므로 자중손실 ½×t×Δq는 세율의 제곱에 비례한다 — 세율이 2배면 4배다.

⑤ X 해설 세금만큼 소비자가격이 올라 직선 수요곡선의 더 위쪽 점으로 옮겨 가므로 가격탄력성은 커진다.

58 경제학원론 · 미시경제학 · 정보의 비대칭성과 정보재 정답 ⑤

① O 해설 사고 위험이 높은 사람이 보험을 더 찾는 것은 계약 전에 숨겨진 특성 때문에 생기는 역선택이다.

② O 해설 보험에 든 뒤 보이지 않는 행동(예방 노력)을 게을리하는 것은 계약 뒤에 생기는 도덕적 해이다.

③ O 해설 통합균형에서는 유형이 달라도 모두 같은 행동을 해, 상대가 행동만 보고 유형을 구별할 수 없다.

④ O 해설 선별은 정보가 없는 쪽(보험사·고용주)이 여러 계약 조건을 내놓아 상대가 스스로 유형을 드러내게 하는 방법이다.

⑤ X 해설 항공사가 요금 조건을 달리해 손님이 스스로 유형을 고르게 하는 것은 정보 없는 쪽의 선별이다 — 신호발송은 정보를 가진 쪽이 한다.

59 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ①

① O 해설 STC를 미분한 MC=q/50이 단기공급곡선이고 p=MC에서 q=50p다 — AVC=q/100은 늘 MC보다 낮아 가격이 0보다 크면 생산한다.

59 해설 계속 정답 ①

② X 해설 q=60p면 한계비용이 60p/50=1.2p로 가격보다 높다 — 가격과 한계비용이 같아지는 생산량은 50p다.

③ X 해설 q=200p면 한계비용이 200p/50=4p로 가격의 4배다 — 마지막 단위들은 받는 값보다 비싸게 만든다.

④ X 해설 q=300p에서는 한계비용이 6p라 생산을 줄일수록 이윤이 는다 — 공급량은 p=q/50에서 정해진다.

⑤ X 해설 가변비용 $q^2/100$의 한계비용은 2q/100=q/50이다 — q=400p면 한계비용이 8p라 가격과 같지 않다.

60 경제학원론 · 미시경제학 · 예산선과 소비자 최적선택 정답 ③

① X 해설 가입비가 120이면 효용이 1,500−120=1,380으로 가입 전 1,200보다 커서 더 낼 의향이 남는다.

② X 해설 가입비 200을 내도 효용 1,300이 1,200보다 크다 — 효용이 같아지는 금액까지는 낼 수 있다.

③ O 해설 클럽 밖에서는 X재만 사서 x=1,500÷15=100, U=1,200이다. 가입하면 Y재 1원당 효용 1이 X재 0.8보다 커 Y재만 사므로 U=10×(1,500−F)÷10=1,500−F이고, 1,500−F=1,200에서 F=300이다.

④ X 해설 가입비 400을 내면 효용이 1,100으로 클럽 밖(1,200)보다 낮아져 가입하지 않는다.

⑤ X 해설 가입비 600이면 Y재를 90단위만 사 효용이 900이라, X재 100단위(효용 1,200)보다 못하다.

61 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 정답 ③

① O 해설 일자리가 없어도 일할 뜻이 없는 사람(전업주부·학생 등)은 비경제활동인구라 실업자에 들지 않는다.

② O 해설 실업자는 일할 능력과 뜻이 있고 구직활동을 했는데도 일자리를 얻지 못한 사람이다.

③ X 해설 자연실업률에는 구조적 실업뿐 아니라 일자리를 옮기는 동안의 마찰적 실업도 들어간다 — 경기적 실업만 없는 상태다.

④ O 해설 구직을 단념한 사람은 실업자와 경제활동인구에서 함께 빠지므로, 실업자÷경제활동인구인 실업률이 내려간다.

⑤ O 해설 경기가 나빠져 총수요가 줄 때 생기는 실업이 경기적 실업이고, 경기가 회복되면 줄어든다.

62 경제학원론 · 거시경제학 · 경기변동이론 정답 ⑤

① X 해설 실물경기변동이론은 화폐가 중립적이라 통화량이 실질 국민소득을 움직이지 못한다고 본다 — 원인은 기술충격 같은 실물 충격이다.

② X 해설 실물경기변동이론은 임금과 가격이 신축적이라 시장이 늘 균형이라고 전제한다 — 경직성은 새케인즈학파의 가정이다.

③ X 해설 기업들이 서로 다른 때에 가격을 나눠 바꾼다는 비동조적 가격설정은 가격 경직성을 설명하는 새케인즈학파 이론이다.

④ X 해설 기술충격을 경기변동의 근본 원인으로 보는 것은 실물경기변동이론이다 — 새케인즈학파는 가격 경직성 아래의 수요충격을 중시한다.

⑤ O 해설 실물경기변동이론에서 불경기도 기술충격에 대한 최적 반응이라, 가계는 언제나 기간 간 최적조건에 따라 소비를 정한다.

63 경제학원론 · 거시경제학 · 개방경제의 거시균형 정답 ①

① O 해설 해외이자율이 오르면 자본이 빠져나가 자국 통화 가치가 떨어지려 하고, 환율을 지키려 중앙은행이 자국 통화를 거둬들이면 통화량이 줄어 생산이 준다.

② X 해설 먼델-플레밍 모형에서 순수출은 환율에 따라 움직이는데 환율이 고정돼 있어 무역수지는 그대로다.

③ X 해설 자본이동이 완전하면 국내이자율이 오른 해외이자율을 따라 올라가 국내투자수요는 오히려 준다.

④ X 해설 자국 통화 가치가 떨어지는 것을 막으려면 중앙은행이 외화를 팔고 자국 통화를 거둬들여야 해 통화량은 준다.

⑤ X 해설 자본이동이 완전한 소규모 개방경제는 국내이자율이 해외이자율과 같아야 해, 해외이자율이 오르면 국내이자율도 오른다.

64 경제학원론 · 거시경제학 · 솔로우 성장모형 정답 ③

① X 해설 ㄱ이 틀렸다 — 균제상태 자본은 0.4k^0.2=0.2k에서 k^0.8=2(약 2.38)로, MPK=n+δ인 황금률 자본 1보다 많다.

② X 해설 ㄱ·ㄷ 모두 틀렸다 — 지금 자본은 황금률보다 많고, 인구증가율이 오르면 MPK=n+δ가 커져야 해 황금률 자본은 준다.

64 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 황금률은 MPK=0.2k^(−0.8)=n+δ=0.2에서 k=1이고, 이를 유지하는 저축률은 자본 몫과 같은 0.2다(ㄴ). 감가상각률이 오르면 MPK가 커져야 해 황금률 자본이 준다(ㄹ).

④ X 해설 ㄴ·ㄹ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 저축률 0.4가 황금률 저축률 0.2보다 높아 자본이 황금률보다 많다.

⑤ X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 황금률 조건 MPK=n+δ에서 n이 오르면 MPK가 커져야 하므로 1인당 자본은 줄어든다.

65 경제학원론 · 거시경제학 · 성장회계와 내생적 성장이론 정답 ③

① X 해설 완전경쟁이면 각 요소가 지수만큼 몫을 받아 노동소득이 αY=70, 자본소득은 (1−α)Y=30이다.

② X 해설 생산 증가율 = α×노동 증가율 + (1−α)×자본 증가율 = 0.7×3 + 0.3×5 = 3.6%다.

③ O 해설 지수의 합이 α+(1−α)=1이라 규모수익불변이다 — A가 얼마든 두 요소를 함께 2% 늘리면 생산도 2% 는다.

④ X 해설 MP_L=αA(K/L)^(1−α)는 K/L에만 달려 있어 두 요소가 같은 비율로 늘면 변하지 않는다.

⑤ X 해설 생산 증가율 = A 증가율 1% + 요소 증가율 2% = 3%다 — 규모수익불변이라 α의 크기와 상관없다.

66 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐의 기능과 화폐공급·통화승수 정답 ③

① O 해설 법정지급준비율은 통화승수를 바꿔 통화량을 움직일 뿐, 중앙은행이 공급한 본원통화 자체는 그대로다.

② O 해설 통화안정증권을 팔면 시중의 본원통화가 중앙은행으로 흡수돼 통화량이 준다.

③ X 해설 중앙은행이 채권을 사들이면 그 대금으로 본원통화가 풀려 통화량은 는다 — 공개시장 매입이다.

④ O 해설 지급준비율이 100%면 예금이 모두 준비금으로 묶여 신용창조가 없어 통화승수가 1이고 통화량이 본원통화와 같다.

⑤ O 해설 정부가 중앙은행에서 돈을 빌리면 중앙은행이 새로 돈을 내주어 본원통화가 늘고 통화량도 는다.

67 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 정답 ③

① X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 빠졌다 — 높은 임금은 사기를 높이고 해고될 때 잃는 것을 키워 생산성을 높인다.

67 해설 계속 정답 ③

② X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 시장보다 높은 임금을 받으면 해고될 때 잃는 것이 커 근무태만이 줄어든다.

③ O 해설 균형보다 높은 임금은 노동자의 노력을 끌어내 생산성을 높이고(ㄱ) 다른 회사로 옮길 이유를 줄여 이직률을 낮춘다(ㄷ).

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 거꾸로다 — 효율성 임금은 해고의 대가를 키워 근무태만을 줄이려는 것이다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 근무태만이 늘어난다면 기업이 균형보다 높은 임금을 줄 까닭이 없다.

68 경제학원론 · 거시경제학 · 투자함수이론 정답 ⑤

① O 해설 다른 요소가 그대로일 때 자본만 늘리면 자본 한 단위가 더하는 생산이 줄어든다 — 한계생산 체감이다.

② O 해설 감가상각률이 높으면 자본을 쓰는 동안 닳아 없어지는 값이 커지므로, 자본 한 단위를 한 해 쓰는 비용 P_K(r+δ)가 커진다.

③ O 해설 균제상태에서는 순투자가 0이라 자본을 더 늘릴 이익이 없다 — 자본의 한계생산물이 자본비용과 같다.

④ O 해설 MPK가 자본비용보다 크면 자본을 한 단위 더 쓸 때 이익이 남아 기업이 자본을 늘린다.

⑤ X 해설 자본비용 = 자본재 가격 × (r+δ)라 실질이자율 r이 오르면 자본비용도 오르고 투자는 준다.

69 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ②

① O 해설 프리드먼은 지속적인 물가 상승은 언제나 통화량이 생산보다 빨리 늘어서 생긴다고 보았다.

② X 해설 정부가 돈을 찍어 얻는 수입은 주조차익(시뇨리지, 인플레이션 조세)이다 — 토빈세는 단기 외환거래에 매기는 세금이다.

③ O 해설 비용상승 인플레이션은 물가가 오르며 생산이 줄어, 총수요를 늘리면 물가가 더 오르고 줄이면 생산이 더 준다.

④ O 해설 빌린 돈은 명목금액으로 갚으므로, 물가가 예상보다 많이 오르면 그 돈의 구매력이 줄어 빌려준 쪽이 손해를 보고 빌린 쪽이 이득을 본다.

⑤ O 해설 예상된 인플레이션이라도 가격표를 자주 고쳐야 하므로 그 비용인 메뉴비용은 생긴다.

70 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐수요와 이자율 정답 ②

① X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 유통속도 V = Y÷(M/P) = Y÷(Y/5i) = 5i라 Y가 남지 않는다.

② O 해설 M/P=Y/(5i)라 i가 일정하면 실질잔고가 Y에 비례하고(ㄱ), V=Y÷(M/P)=5i라 i가 일정하면 V도 일정하다(ㄷ).

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — Y를 실질잔고 Y/(5i)로 나눈 유통속도는 5i다.

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 유통속도는 5i라 실질생산량이 늘어도 이자율이 그대로면 변하지 않는다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — V=5i에는 Y가 없어 생산이 늘어도 유통속도는 그대로다.

71 경제학원론 · 거시경제학 · IS-LM 모형과 재정·통화정책의 효과 정답 ②

① X 해설 0.5는 낮추려는 이자율의 폭이다 — 화폐공급은 r=2·Y=40일 때의 화폐수요 4에 맞춰야 한다.

② O 해설 처음 LM은 2=0.15Y−r이라 IS와 풀면 Y=30, r=2.5다. r을 2로 낮추면 IS에서 Y=40이고, 이때 화폐수요 = 0.15×40−2 = 4이므로 M을 2에서 4로, 곧 2만큼 늘려야 한다.

③ X 해설 M을 2.5 늘려 4.5로 하면 IS와 만나는 점이 Y=42.5, r=1.875라 이자율이 0.625나 내려간다.

④ X 해설 M을 3 늘려 5로 하면 Y=45, r=1.75로 이자율이 0.75 내려 목표 0.5보다 많이 내린다.

⑤ X 해설 4는 늘린 뒤의 화폐공급량이다 — 처음 2에서 4가 되므로 늘릴 양은 2다.

72 경제학원론 · 거시경제학 · 구매력평가설과 이자율평가설 정답 ②

① X 해설 미국 달러는 빅맥 가격을 비교하는 기준 통화라 고평가·저평가를 따질 대상이 아니다.

② O 해설 영국 빅맥을 시장환율로 바꾸면 2×2=4달러로 미국 3달러보다 33% 비싸다 — 구매력평가 환율은 1파운드=1.5달러라 파운드가 가장 고평가됐다.

③ X 해설 한국 빅맥은 3,000÷1,100≈2.73달러로 미국보다 싸서 원화는 오히려 저평가돼 있다.

④ X 해설 인도네시아 빅맥은 20,000÷8,000=2.5달러로 미국보다 싸서 루피아는 저평가돼 있다.

72 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 멕시코 빅맥은 400÷120≈3.33달러로 약 11% 고평가지만 영국(33%)보다는 작다.

73 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ이 틀렸다 — 소득이 그대로일 때 소비가 늘면 민간저축이 줄어 저축−투자로 정해지는 경상수지는 나빠진다.

② X 해설 ㄴ·ㄷ은 옳지만 ㄹ이 빠졌다 — 재정적자가 줄면 정부저축이 늘어 경상수지가 좋아진다.

③ X 해설 ㄴ·ㄹ은 옳지만 ㄷ이 빠졌다 — 저축은 그대로인데 투자가 줄면 S−I가 커져 경상수지가 개선된다.

④ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄱ이 들어갔다 — 민간소비가 늘면 민간저축이 줄어 경상수지는 악화된다.

⑤ O 해설 경상수지 = (민간저축 − 투자) + (조세 − 정부지출)이라 민간저축 증가(ㄴ)·투자 감소(ㄷ)·재정적자 감소(ㄹ)가 모두 경상수지를 늘린다.

74 경제학원론 · 거시경제학 · 물가지수 정답 ②

① X 해설 다섯 품목 상승률을 비중 없이 단순 평균하면 (10+10+0+5+0)÷5=5%가 나온다 — 비중이 큰 식료품이 많이 올랐다.

② O 해설 물가상승률은 품목별 상승률을 지출 비중으로 가중평균한다: 0.4×10% + 0.2×10% + 0.2×5% = 4 + 2 + 1 = 7%다.

③ X 해설 9%는 가중평균 7%와 맞지 않는다 — 값이 그대로인 교통·통신비와 기타(비중 20%)를 빼고 나머지 80%로 나눠도 8.75%라 9%가 되지 않는다.

④ X 해설 10%는 가장 많이 오른 식료품·교육비의 상승률이다 — 이 둘의 비중은 합쳐 60%뿐이다.

⑤ X 해설 가중평균은 가장 큰 품목 상승률 10%를 넘을 수 없다 — 12.5%는 어떤 비중으로도 나오지 않는다.

75 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ③

① X 해설 필립스는 영국 자료로 실업률과 임금상승률이 반대로 움직이는 우하향 곡선을 보였다 — 기대로 장기 수직을 설명한 것은 프리드먼·펠프스다.

75 해설 계속 정답 ③

② X 해설 석유파동 같은 불리한 공급충격은 같은 실업률에서 인플레이션을 높여 단기 필립스곡선을 오른쪽(위)으로 옮긴다.

③ O 해설 총공급곡선 기울기가 크면 산출이 조금만 늘어도 물가가 많이 오르고, 산출이 늘 때 실업은 줄므로 실업률이 같은 폭 내릴 때 인플레이션이 더 크게 오른다.

④ X 해설 프리드먼·펠프스는 기대 인플레이션이 실제를 따라잡는 장기에는 실업률이 자연실업률로 돌아가 상충관계가 없다고 보았다.

⑤ X 해설 자연실업률가설에서 장기 필립스곡선은 자연실업률에서 수직이다 — 인플레이션이 몇이든 장기 실업률은 같다.

76 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ⑤

① X 해설 물가 변화는 총수요곡선 위의 이동일 뿐 곡선 자체를 옮기지 않는다 — 곡선은 물가 밖의 요인이 바뀔 때 움직인다.

② X 해설 총수요가 늘면 생산과 물가가 함께 오르므로, 수요충격에서는 물가가 경기와 같은 방향(경기순행적)으로 움직인다.

③ X 해설 정부지출은 총수요의 한 항목이라 총수요곡선을 오른쪽으로 옮긴다 — 총공급곡선은 생산비·기술 같은 공급 요인으로 움직인다.

④ X 해설 에너지가격 상승은 생산비를 올려 총공급곡선을 왼쪽으로 옮기고, 물가는 오르고 생산은 준다.

⑤ O 해설 중앙은행이 국채를 사들이면 통화량이 늘고 이자율이 내려 투자가 늘므로, 총수요곡선이 오른쪽으로 옮겨 생산이 는다.

77 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ①

① O 해설 케인즈의 경직적 임금 모형에서는 명목임금이 고정돼 물가가 오르면 실질임금이 내려가 기업이 고용을 늘리고 생산이 는다.

② X 해설 가격경직성 모형에서 Y = 자연산출량 + a(P−P^e)라 물가가 기대보다 낮으면 생산이 자연산출량보다 낮다.

③ X 해설 가격경직성 모형의 기업은 가격을 스스로 정하는 독점적 경쟁기업이다 — 가격수용자라면 가격을 미리 정해 둘 수 없다.

77 해설 계속 정답 ①

④ X 해설 불완전정보 모형은 가격이 신축적이라 시장이 늘 균형이라고 보고, 생산자가 상대가격 변화와 물가 변화를 헷갈려 총공급곡선이 우상향한다.

⑤ X 해설 기대 물가가 오르면 같은 물가에서 생산이 줄어 단기 총공급곡선은 왼쪽(위)으로 이동한다.

78 경제학원론 · 거시경제학 · 국제수지와 환율 정답 ②

① X 해설 송금이 줄면 국내로 들어오는 달러가 줄어 달러가 귀해지므로 원/달러 환율이 오른다(원화 약세).

② O 해설 미국인이 국내 주식을 사려면 달러를 원화로 바꿔야 해 외환시장에 달러 공급이 늘고 원/달러 환율이 내려간다.

③ X 해설 수입대금을 치르려면 달러가 필요해 달러 수요가 늘고 환율이 오른다(원화 약세).

④ X 해설 미국 금리가 오르면 자금이 미국으로 빠져나가 달러 수요가 늘고 원화는 약세가 된다.

⑤ X 해설 관광객이 줄어 들어오던 달러가 줄면 달러 공급이 줄어 환율이 오른다.

79 경제학원론 · 거시경제학 · 재정·통화정책의 운용과 준칙 정답 ①

① O 해설 소비가 평생소득에 달려 있어(ㄱ) 국채로 세금을 깎아 주면 소비자가 미래 증세에 대비해 그만큼 저축하므로 소비가 그대로다(ㄷ).

② X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 등가정리는 정부지출의 재원을 세금으로 하든 국채로 하든 같다는 것이지, 정부지출 자체가 효과가 없다는 뜻이 아니다.

③ X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 차입제약이 있으면 감세분을 바로 써 버려 등가정리가 성립하지 않는다.

④ X 해설 ㄱ·ㄷ은 옳지만 ㄹ까지 넣었다 — 정부지출이 늘면 민간이 쓸 자원이 바뀌어 경제에 영향을 준다.

⑤ X 해설 ㄷ만 옳다 — 등가정리는 차입제약이 없어야 성립하고(ㄴ), 재원 조달 방식이 중립적이라는 것이지 정부지출의 효과를 없애지 않는다(ㄹ).

80 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐수요와 이자율 정답 ④

① X 해설 통화증가율이 1%면 물가상승률이 1−2=−1%라, 피셔방정식이 주는 인플레이션 2%와 맞지 않는다.

② X 해설 2%는 인플레이션율(5−3)이다 — 통화는 물가 상승분에 실질성장분 2%까지 더 늘어야 한다.

80 해설 계속 정답 ④

③ X 해설 3%는 실질이자율이다 — 통화증가율은 인플레이션율과 실질성장률의 합이다.

④ O 해설 피셔방정식에서 인플레이션율 = 명목이자율 − 실질이자율 = 5−3 = 2%, 화폐수량설(V 일정)에서 통화증가율 = 인플레이션율 + 실질성장률 = 2+2 = 4%다.

⑤ X 해설 5%는 명목이자율이다 — 통화증가율이 5%면 인플레이션이 3%가 되어 실질이자율이 2%로 바뀐다.

81 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 정답 ⑤

① O 해설 외부불경제(부의 외부효과)를 줄이고, 시장이 충분히 내놓지 않는 공공재를 대신 공급하는 것이 정부 개입의 대표 논리다.

② O 해설 정보가 불완전하고 공급이 늦게 반응해 수요와 공급 사이에 시차가 생기면, 시장이 스스로 균형을 찾지 못하는 시장실패가 나타난다.

③ O 해설 용도지역제는 서로 어울리지 않는 토지이용이 섞이는 것을 막아 토지를 효율적으로 쓰게 하려는 정부의 대표적 이용규제다.

④ O 해설 도로·공원 같은 도시계획시설은 시장에 맡기면 충분히 공급되지 않는 공공재라 정부가 직접 마련한다.

⑤ X 해설 공공재는 여럿이 함께 써도 줄지 않고(비경합성) 값을 안 낸 사람도 막을 수 없어(비배제성) 무임승차가 생긴다 — 경합성·배제성은 사적재화의 성질이다.

82 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 주택정책 정답 ②

① X 해설 ㄴ 분양가상한제 폐지는 규제를 푸는 침체기 대책이라 과열을 식히는 데 쓰지 않는다 — 대출 규제를 죄는 ㅁ도 빠졌다.

② O 해설 양도세율 인상(ㄱ)·전매제한 확대(ㄷ)·LTV·DTI 축소(ㅁ)는 투기 수요를 누르는 대책이고, 상한제 폐지(ㄴ)·재당첨제한 폐지(ㄹ)는 침체기에 규제를 푸는 대책이다.

③ X 해설 ㄹ 재당첨제한을 없애면 한 번 당첨된 사람도 다시 청약할 수 있어 수요가 늘어난다 — 과열기에는 오히려 제한을 강화한다.

④ X 해설 ㄴ·ㄹ이 모두 규제를 없애는 대책이라 과열기 안정화 묶음이 될 수 없고, 세율을 올리는 ㄱ이 빠졌다.

82 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 ㄴ·ㄹ처럼 분양·청약 규제를 풀면 수요가 몰려 과열이 심해진다 — 세율 인상(ㄱ)과 전매제한 확대(ㄷ)가 빠졌다.

83 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 정답 ②

① X 해설 공영개발은 공공이 토지를 사들여 직접 개발하고 공급하는 방식이라 직접개입이다.

② O 해설 조세·금융·보조금처럼 시장 참여자의 비용과 유인을 바꿔 행동을 이끄는 것이 간접개입이고, 토지세제가 대표적이다.

③ X 해설 토지수용은 공익사업을 위해 정부가 소유권을 강제로 가져오는 것이라 직접개입이다.

④ X 해설 토지은행은 공공이 토지를 미리 사서 비축했다가 필요할 때 공급하는 제도로, 정부가 시장에 직접 들어가는 직접개입이다.

⑤ X 해설 공공임대주택 공급은 정부가 주택 공급자로 직접 나서는 것이라 직접개입이다.

84 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ②

① X 해설 거치기간 첫 달 불입액은 이자 1,500,000원뿐이고 원리금균등은 1,932,900원이라, 차액은 이 값보다 10만원 많은 432,900원이다.

② O 해설 대출 = 6억 × 50% = 3억원. 원리금균등 첫 달 = 3억 × 0.006443 = 1,932,900원. 원금균등은 3년 거치라 첫 달에 이자만 낸다: 3억 × 0.5% = 1,500,000원. 차액 = 1,932,900 − 1,500,000 = 432,900원.

③ X 해설 원리금균등 첫 달은 3억 × 0.006443 = 1,932,900원, 거치기간 첫 달은 이자 1,500,000원이라 차액이 532,900원이 되지 않는다.

④ X 해설 거치기간에는 원금이 줄지 않아 첫 달 이자는 대출 전액 3억원에 월 0.5%를 곱한 1,500,000원이다 — 차액은 432,900원이다.

⑤ X 해설 원리금균등방식은 첫 달부터 이자에 원금 일부를 얹어 내므로 이자만 내는 거치방식보다 432,900원 많을 뿐이다.

85 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산금융의 기초와 대출 정답 ③

① X 해설 ㄴ 주택소비금융은 사려는 주택을 담보로 잡고 자금을 빌려주는 금융이라 신용을 담보로 한다는 설명은 틀렸다.

② X 해설 ㄷ 주택개발금융은 주택을 짓는 건설업자에게 건설자금을 대주는 공급자 금융이다 — 서민·실수요자 대상은 소비금융이다.

③ O 해설 주택금융은 수요자의 구매력을 높이고(ㄱ), 장기 대출로 묶인 자금을 저당채권 유동화로 회수한다(ㄹ) — ㄴ은 담보가 주택이고, ㄷ은 소비금융 설명이다.

④ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 주택소비금융은 주택 자체를 담보로 하는 저당대출이고, 옳은 ㄱ도 빠졌다.

⑤ X 해설 ㄷ은 공급자 금융과 수요자 금융을 바꿔 적은 보기라 틀리고, 구매력을 높인다는 ㄱ이 빠졌다.

86 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 정답 ④

① O 해설 PF는 사업주의 신용이나 담보가 아니라 그 사업이 앞으로 벌어들일 현금흐름을 상환 재원으로 보고 돈을 빌려준다.

② O 해설 PF 자금은 신탁회사가 별도 에스크로 계정으로 관리해 사업비가 정해진 용도로만 나가게 한다.

③ O 해설 PF는 상환 재원이 사업의 현금흐름뿐이라 위험이 커서, 일반 기업대출보다 금리와 수수료가 높게 정해진다.

④ X 해설 PF는 참여자가 많아 계약 구조가 복잡하고 협상·조정에 시간이 들어, 일반 개발사업보다 오히려 진행이 더디다.

⑤ O 해설 PF는 사업주에게 상환을 청구하지 않는 비소구금융이 원칙이지만, 실제로는 보증 등으로 일부 책임을 지우는 제한적 소구도 많다.

87 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 정답 ①

① X 해설 당시 대상은 주택법상 주택과 분양된 노인복지주택이라 준주택인 오피스텔은 빠졌다 [개정] 지금은 주거용 오피스텔도 된다(한국주택금융공사법 제2조 제3호, 제43조의11).

87 해설 계속 정답 ①

② O 해설 가입자가 재개발·재건축 조합에 참가해 담보주택 소유권을 잃어도 보증채무 이행청구 사유에서 빠져 계약이 이어진다(한국주택금융공사법 시행령 제28조의2 제2항 제5호).

③ O 해설 주택소유자가 고른 일정 기간 동안 매월 받는 확정기간 방식도 연금 방식의 하나다(한국주택금융공사법 시행령 제3조의2 제1항 제2호).

④ O 해설 가입자가 먼저 숨져도 배우자가 승계하면 계속 지급받고, 가입자는 초기보증료와 연 보증료를 부담한다(한국주택금융공사법 제43조의8, 시행령 제28조의2 제2항 제2호).

⑤ O 해설 주택소유자가 살아 있는 동안 매월 받는 종신 방식이 기본 연금 방식이다(한국주택금융공사법 시행령 제3조의2 제1항 제1호).

88 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 현금흐름 분석과 영업소득세 정답 ②

① X 해설 원금상환액 400만원을 더하지 않으면 과세소득이 4,000 + 350 − 250 = 4,100만원이 되어 820만원이 나온다.

② O 해설 과세소득 = 세전현금수지 4,000 + 대체충당금 350 + 원금상환액 400 − 감가상각액 250 = 4,500만원. 영업소득세 = 4,500 × 20% = 900만원 — 원금상환과 적립금은 비용이 아니라 다시 더한다.

③ X 해설 감가상각액 250만원을 빼지 않고 더하면 4,000 + 350 + 400 + 250 = 5,000만원이 되어 1,000만원이 나온다 — 감가상각은 비용이라 뺀다.

④ X 해설 대체충당금은 세법상 비용이 아니라 더하고 감가상각액은 비용이라 빼면 과세소득 4,500만원, 세액 900만원이다.

⑤ X 해설 1,200만원이 되려면 과세소득이 6,000만원이어야 하는데, 자료로 맞춘 과세소득은 4,500만원이다.

89 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ①

① X 해설 수익성지수는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값이다 — 분자와 분모가 거꾸로다. 1보다 크면 채택한다.

② O 해설 회계적이익률법은 장부상 이익률을 목표이익률과 비교해, 배타적 투자안이면 목표를 넘는 안 가운데 이익률이 가장 높은 것을 고른다.

89 해설 계속 정답 ①

③ O 해설 순현가는 유입 현가에서 유출 현가를 뺀 값이라 0보다 작으면 비용을 회수하지 못하는 투자로 보고 버린다.

④ O 해설 내부수익률은 순현가를 0으로 만드는 할인율로 요구수익률 이상이면 채택한다 — 「최소한의 수익률」은 원래 요구수익률을 정의하는 말이지만 확정답안은 이 지문을 옳은 것으로 두었다.

⑤ O 해설 회수기간법은 현금을 할인하지 않고 투자금을 되찾는 기간만 보며, 그 기간이 짧은 안을 더 좋은 안으로 본다.

90 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자의 특징·수익률과 레버리지 정답 ④

① O 해설 투자하기 전에 예상 수입과 예상 지출로 계산하는 사전적 수익률이 기대수익률이다.

② O 해설 실현수익률은 투자가 끝난 뒤 실제로 거둔 사후적 수익률이라, 투자 여부를 정하는 판단에는 쓰지 않는다.

③ O 해설 요구수익률은 다른 투자를 포기한 기회비용이라, 기대수익률이 이보다 낮으면 투자하지 않는다.

④ X 해설 요구수익률은 미래 수익을 현재가치로 바꾸는 할인율이라, 커질수록 같은 수익의 현재가치, 곧 부동산 가치는 줄어든다.

⑤ O 해설 요구수익률 = 무위험률 + 위험할증률이라, 분산투자로 없앨 수 없는 체계적위험이 커지면 할증률이 올라 요구수익률도 오른다.

91 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 비할인법(어림셈법·비율분석법) 정답 ⑤

① X 해설 부채비율은 부채를 자기자본으로 나눈 값이라 5억 ÷ 10억 = 50%다.

② X 해설 순소득승수는 총투자액을 순영업소득으로 나눈 값이라 15억 ÷ 1.5억 = 10이다 — 영업소득세를 뺀 1억으로 나누면 15가 된다.

③ X 해설 지분투자수익률은 지분 10억에 대한 현금수지 비율이다 — 세전 7,000만원이면 7%, 세후 2,000만원이면 2%라 30%가 아니다.

④ X 해설 부채감당비율은 순영업소득을 저당지불액으로 나눈 값이라 1.5억 ÷ 0.8억 = 1.875다 — 53%는 분자와 분모를 뒤집은 값이다.

91 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 총투자수익률은 순영업소득을 총투자액으로 나눈 값이라 1.5억 ÷ 15억 = 10%다 — 대출과 세금은 따지지 않는다.

92 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 정답 ③

① X 해설 ㄴ은 위험과 수익의 상쇄관계를 거꾸로 적었다 — 위험이 클수록 요구수익률은 커진다. 옳은 ㄹ·ㅁ도 빠졌다.

② X 해설 ㄷ처럼 위험을 따지지 않고 기대수익률만 보는 투자자는 위험중립형이다 — ㄴ도 틀려 둘 다 고를 수 없다.

③ O 해설 위험회피형은 위험이 늘면 더 높은 수익을 요구하고(ㄱ), 요구수익률은 무위험률에 위험할증률을 더하며(ㄹ), 지배원리가 평균-분산 선택 기준이다(ㅁ).

④ X 해설 ㅁ은 옳지만 ㄴ·ㄷ이 틀렸다 — 위험선호형은 기대수익이 같으면 위험이 큰 쪽을 고르는 투자자다.

⑤ X 해설 ㄹ·ㅁ은 옳지만 ㄷ의 투자자는 위험중립형이고, 위험회피형의 성향을 적은 ㄱ이 빠졌다.

93 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 정답 ④

① X 해설 기대수익률은 $0.3\times20\% + 0.4\times30\% + 0.3\times40\% = 30\%$라 20%가 아니고, 분산도 0.006이다.

② X 해설 분산 0.006은 맞지만 기대수익률은 확률을 곱해 더한 30%다 — 20%는 불황일 때의 수익률일 뿐이다.

③ X 해설 분산은 편차를 제곱해 확률을 곱한 합이라 $0.3\times(-0.1)^2 + 0.4\times0^2 + 0.3\times0.1^2 = 0.006$이다.

④ O 해설 기대수익률 $= 0.3\times0.2 + 0.4\times0.3 + 0.3\times0.4 = 0.3(30\%)$, 분산 $= 0.3\times(0.2-0.3)^2 + 0.4\times0 + 0.3\times(0.4-0.3)^2 = 0.006$이다.

⑤ X 해설 분산은 0.003 + 0 + 0.003 = 0.006이다 — 표준편차로 봐도 약 0.077이라 0.04와 다르다.

94 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 원가법과 감가수정 정답 ③

① X 해설 정액법 연 감가액은 5억 × 90% ÷ 50 = 900만원이고 경과연수는 5년이라 누계는 4,500만원이다.

② X 해설 감가누계액은 매년 감가액에 경과연수를 곱한 값이라 900만원 × 5년 = 4,500만원으로, 4,000만원보다 500만원 많다.

94 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 경과연수 = 2012.3.2 → 2017.3.2 = 5년. 매년 감가액 = 5억 × (1 − 0.1) ÷ 50 = 900만원. 감가누계액 = 900만원 × 5 = 45,000,000원 — 잔존가치 10%는 감가하지 않는다.

④ X 해설 잔존가치율 10%를 빼지 않고 5억 × 5/50으로 계산하면 50,000,000원이 나온다 — 내용연수가 끝나도 10%는 남는다.

⑤ X 해설 잔가율을 빼야 할 것을 더해 5억 × (1 + 0.1) × 5/50으로 계산한 값이다 — 감가 대상은 재조달원가의 90%다.

95 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산의 복합개념과 정착물·준부동산 정답 ④

① O 해설 민법은 물건을 둘로만 나눠, 토지와 정착물을 부동산으로 정하고 나머지는 전부 동산으로 본다(민법 제99조).

② O 해설 부동산을 법률·경제·기술(물리)의 여러 측면에서 함께 이해하려는 것이 복합개념이다.

③ O 해설 부동산 점유취득시효는 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 뒤 등기해야 소유권을 얻는다(민법 제245조 제1항).

④ X 해설 동산에는 질권·유치권 같은 담보물권은 성립하지만, 지상권·전세권 같은 용익물권은 토지·부동산에만 설정된다(민법 제279조, 제303조).

⑤ O 해설 등기·등록으로 공시하는 항공기·선박·자동차·입목 등은 준부동산이라 넓은 의미의 부동산에 들어간다.

96 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 인문적 특성과 부동산의 속성 정답 ⑤

① O 해설 부동성 때문에 주변 환경이 바뀌면 그 영향이 그대로 부동산 가치에 미쳐 외부효과가 생긴다.

② O 해설 토지를 나누거나 합칠 수 있어야 여러 용도로 바꿔 쓸 수 있으므로, 분할·합병 가능성이 용도의 다양성을 뒷받침한다.

③ O 해설 토지는 여러 용도로 쓸 수 있어, 그중 가장 높은 가치를 내는 이용을 골라야 한다는 최유효이용의 근거가 된다.

④ O 해설 토지의 양을 늘릴 수 없는 부증성 때문에 땅을 더 촘촘히 쓰는 집약적 이용과 지가 상승이 나타난다.

96 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 도시계획 변경·공업단지 지정처럼 행정 조치로 바뀌는 것은 행정적 위치의 변화다 — 사회적 위치는 인구·주거환경 같은 사회 여건의 변화다.

97 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산의 복합개념과 정착물·준부동산 정답 ⑤

① O 해설 공시방법이 동산은 점유, 부동산은 등기이고, 등기에는 공신력이 없어 동산에만 선의취득이 인정된다(민법 제249조).

② O 해설 명인방법을 갖춘 수목의 집단은 토지와 따로 소유권을 넘길 수 있는 독립한 정착물이다.

③ O 해설 도로·교량·담장처럼 토지에 붙어 따로 거래되지 않는 정착물은 토지의 일부로 다룬다.

④ O 해설 떼어내도 건물의 기능과 효용이 줄지 않는 부착물은 정착물로 보지 않고 동산으로 다룬다.

⑤ X 해설 임차인이 영업이나 생활 편의를 위해 단 선반·카운터 같은 임차인 정착물은 떼어 갈 수 있어 동산으로 다룬다.

98 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 건물·주택의 분류와 건폐율·용적률 정답 ②

① X 해설 5개 층 이상을 주택으로 쓰면 아파트로 분류된다 — 연립주택은 4개 층 이하가 조건이다(건축법 시행령 별표 1 제2호 가목).

② O 해설 1개 동 바닥면적 합계 660㎡ 초과·4개 층 이하가 연립주택이고, 660㎡ 이하면 다세대주택이다(건축법 시행령 별표 1 제2호 나목).

③ X 해설 학생이나 종업원이 쓰고 세대 절반 이상이 공동취사 시설을 이용하는 건물은 기숙사로 분류된다(건축법 시행령 별표 1 제2호 라목).

④ X 해설 바닥면적 660㎡ 이하·4개 층 이하는 다세대주택이다 — 연립주택은 660㎡를 넘어야 한다(건축법 시행령 별표 1 제2호 다목).

⑤ X 해설 3개 층 이하·660㎡ 이하는 단독주택에 속하는 다가구주택의 요건이다(건축법 시행령 별표 1 제1호 다목).

99 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 정답 ⑤

① O 해설 권리분석은 한정된 시간 안에 많은 물건을 처리해야 해 능률성의 원칙을 따른다.

99 해설 계속 정답 ⑤

② O 해설 안전성의 원칙은 하자가 있다고 보고 철저히 조사해 위험을 막으려는 원칙으로, 하자전제·범위확대·차단·완전심증의 원칙이 여기에 딸린다.

③ O 해설 탐문주의는 공부만 보지 않고 현장 확인과 관계자 문의로 필요한 자료를 직접 찾아 나서는 원칙이다.

④ O 해설 증거주의는 판단을 반드시 문서·확인 자료 같은 증거에 바탕을 두게 하는 원칙이다.

⑤ X 해설 권리분석은 거래하기 전에 하자를 찾아내는 사전확인의 원칙을 따른다 — 거래 뒤에 확인하면 피해를 막지 못한다.

100 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 정답 ①

① X 해설 부동산의 상태·사실관계와 등기능력 없는 권리, 등기가 필요 없는 권리까지 살피는 것은 최광의 권리분석이다 — 협의는 등기부상 권리만 본다.

② O 해설 매수 전에 조세 체납이나 계약상 하자처럼 소유권 이전을 막을 사유를 공부로 조사하는 일도 권리분석에 들어간다.

③ O 해설 권리분석은 권리관계를 실질적으로 조사·확인·판단해 거래 같은 부동산활동이 안전하게 이루어지게 하는 작업이다.

④ O 해설 권리분석은 대상부동산의 권리에 하자가 있는지, 있다면 거래에 지장을 주는지를 판단하는 일이다.

⑤ O 해설 권리분석 보고서에는 대상·의뢰인·목적·판단 결과와 이유·방법·자료 목록·면책사항을 적어 판단의 근거를 남긴다.

101 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 정답 ③

① X 해설 190,000,000원이 되려면 순수익이 1,140만원이어야 하는데, 자료로 구한 순수익은 1,260만원이다.

② X 해설 임대경비를 유효총수익이 아니라 가능총수익의 30%(600만원)로 잡으면 순수익 1,200만원 ÷ 6% = 200,000,000원이 나온다.

③ O 해설 유효총수익 = 2,000만 × (1 − 0.1) = 1,800만원, 경비 = 1,800만 × 30% = 540만원, 순수익 = 1,260만원. 종합환원율 = 0.5×5% + 0.5×7% = 6%. 가액 = 1,260만 ÷ 0.06 = 210,000,000원.

101 해설 계속 정답 ③

④ X 해설 공실·대손은 가능총수익에서, 임대경비는 유효총수익에서 뺀다 — 그렇게 구한 순수익 1,260만원을 6%로 나누면 2억1천만원이다.

⑤ X 해설 가액은 순수익을 종합환원율로 나눈 값이라 1,260만원 ÷ 0.06 = 2억1천만원이다 — 2억3천만원과 맞지 않는다.

102 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가치이론과 가격의 원칙 정답 ④

① O 해설 기여의 원칙에 따르면 가격은 구성요소마다 더해 주는 몫을 합한 것이라, 개량에 돈을 더 들일 가치가 있는지 판단할 때 쓴다.

② O 해설 최유효이용은 합법적·합리적이고 물리적으로 가능하며 최고의 수익을 내는 이용이고, 평범한 이용능력을 가진 사람을 전제로 한다.

③ O 해설 가치형성요인은 늘 바뀌므로 가격도 시점마다 달라진다 — 그래서 감정평가는 기준시점을 정해 놓고 한다.

④ X 해설 구성요소의 결합이 균형을 이뤄야 효용이 가장 커진다는 것은 균형의 원칙이다 — 적합의 원칙은 부동산이 주변 환경에 맞아야 한다는 원칙이다.

⑤ O 해설 가격은 장래 효용에 대한 기대로 정해지므로 가치형성요인이 앞으로 어떻게 바뀔지 내다봐야 한다는 것이 예측의 원칙이다.

103 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 원가법과 감가수정 정답 ①

① O 해설 치유해서 늘어나는 효용이 치유비용보다 크면 고치는 것이 경제적이라 치유가능한 감가로 본다.

② X 해설 직접법에는 내용연수법·관찰감가법·분해법이 있지만 셋을 반드시 함께 써야 하는 것은 아니다 — 대상에 맞게 고르거나 병용한다.

③ X 해설 감가수정은 기준시점의 가액을 적정하게 맞추는 작업이다 — 비용을 기간별로 나누는 것은 회계의 감가상각이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호).

④ X 해설 감정평가사가 대상을 직접 살펴 경험과 지식으로 감가액을 정하는 것은 관찰감가법이다 — 분해법은 감가요인을 나눠 따로 구한다.

⑤ X 해설 감가요인을 물리적·기능적·경제적으로, 다시 치유가능·불능으로 나눠 각각 구해 합하는 방법은 분해법이다.

104 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 **정답 ①**

① X 해설 환원이율은 원칙적으로 감가상각 전·세금 공제 전 순수익에 대응하는 비율이다 — 상각 후 이율로 정의하지 않는다.

② O 해설 토지와 건물에 따로 적용하는 환원이율이 개별환원이율이고, 둘을 합친 부동산 전체의 것이 종합환원이율이다.

③ O 해설 환원이율은 장래의 표준적 순수익을 부동산가격으로 나눈 비율이라, 순수익을 이 비율로 나누면 수익가격이 나온다.

④ O 해설 순수익을 환원이율로 나눠 수익가격을 구하므로, 환원이율은 그 부동산이 가격에 비해 얼마를 버는지 보여 준다.

⑤ O 해설 세공제전 환원이율은 세금의 영향을 빼지 않은 이율이고, 세금을 반영해 조정하면 세공제후 환원이율이 된다.

105 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 **정답 ⑤**

① O 해설 감정평가액의 기준은 원칙적으로 시장가치이며, 예외로 의뢰인이 원하는 때 등에는 그 밖의 가치를 쓸 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제5조 제2항).

② O 해설 적정한 실거래가는 신고된 거래가격 중 도시지역은 3년, 그 밖의 지역은 5년 안의 것으로 평가에 쓰기 적정한 가격이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호의 2).

③ O 해설 가치형성요인은 일반요인·지역요인·개별요인처럼 대상물건의 경제적 가치에 영향을 주는 요인이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제4호).

④ O 해설 거래가 공개된 기간이 충분하고 당사자가 대상을 잘 알며 자발적으로 거래할 때 가장 성립하기 쉬운 값이 시장가치다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호).

⑤ X 해설 대상부동산이 들어 있고 지역요인을 공유하는 동질적 지역은 인근지역이라 부른다 — 유사지역은 대상이 속하지 않은 비슷한 지역이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제13호).

106 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 **정답 ②**

① O 해설 물건 여럿이 한 덩어리로 거래되거나 서로 용도상 뗄 수 없는 관계면 묶어서 평가하는 일괄평가가 허용된다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제2항).

106 해설 계속 **정답 ②**

② X 해설 일체로 쓰이는 물건의 일부만 평가하는 것은 부분평가다 — 조건부평가는 실제와 다른 조건을 가정해 붙이는 평가다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제4항, 제6조 제2항).

③ O 해설 한 물건이라도 부분마다 가치가 다르면 나눠 평가할 수 있고, 이를 구분평가라 한다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제3항).

④ O 해설 현황평가는 기준시점의 이용상황(불법·일시적 이용 제외)과 공법상 제한을 그대로 반영하는 원칙적 평가다(감정평가에 관한 규칙 제6조 제1항).

⑤ O 해설 참모평가는 대중에게 공개하는 평가가 아니라 고용주나 고용기관 안의 의사결정을 돕기 위해 하는 평가다.

107 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발타당성분석과 시장분석 **정답 ④**

① O 해설 개발 단계의 시장분석은 용도별·지역별 수요·공급 요인이 사업에 미칠 영향을 조사해 개발 여부와 방향을 정하는 데 쓴다.

② O 해설 시장성분석은 대상 부동산이 얼마나 빨리, 얼마에 팔리거나 임대될지를 흡수율 등으로 예측해 적정 규모와 분양가를 판단한다.

③ O 해설 지역경제분석은 인구·소득·고용 같은 지역 전체의 총량 지표로 시장의 기초 여건을 살피는 첫 단계다.

④ X 해설 부동산은 위치가 고정되어 시장분석은 먼저 지리적 시장 범위를 정해야 하고, 경쟁력만이 아니라 수요·공급 전반을 다룬다.

⑤ O 해설 경제성분석은 앞 단계의 시장 분석 결과를 바탕으로 수익과 비용을 따져 사업에 수익성이 있는지를 평가한다.

108 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산시장의 특성과 4사분면 모형 **정답 ③**

① X 해설 부동산시장에서는 소유권뿐 아니라 임차권·지상권 같은 이용 권리도 거래된다 — 무형의 권리도 시장의 대상이다.

② X 해설 거래비용이 크고 진입·퇴출이 어려우면 완전경쟁의 조건을 갖추지 못해 부동산시장은 불완전경쟁시장이 된다.

108 해설 계속 **정답 ③**

③ O 해설 위치가 고정되어 같은 입지를 가진 부동산이 없으니 소유자는 그 입지에 대한 독점력을 갖고, 이것이 지역별 하위시장을 만든다.

④ X 해설 제품의 품질·규격을 정하는 건축기준은 질적 규제다 — 양적 규제는 공급량이나 가격처럼 양을 직접 통제하는 것이다.

⑤ X 해설 공개되지 않은 내부 정보까지 가격에 들어 있는 시장이 강성 효율적 시장이다 — 준강성 시장에는 공개된 정보만 반영된다.

109 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 입지이론과 상권분석 **정답 ①**

① O 해설 구매 인구 = 2만 × 60% = 12,000명. 거리가 20km로 같아 끌어당기는 힘은 인구에 비례한다: A : B = 10만 : 30만 = 1 : 3. A = 12,000 × 1/4 = 3,000명, B = 12,000 × 3/4 = 9,000명.

② X 해설 A와 B가 1 : 2로 나뉘려면 인구나 거리가 달라야 한다 — 거리가 같으니 인구비 1 : 3대로 3,000명과 9,000명이다.

③ X 해설 레일리 법칙에서 끌어당기는 힘은 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다 — 거리가 같으니 인구비 10 : 30이 곧 구매 비율이다.

④ X 해설 두 도시까지 거리가 같아 거리 항은 비율에 영향이 없고 인구비 1 : 3만 남는다 — 5천5백명·6천5백명으로 나눌 근거가 없다.

⑤ X 해설 인구가 같을 때만 반반씩 나뉜다 — B도시 인구가 A의 3배라 B로 3배 더 끌린다.

110 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산의 수요와 공급 **정답 ⑤**

① X 해설 부동산 수요는 살 의사에 더해 구매 능력까지 갖춘 유효수요를 말한다 — 의사만으로는 수요가 되지 않는다.

② X 해설 건축비 같은 생산요소 가격이 내리면 같은 가격에 더 많이 공급할 수 있어 공급곡선이 오른쪽으로 이동한다.

③ X 해설 소득처럼 가격 아닌 요인이 바뀌어 곡선 자체가 움직이는 것은 수요의 변화다 — 수요량의 변화는 가격이 바뀌어 곡선 위를 따라 움직이는 것이다.

④ X 해설 수요가 늘면 수요곡선이 오른쪽으로 옮겨 균형가격과 균형량이 함께 늘어난다.

110 해설 계속 **정답 ⑤**

⑤ O 해설 수요가 비탄력적일수록 늘어난 공급을 받아 줄 수요가 적어 가격이 크게 떨어지고 거래량은 조금만 는다.

111 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 **정답 ③**

① O 해설 주택과 상업용 건축물의 임대관리 같은 부동산 관리 대행은 법인 개업공인중개사가 겸할 수 있다(공인중개사법 제14조 제1항 제1호).

② O 해설 부동산의 이용·개발·거래에 관한 상담은 법인 개업공인중개사의 겸업 업무다(공인중개사법 제14조 제1항 제2호).

③ X 해설 법인 개업공인중개사가 할 수 있는 것은 상업용 건축물·주택의 분양대행이다 — 개발대행은 겸업 대상이 아니다(공인중개사법 제14조 제1항 제4호).

④ O 해설 다른 개업공인중개사를 상대로 한 중개업 경영기법·경영정보 제공도 허용된다(공인중개사법 제14조 제1항 제3호).

⑤ O 해설 도배·이사업체 소개처럼 주거 이전에 딸린 용역의 알선은 시행령이 정한 부수 업무다(공인중개사법 제14조 제1항 제5호, 시행령 제17조 제2항).

112 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 **정답 ②**

① O 해설 종합부동산세는 사람별로 전국의 과세 부동산 공시가격을 합산해 매기고, 과세표준이 클수록 높은 세율을 적용한다(종합부동산세법 제7조 제1항, 제9조 제1항).

② X 해설 종합합산과세대상 토지는 공시가격 합계가 5억원을 넘어야 납세의무가 생긴다 — 별도합산은 80억원 초과다(종합부동산세법 제12조 제1항).

③ O 해설 고액 부동산 보유자에게 세금을 더 물려 조세부담의 형평성을 높이고 부동산 가격을 안정시키는 것이 도입 목적이다(종합부동산세법 제1조).

④ O 해설 종합부동산세액은 주택분 세액과 토지분 세액을 더한 금액이고, 토지분은 다시 종합합산분과 별도합산분을 더한다(종합부동산세법 제5조).

⑤ O 해설 종합부동산세의 과세기준일은 재산세와 같은 매년 6월 1일이다(종합부동산세법 제3조, 지방세법 제114조).

113 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 입지이론과 상권분석 **정답 ①**

① X 해설 소매점포 입지 분석은 넓은 범위에서 좁은 범위로, 시장선택 → 구역분석 → 부지평가 순서로 진행한다 — 순서가 거꾸로다.

② O 해설 통계적 분석방법은 이미 있는 통계로 지역의 특성을 파악하고 그것을 바탕으로 상권을 추정한다.

③ O 해설 상권 추정에는 직접 조사하는 실제조사, 기존 자료를 쓰는 2차 자료 이용, 통계 모형을 쓰는 통계적 분석 등이 쓰인다.

④ O 해설 수정허프모델은 구매확률을 매장면적에 비례하고 거리의 제곱에 반비례하는 것으로 본다 — 허프모델의 거리 마찰계수를 2로 고정했다.

⑤ O 해설 체크리스트법은 매출과 비용에 영향을 주는 요인을 목록으로 만들어, 전문가의 경험으로 후보 부지들을 비교·평가한다.

114 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 **정답 ③**

① O 해설 재산세·종합부동산세는 과세관청이 세액을 정해 고지하고, 상속세·양도소득세는 납세자가 신고하고 낸다 — 다만 상속세 세액은 신고 뒤 정부가 결정해 확정한다.

② O 해설 양도소득세 부담이 크면 팔지 않고 계속 보유하려 해 매물이 줄고 거래가 위축되는 동결효과가 생긴다.

③ X 해설 농사나 공장 운영처럼 생산에 쓰이는 땅은 다른 토지와 합하지 않고 저율로 과세하는 분리과세 토지에 속한다(지방세법 제106조 제1항 제3호 가목).

④ O 해설 등기·등록을 하지 않았더라도 사실상 취득하면 취득세 납세의무가 생긴다(지방세법 제7조 제2항).

⑤ O 해설 양도소득세의 양도가액은 원칙적으로 양도자와 양수자 사이에 실제로 오간 실지거래가액이다(소득세법 제96조 제1항).

115 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산마케팅 **정답 ②**

① O 해설 시장점유마케팅은 공급자 쪽에서 시장을 차지하려는 전략으로, STP 전략과 4P 믹스 전략이 대표적이다.

② X 해설 AIDA(주의·관심·욕망·행동) 원리로 소비자의 마음을 단계별로 움직이는 것은 고객점유마케팅이다 — 시장점유는 공급자 중심이다.

115 해설 계속 **정답 ②**

③ O 해설 관계마케팅은 한 번의 거래보다 생산자와 소비자의 지속적인 관계에서 서로 이익을 얻는 데 중점을 두는 장기 전략이다.

④ O 해설 시장세분화는 수요자를 특성에 따라 여러 구매자 집단으로 나누는 STP의 첫 단계다.

⑤ O 해설 포지셔닝은 표적 고객이 자사 상품을 경쟁 상품과 구별되는 이미지로 인식하도록 설계하는 STP의 마지막 단계다.

116 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 **정답 ①**

① O 해설 정부 정책·용도지역 같은 규제 변화는 법률적 위험(ㄱ), 분양·임대가 안 되거나 값이 떨어지는 것은 시장위험(ㄴ), 물가·기간 연장에 따른 원가 상승은 비용위험(ㄷ)이다.

② X 해설 ㄴ처럼 분양·임대가 안 되는 위험은 시장위험이고, 인플레이션·기간 연장으로 커지는 ㄷ은 비용위험이다.

③ X 해설 규제 변화로 생기는 ㄱ은 법률적 위험이고, 분양·임대 실패인 ㄴ은 시장위험이다 — 사업위험·계획위험이 아니다.

④ X 해설 ㄴ·ㄷ은 맞지만 토지이용규제가 바뀌어 생기는 ㄱ은 법률적 위험이다.

⑤ X 해설 ㄱ은 법률적 위험, ㄴ은 시장위험, ㄷ은 비용위험이라 세 칸이 모두 어긋난다.

117 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 **정답 ②**

① X 해설 ㄴ은 옳은 설명이다 — 환지방식에서는 개발이익이 토지소유자와 사업자에게 돌아간다. 옳지 않은 ㄹ이 빠졌다.

② O 해설 환지방식은 권리관계가 복잡해 시행이 어렵고(ㄱ 틀림), 초기 보상비 부담과 소유자 저항은 수용방식의 단점이며(ㄷ 틀림), 체비지는 사업비에 쓰려고 파는 땅이다(ㄹ 틀림).

③ X 해설 ㅁ은 옳다 — 환지의 형평을 맞추려 조정하다 보면 사업 기간이 길어진다. 옳지 않은 ㄷ이 빠졌다.

④ X 해설 ㄴ·ㅁ·ㅂ은 모두 옳은 설명이다 — 혼용방식은 수용·사용방식과 환지방식을 함께 쓰는 방식이다.

117 해설 계속 **정답 ②**

⑤ X 해설 ㅁ·ㅂ은 옳은 설명이라 고를 수 없고, 시행이 간단하다는 ㄱ과 초기 사업비가 크다는 ㄷ이 빠졌다.

118 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 **정답 ④**

① X 해설 구상단계는 개발 아이디어를 내고 목표를 정하는 첫 단계로, 사업성을 구체적으로 따지기 전이다.

② X 해설 워포드의 개발 7단계(구상·예비적 타당성분석·부지확보·타당성분석·금융·건설·마케팅)에 개발전략 수립단계는 없다 — 여건·잠재력 분석과 규모 결정은 예비적 타당성분석이다.

③ X 해설 관리 및 마케팅단계는 건설이 끝난 뒤 분양·임대와 운영을 맡는 마지막 단계다.

④ O 해설 구상 뒤 개발 여건과 잠재력을 분석하고 아이템·규모·사업성을 미리 따져 사업을 구체화하는 단계가 예비적 타당성분석이다.

⑤ X 해설 건설단계는 계획이 확정되고 자금이 마련된 뒤 실제로 공사하는 단계다.

119 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산경기변동과 거미집이론 **정답 ④**

① O 해설 하향시장에서는 가격이 계속 내리므로 예전 거래가격이 새 거래가격의 상한선이 된다.

② O 해설 상향시장에서는 값이 더 오를 것으로 보아 매도자는 거래를 미루고 매수자는 서두른다.

③ O 해설 안정시장에서는 매도·매수 어느 쪽도 유리하지 않아 중개사는 매각의뢰와 매입의뢰를 함께 모아야 한다.

④ X 해설 공급이 부족한 매도자 우위 시장에서는 팔 물건이 귀해, 중개사는 매수자보다 매도의뢰(매물) 확보에 힘쓴다.

⑤ O 해설 부동산경기는 일반경기에 비해 오르내림의 폭이 크고 한 번의 순환에 걸리는 기간도 긴 것이 보통이다.

120 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수요·공급의 탄력성 **정답 ③**

① X 해설 점탄력성은 기울기에 Y/Q를 곱한 값이라 6 × 5/120 = 1/4이다 — 1/2이 되려면 수요량이 60이어야 한다.

② X 해설 수요량은 −10 + 30 + 100 = 120이다 — 이 값을 분모에 넣어야 하고, 그러면 1/3이 아니라 1/4이 나온다.

120 해설 계속 **정답 ③**

③ O 해설 Q = −2×5 + 6×5 + 100 = 120. 소득에 대한 기울기 ΔQ/ΔY = 6. E_Y = 6 × (Y/Q) = 6 × 5/120 = 30/120 = 1/4.

④ X 해설 수요량 120과 소득 계수 6을 넣으면 6 × 5 ÷ 120 = 0.25다 — 0.2(1/5)보다 크다.

⑤ X 해설 가격 5와 소득 5를 넣은 수요량 120이 분모다 — 소득탄력성은 1/4로, 1보다 작아 소득 변화에 비탄력적이다.