민 법

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

① 부재자로부터 재산처분권을 위임받은 재산관리인은 그 재산을 처분함에 있어서 법원의 허가를 받을 필요가 없다.

② 제1순위 상속인이 있는 경우에 제2순위 상속인은 실종선고를 청구할 수 있는 이해관계인이 될 수 없다.

③ 부재자 재산관리인의 재산처분행위를 허가하는 법원의 결정은 기왕의 처분행위를 추인하는 방법으로도 할 수 있다.

④ 실종선고를 받은 자가 실종기간 동안 생존하였다는 사실이 밝혀진 경우, 실종선고의 취소 없이도 이미 개시된 상속을 부정할 수 있다.

⑤ 피상속인의 사망 후 그 상속인에 대한 실종선고가 이루어졌으나 실종기간 만료 시점이 피상속인의 사망 이전인 경우, 실종선고된 자는 상속인이 될 수 없다.

2. 16세인 미성년자가 단독으로 유효하게 할 수 없는 법률행위는?

① 유언행위

② 대리행위

③ 의무만을 면하는 행위

④ 권리만을 얻는 행위

⑤ 법정대리인이 범위를 정하여 처분을 허락한 재산의 처분행위

3. 甲은 취소할 수 없는 법률행위의 범위를 정함이 없이 성년후견개시심판을 받았다. 그 후 甲은 법정대리인 乙의 동의서를 위조하는 방법으로 乙의 동의가 있는 것처럼 믿게 하여 자기 소유 건물을 丙에게 매각하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙은 丙을 상대로 계약을 취소할 수 있다. ㄴ. 丙은 甲을 상대로 계약의 추인여부에 대한 확답을 촉구할 수 있다. ㄷ. 계약 당시 甲이 제한능력자임을 丙이 알았더라도 그 추인이 있기 전까지 丙은 乙을 상대로 자기의 의사표시를 철회할 수 있다.

① ㄱ　　② ㄷ　　③ ㄱ, ㄴ　　④ ㄴ, ㄷ　　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

4. 정관이 있는 비법인사단에 유추적용할 수 없는 규정은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 이사의 대표권에 대한 제한은 등기하지 아니하면 제3자에게 대항하지 못한다는 민법 제60조

② 법인은 법률의 규정에 좇아 정관으로 정한 목적의 범위 내에서 권리와 의무의 주체가 된다는 민법 제34조

③ 법인은 이사 기타 대표자가 그 직무에 관하여 타인에게 가한 손해를 배상할 책임이 있다는 민법 제35조 제1항

④ 사단법인의 사무는 정관으로 이사 또는 기타 임원에게 위임한 사항 외에는 총회의 결의에 의하여야 한다는 민법 제68조

⑤ 이사는 정관 또는 총회의 결의로 금지하지 아니한 사항에 한하여 타인으로 하여금 특정한 행위를 대리하게 할 수 있다는 민법 제62조

5. 법인의 불법행위책임에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 대표자는 그 명칭이나 직위는 문제되지 않으며, 대표자로 등기되지 않은 자도 이에 포함될 수 있다.

② 대표자의 행위가 직무에 관한 것이 아님을 피해자가 안 경우, 법인은 책임을 지지 않는다.

③ 외형상 대표자의 직무행위로 인정되어도 그것이 대표자 개인의 사리를 도모하기 위한 것이면, 직무에 관한 행위에 해당하지 않는다.

④ 법인의 책임이 성립하는 경우 특별한 사정이 없는 한, 사원이 그 사항의 총회의 결에 찬성했다는 사실만으로 법인과 연대책임을 부담하지는 않는다.

⑤ 법인책임이 대표자의 고의적인 불법행위로 인한 경우에도 피해자에게 과실이 있다면, 법원은 이를 참작하여야 한다.

6. 민법상 법인의 정관에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 사단법인의 정관변경은 법원의 허가를 얻지 않으면 그 효력이 없다.

② 사단법인에서 이사의 대표권에 대한 제한은 정관에 기재되지 않더라도 효력이 있다.

③ 재단법인 설립자는 정관에 그 존립시기나 해산사유를 기재하고 기명날인하여야 한다.

④ 재단법인 설립자가 이사의 임면방법을 정하지 아니하고 사망한 경우, 이해관계인의 청구에 의하여 주무관청이 이를 정한다.

⑤ 재단법인의 재산보전을 위하여 적당한 때에는 정관에 변경방법이 없더라도 명칭 또는 사무소의 소재지를 변경할 수 있다.

7. 과실을 수취할 수 있는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 질물의 과실에 대한 질권자 ㄴ. 유치물의 과실에 대한 유치권자 ㄷ. 점유물의 과실에 대한 선의의 점유자 ㄹ. 토지전세권에서 토지의 과실에 대한 전세권설정자

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

8. 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 성립요건인 궁박, 경솔, 무경험은 그 중 하나만 갖추어도 충분하다.

② 궁박은 경제적 원인 외에 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있다.

③ 대리인에 의하여 행해진 법률행위에서 불공정한 법률행위가 문제되는 경우, 경솔이나 무경험은 대리인을 기준으로 판단한다.

④ 무경험은 일반적인 생활체험의 부족을 의미하는 것으로, 어느 특정영역이 아니라 거래 일반에 대한 경험부족을 말한다.

⑤ 매매계약이 약정된 매매대금의 과다로 인하여 불공정한 법률행위에 해당하는 경우, 무효행위의 전환에 관한 민법 제138조가 적용될 수 없다.

9. 진의 아닌 의사표시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 사인의 공법행위에는 적용되지 않으므로 공무원의 사직 의사가 외부에 표시된 이상 그 의사는 표시된 대로 효력을 발생한다.

② 진의는 특정한 내용의 의사표시를 하려는 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니다.

③ 표의자가 강박에 의하여 어쩔 수 없이 증여의 의사표시를 하였다면 이는 비진의표시에 해당하지 않는다.

④ 표의자가 비진의표시임을 이유로 의사표시의 무효를 주장하는 경우, 비진의표시에 해당한다는 사실은 표의자가 증명해야 한다.

⑤ 표의자가 비진의표시임을 이유로 의사표시의 무효를 주장하는 경우, 상대방이 자신의 선의·무과실을 증명해야 한다.

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

① 제3자의 기망으로 표시상의 착오가 발생한 경우, 표의자는 사기를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다.

② 착오로 인하여 표의자가 경제적인 불이익을 입지 않았다면, 법률행위 내용의 중요부분의 착오라고 할 수 없다.

③ 표의자의 착오를 알고 상대방이 이를 이용한 경우에는 착오가 표의자의 중대한 과실로 발생하여도 취소할 수 있다.

④ 당사자의 합의로 착오로 인한 의사표시의 취소에 관한 민법 제109조 제1항의 적용을 배제할 수 있다.

⑤ 동기의 착오를 이유로 의사표시를 취소할 때 그 동기를 의사표시의 내용으로 하는 당사자의 합의까지는 필요 없다.

11. 대리권의 범위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법정대리권의 범위는 법정대리인에 관한 규정에 의하여 결정된다.

② 임의대리권은 통상 그 권한에 부수하여 필요한 한도에서 상대방의 의사표시를 수령하는 대리권을 포함한다.

③ 계약체결의 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 체결된 계약을 해제할 수 있는 권한을 갖지 않는다.

④ 대리권의 범위를 정하지 않은 임의대리인은 대리의 목적인 물건의 성질이 변하지 않는 범위에서 그 이용행위를 할 수 있다.

⑤ 예금계약의 체결을 위임받은 자의 대리권에는 특별한 사정이 없는 한 그 예금을 담보로 대출을 받을 수 있는 권한이 포함되어 있다.

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

① 법정대리인은 자신의 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다.

② 임의대리인은 부득이한 사유가 있는 경우, 복대리인을 선임할 수 있다.

③ 법정대리인이 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 있다.

④ 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다.

⑤ 대리인이 대리권 소멸 후 복대리인을 선임하여 그로 하여금 대리행위를 하도록 한 경우, 복대리인의 대리행위에 대하여 표현대리에 관한 규정이 적용될 수 있다.

13. 무권대리와 표현대리에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 강행법규에 위반한 무효의 대리행위에 대해서도 표현대리의 법리가 적용될 수 있다.

② 무권대리행위의 추인은 본인이 무권대리행위의 상대방뿐만 아니라 무권대리인에 대해서도 할 수 있다.

③ 상대방의 유권대리 주장에는 표현대리의 성립 역시 포함되므로 법원은 표현대리의 성립 여부까지 판단해야 한다.

④ 무권대리인이 무권대리행위 후 본인을 단독상속한 경우, 그 무권대리행위가 무효임을 주장하는 것은 신의칙에 반하지 않는다.

⑤ 표현대리가 성립하는 경우, 상대방에게 과실이 있으면 과실상계의 법리가 적용된다.

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

① 강박의 정도가 극심하여 의사결정을 스스로 할 수 있는 여지가 완전히 박탈된 상태에서 의사표시가 이루어진 경우 그 의사표시는 무효이다.

② 반사회적 법률행위를 원인으로 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 등기명의자가 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사하는 경우, 상대방은 법률행위의 무효를 항변으로서 주장할 수 없다.

③ 무효인 법률행위를 추인에 의하여 새로운 법률행위로 보기 위해서는 당사자가 이전의 법률행위가 무효임을 알고 그 행위에 대하여 추인하여야 한다.

④ 무효인 법률행위가 다른 법률행위의 요건을 구비하고 당사자가 그 무효를 알았더라면 다른 법률행위를 하는 것을 의욕하였으리라고 인정될 때에는 다른 법률행위로서 효력을 가진다.

⑤ 후속행위를 한 것이 묵시적 추인으로 인정되기 위해서는 이전의 법률행위가 무효임을 알거나, 무효임을 의심하면서도 그 행위의 효과를 자기에게 귀속시키도록 하는 의사로 후속행위를 하였음이 인정되어야 한다.

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

① 법률행위를 취소한 후라도 무효행위 추인의 요건을 충족할 경우, 무효행위의 추인은 가능하다.

② 제한능력자가 맺은 계약은 추인이 있을 때까지 상대방이 그 의사표시를 취소할 수 있다.

③ 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우, 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.

④ 법률행위의 취소를 전제로 한 소송상의 이행청구에는 취소의 의사표시가 포함되어 있다고 볼 수 있다.

⑤ 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년내에 법률행위를 한 날로부터 10년내에 행사하여야 한다.

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

① 변제기가 도래한 단기소멸시효채권이 판결에 의해 확정된 경우 그 소멸시효는 5년으로 한다.

② 부작위를 목적으로 하는 채권의 소멸시효는 위반행위를 한 때로부터 진행한다.

③ 최고는 6월내에 재판상의 청구, 파산절차참가, 화해를 위한 소환, 임의출석, 압류 또는 가압류, 가처분을 하지 아니하면 시효중단의 효력이 없다.

④ 1년의 단기소멸시효에 걸리는 채권의 상대방이 그 채권의 발생원인이 된 계약에 기하여 가지는 반대채권은 특별한 사정이 없는 한 10년의 소멸시효에 걸린다.

⑤ 소멸시효는 법률행위에 의하여 이를 배제, 연장 또는 가중할 수 없으나 이를 단축 또는 경감할 수 있다.

17. **소멸시효 완성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 소유권은 소멸시효에 걸리지 않는다.

② 동일한 목적을 달성하기 위하여 복수의 채권을 가진 채권자가 어느 하나의 채권만을 행사하는 것이 명백한 경우, 채무자의 소멸시효 완성 항변은 채권자가 행사하는 당해 채권에 대한 항변으로 볼 수 있다.

③ 유치권이 성립된 부동산의 매수인은 피담보채권의 소멸시효 완성으로 직접 이익을 받는 자에 해당하지 않으므로 소멸시효의 완성을 원용할 수 없다.

④ 물상보증인은 피담보채권의 소멸에 의하여 직접 이익을 받는 관계에 있으므로 피담보채권의 소멸시효의 완성을 주장할 수 있다.

⑤ 채무불이행으로 인한 손해배상청구권에 대한 소멸시효 항변이 불법행위로 인한 손해배상청구권에 대한 소멸시효 항변을 포함한 것으로 볼 수는 없다.

18. **법률행위의 조건에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 조건의 성취가 미정인 권리는 일반규정에 의하여 처분, 상속할 수 있으나 담보로 제공할 수는 없다.

② 조건이 법률행위의 당시 이미 성취한 것인 경우에는 그 조건이 해제조건이면 조건없는 법률행위로 한다.

③ 조건의 성취로 인하여 이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건을 성취시킨 때에도 상대방은 그 조건이 성취하지 아니한 것으로 주장할 수 없다.

④ 조건부 법률행위에 있어 조건의 내용 자체가 불법적인 것이어서 무효일 경우 그 조건만을 분리하여 무효로 할 수 있다.

⑤ 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 경우, 조건이 성취된 것으로 의제되는 시점은 신의성실에 반하는 행위가 없었더라면 조건이 성취되었으리라고 추산되는 시점이다.

19. **법률행위의 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 조건은 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래에 생기는 것이 확실한 사실에 의존하게 하는 법률행위의 부관이다.

② 법률행위 당시에 곧바로 효력을 발생하게 할 필요가 있는 입양에는 시기를 붙이지 못한다.

③ 단독행위의 경우 상대방이 동의한 경우에도 조건을 붙일 수 없다.

④ 정지조건있는 법률행위에서 당사자는 조건성취의 효력을 그 성취전에 소급하게 할 수 없다.

⑤ 종기있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력이 생긴다.

20. **기간의 계산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (기간 말일의 공휴일 등 기타 사유는 고려하지 않음)**

① 기간을 연으로 정한 경우 최종의 월에 해당일이 없는 때에는 그 익월의 초일로 기간이 만료한다.

② 기간을 일(日)로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료한다.

③ 기간을 시, 분, 초로 정한 때에는 즉시로부터 기산한다.

④ 기간을 월로 정한 경우 그 기간이 오전 영시로부터 시작하는 때에는 기간의 초일을 산입한다.

⑤ 연령계산에는 출생일을 산입한다.

21. **지역권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 지역권은 요역지와 분리하여 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.

② 토지공유자의 1인은 지분에 관하여 그 토지를 위한 지역권 또는 그 토지가 부담한 지역권을 소멸하게 할 수 있다.

③ 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용할 권리가 있다.

④ 점유로 인한 지역권취득기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다.

⑤ 계약에 의하여 승역지소유자가 자기의 비용으로 지역권의 행사를 위하여 공작물의 수선의무를 부담하기로 하고 이를 등기한 경우, 승역지소유자의 특별승계인도 그 의무를 부담한다.

22. 전세권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 건물전세권이 법정갱신된 경우, 전세권자는 등기 없이도 전세권설정자나 그 목적물을 취득한 제3자에 대하여 갱신된 권리를 주장할 수 있다.

② 토지전세권의 존속기간을 약정하지 아니한 경우 각 당사자는 언제든지 상대방에 대하여 전세권의 소멸을 통고할 수 있다.

③ 토지전세권의 존속기간을 1년 미만으로 정한 때에는 이를 1년으로 한다.

④ 전세권자가 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용, 수익하지 아니한 경우에는 전세권설정자는 전세권의 소멸을 청구할 수 있다.

⑤ 전세권 존속 중에는 장래에 그 전세권이 소멸하는 경우에 전세금반환채권이 발생하는 것을 조건으로 그 장래의 조건부채권을 양도할 수 있다.

23. 전세권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 전세권자는 전세권이 설정된 부동산 전부에 대하여 후순위 권리자나 그 밖의 일반채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.
ㄴ. 전세권은 용익물권적 성격과 담보물권적 성격을 겸비하고 있다.
ㄷ. 타인의 토지에 있는 건물에 전세권을 설정한 경우 전세권의 효력은 그 건물의 소유를 목적으로 한 지상권에는 미치지 않는다.

① ㄱ　　② ㄷ　　③ ㄱ, ㄴ　　④ ㄴ, ㄷ　　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

24. 유치권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 유치권의 행사는 피담보채권의 소멸시효의 진행에 영향을 미치지 아니한다.

② 유치권자는 피담보채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.

③ 근저당권설정 후 그 실행에 따른 경매로 인한 압류의 효력이 발생하기 전에 취득한 유치권으로 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다.

④ 피담보채권의 채무자를 직접점유자로 하여 채권자가 간접점유하는 경우에 유치권은 성립하지 않는다.

⑤ 유치권자는 경매로 인한 매수인에 대하여 그 피담보채권의 변제가 있을 때까지 유치목적물의 인도를 거절할 수 있을 뿐, 그 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없다.

25. 부동산 등기부취득시효의 요건이 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 점유자의 등기취득에 대한 선의・무과실

② 10년간의 점유

③ 자주점유

④ 평온・공연한 점유

⑤ 10년간의 등기

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

① 저당물의 소유권을 취득한 제3자는 경매인이 될 수 없다.

② 토지를 목적으로 저당권을 설정한 후 그 설정자가 그 토지에 건물을 축조하고 소유한 경우, 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대하여도 경매를 청구할 수 있다.

③ 저당부동산에 대하여 저당권에 기한 압류가 있으면, 압류 이후의 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권에도 저당권의 효력이 미친다.

④ 저당부동산에 대하여 지상권을 취득한 제3자는 저당권자에게 그 부동산으로 담보된 채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있다.

⑤ 저당권설정자의 책임있는 사유로 인하여 저당물의 가액이 현저히 감소된 때에는 저당권자는 저당권설정자에 대하여 그 원상회복 또는 상당한 담보제공을 청구할 수 있다.

27. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 미등기 무허가건물의 양수인은 소유권에 준하는 관습상의 물권을 취득한다.

② 등기는 물권의 존속요건이므로, 등기가 불법 말소되면 물권은 소멸한다.

③ 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명되어도 그 등기의 적법추정은 복멸되지 않는다.

④ 지하 또는 지상의 공간은 상하의 범위를 정하여 건물 기타 공작물을 소유하기 위한 구분지상권의 목적으로 할 수 없다.

⑤ 공유자 중 1인이 다른 공유자의 동의 없이 그 공유 토지의 특정부분을 매도하여 타인명의로 소유권이전등기를 마친 경우, 그 매도부분 토지에 관한 소유권이전등기는 처분공유자의 공유지분 범위 내에서는 유효한 등기이다.

28. 소유권에 기한 물권적 청구권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 아직 건물의 소유권을 취득하지 못한 건물매수인은 그 건물의 불법점거자에 대하여 직접 건물의 명도청구를 할 수 없다.

② 소유물반환청구권의 상대방인 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.

③ 토지의 점유자가 점유취득시효를 완성한 경우에도 토지소유자는 그 토지의 인도를 청구할 수 있다.

④ 소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효의 대상이 되지 않는다.

⑤ 소유물방해예방청구권에서 관념적인 방해의 가능성만으로는 방해의 염려가 있다고 할 수 없다.

29. 법률행위에 의하지 않은 물권변동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법정저당권은 저당권설정등기 없이 성립한다.

② 부동산소유권을 확인하는 판결에 의해서도 등기 없이 그 부동산의 소유권을 취득한다.

③ 공경매에 있어서 부동산 물권변동의 시기는 매각허가결정이 확정된 후 매수인이 매각대금을 완납한 때이다.

④ 자기의 비용과 노력으로 건물을 신축한 건축주는 건물의 소유권을 등기없이 취득한다.

⑤ 상속에 의한 물권변동은 피상속인의 사망 시에 발생한다.

30. 甲 소유 게임기 X를 乙이 빌려서 사용하던 중, 乙은 이러한 사정을 과실 없이 알지 못하는 丙에게 X를 50만원에 평온·공연하게 매도하고 점유를 이전해 주었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 점유에는 공신력이 없으므로 丙은 X의 소유권을 선의취득할 수 없다.

② 乙과 丙 간의 매매계약이 무효이더라도 丙은 X의 소유권을 선의취득할 수 있다.

③ 丙이 점유개정으로 점유를 취득하였더라도 X의 소유권을 선의취득할 수 있다.

④ 만약 乙의 점유보조자가 X를 절취하여 丙에게 매도하였더라도 丙은 X의 소유권을 선의취득할 수 있다.

⑤ 만일 X가 게임기가 아니라 건물인 경우에도 丙은 소유권을 선의취득할 수 있다.

31. 부동산등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 멸실된 건물의 보존등기를 신축한 건물의 보존등기로 유용하는 것은 허용되지 않는다.

② 소유자로부터 토지를 적법하게 매수한 매수인의 소유권이전등기가 위조된 서류에 의하여 경료되었더라도 그 등기는 유효하다.

③ 가등기된 권리의 이전등기는 가등기에 대한 부기등기의 형식으로는 경료할 수 없다.

④ 명의자를 달리하는 중복보존등기가 부동산을 표상함에 부족함이 없는 경우, 선행등기가 원인무효가 아닌 한 후행등기는 실체적 권리관계에 부합하더라도 무효이다.

⑤ 지분이전등기가 경료된 경우 그 등기는 적법하게 된 것으로서 진실한 권리상태를 공시하는 것이라고 추정된다.

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

① 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정된다.

② 승계취득자가 전점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 점유의 하자도 승계한다.

③ 임치관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 간접으로 점유권이 있다.

④ 선의의 점유자라도 본권에 관한 소에 패소한 때에는 그 판결이 확정된 때로부터 악의의 점유자로 본다.

⑤ 선의의 점유자는 비록 법률상 원인 없이 타인의 건물을 점유·사용하더라도 그로 인한 이득을 반환할 의무가 없다.

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

① 점유물방해제거청구권의 행사기간은 출소기간이다.

② 점유보조자에게는 점유물방해제거청구권이 인정되지 않는다.

③ 직접점유자가 임의로 점유를 타인에게 이전한 경우, 그 점유이전이 간접점유자의 의사에 반하더라도 간접점유자의 점유가 침탈된 경우에 해당하지 않는다.

④ 점유자가 점유의 침탈을 당한 경우, 침탈자의 특별승계인이 악의인 때에도 그 특별승계인에게 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.

⑤ 공사로 인하여 점유의 방해를 받은 경우, 공사 착수 후 1년을 경과하거나 그 공사가 완성된 때에는 방해의 제거를 청구하지 못한다.

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

① 토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다.

② 명인방법을 갖춘 수목의 집단은 토지의 구성부분이 아니다.

③ 토지가 해면 아래에 잠김으로써 포락될 당시를 기준으로 원상복구가 불가능한 상태에 이르면 종전의 소유권은 영구히 소멸된다.

④ 토지등기부의 표제부에 토지의 면적이 실제와 다르게 등재되어 있으면, 이러한 등기는 해당 토지를 표상하는 등기로서 효력이 없다.

⑤ 토지 1필지의 공간적 범위를 특정하는 것은 지적도나 임야도의 경계이지 등기부의 표제부나 임야대장·토지대장에 등재된 면적이 아니다.

35. 부동산 점유취득시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 취득시효가 완성되었으나 아직 소유권이전등기를 경료하지 않은 시효완성자에 대하여 소유자는 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 없다.

② 시효기간 중 목적부동산이 제3자에게 양도되어 등기가 이전된 경우, 시효기간 만료시 그 양수인을 상대로 시효취득을 주장할 수 있다.

③ 소유자가 시효완성 사실을 알고 목적부동산을 제3자에게 처분하고 소유권이전등기를 넘겨준 경우, 소유자는 시효완성자에게 불법행위로 인한 손해배상책임을 진다.

④ 시효완성자는 취득시효의 기산점과 관련하여 점유기간을 통틀어 등기명의인이 동일한 경우에는 임의의 시점을 기산점으로 할 수 있다.

⑤ 소유자가 시효완성 사실을 알고 목적부동산을 제3자에게 처분한 경우, 소유자는 시효완성자에게 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 진다.

36. 공동소유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 비법인사단이 타인 간의 금전채무를 보증하는 행위는 총유물의 관리·처분행위이므로 사원총회의 결의를 요한다.

② 토지 공유자의 공유지분 포기에 따른 등기는 해당 지분에 관하여 다른 공유자 앞으로 소유권이전등기를 하는 형태가 되어야 한다.

③ 합유물에 관하여 경료된 무효의 소유권이전등기 말소청구는 특별한 사정이 없는 한, 합유자 각자가 할 수 있다.

④ 공유물분할의 소는 공유자 전원이 소송당사자로 참여해야 하므로, 공동소송인 중 1인에 소송요건의 흠결이 있는 경우 전 소송이 부적법하게 된다.

⑤ 과반수지분권자로부터 공유토지의 특정부분의 점유를 허락받은 제3자는 소수지분권자에 대해서 그 점유로 인한 이득을 부당이득으로 반환할 필요가 없다.

37. 명의신탁의 대상이 될 수 있는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 건물 ㄴ. 자동차 ㄷ. 중계유선방송사업허가 ㄹ. 토지의 공유지분

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

38. 지상권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상권자는 그 권리의 존속기간 내에서 그 토지를 임대할 수 있다.

② 지상권이 소멸한 경우 특별한 사정이 없는 한, 지상권자는 건물 기타 공작물이나 수목을 수거하여 토지를 원상에 회복하여야 한다.

③ 지상권자의 지료지급이 토지소유권의 양도 전후에 걸쳐 2년 이상 연체된 경우, 토지양수인에 대한 연체기간이 2년이 되지 않더라도 토지양수인은 지상권소멸청구를 할 수 있다.

④ 나대지에 저당권을 설정한 당사자들이 그 목적 토지상에 저당권자 앞으로 저당토지의 담보가치 저감을 막기 위하여 지상권도 설정한 경우, 저당권의 피담보채권이 시효로 소멸하면 지상권도 소멸한다.

⑤ 토지와 그 지상건물이 함께 양도되었다가 채권자취소권의 행사로 그 중 건물에 대해서만 양도가 취소되어 수익자 명의의 소유권이전등기가 말소된 경우, 채무자에게 관습상 법정지상권은 인정되지 않는다.

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

① 관습상 법정지상권이 성립하려면 토지와 그 지상건물이 원시적으로 동일인의 소유에 속하고 있어야 한다.

② 토지에 저당권이 설정될 때에 그 지상건물이 미등기인 경우, 저당권 실행으로 토지와 건물의 소유자가 상이하게 되더라도 법정지상권은 인정될 수 없다.

③ 환지처분으로 인하여 토지와 그 지상건물의 소유자가 달라진 경우에도 관습상 법정지상권은 인정될 수 있다.

④ 토지와 그 지상건물의 소유자가 달라질 때, 토지의 사용에 대하여 당사자 사이에 특약이 있는 경우, 관습상 법정지상권은 인정될 수 없다.

⑤ 나대지상에 채권담보를 위한 가등기가 경료된 후에 대지소유자가 그 지상에 건물을 신축하였고, 그 후에 가등기에 기한 본등기가 경료되어 대지와 건물의 소유자가 달라진 경우 관습상 법정지상권이 성립될 수 있다.

40. 동산질권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 동산질권도 선의취득의 대상이 될 수 있다.

② 질권설정자는 채무변제기 후의 계약으로 질권자에게 변제에 갈음하여 질물의 소유권을 취득하게 할 것을 약정하지 못한다.

③ 수개의 채권을 담보하기 위하여 동일한 동산에 수개의 질권을 설정한 때에는 그 순위는 설정의 선후에 의한다.

④ 다른 약정이 없는 한 질권은 원본, 이자, 위약금, 질권실행의 비용, 질물보존의 비용 및 채무불이행 또는 질물의 하자로 인한 손해배상의 채권을 담보한다.

⑤ 정당한 이유가 있는 경우 질권자는 간이변제충당을 법원에 청구할 수 있고, 이 때 질권자는 미리 채무자 및 질권설정자에게 통지하여야 한다.

경제학원론

41. 재화 X에 대한 시장수요함수, 시장공급함수가 각각 $Q_D = -4P+1600$, $Q_S = 8P-800$일 때, 균형가격(P^*)과 균형거래량(Q^*)은? (단, Q_D는 수요량, Q_S는 공급량, P는 가격이다.)

① $P^*=190,\ Q^*=840$ ② $P^*=195,\ Q^*=820$ ③ $P^*=200,\ Q^*=800$

④ $P^*=205,\ Q^*=780$ ⑤ $P^*=210,\ Q^*=760$

42. 밑줄 친 변화에 따라 각국의 노동시장에서 예상되는 현상으로 옳은 것은? (단, 노동수요곡선은 우하향, 노동공급곡선은 우상향하고, 다른 조건은 일정하다.)

> ○ 甲국에서는 (A)<u>인구 감소로 노동시장에 참여하고자 하는 사람들이 감소하였다.</u>
> ○ 乙국의 정부는 (B)<u>규제가 없는 노동시장에 균형임금보다 높은 수준에서 최저임금제를 도입</u>하려고 한다.

① (A): 노동수요 감소, (B): 초과수요 발생

② (A): 노동수요 증가, (B): 초과공급 발생

③ (A): 노동공급 감소, (B): 초과수요 발생

④ (A): 노동공급 증가, (B): 초과공급 발생

⑤ (A): 노동공급 감소, (B): 초과공급 발생

43. 밑줄 친 변화에 따라 2018년 Y재 시장에서 예상되는 현상으로 옳지 않은 것은? (단, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 일정하다.)

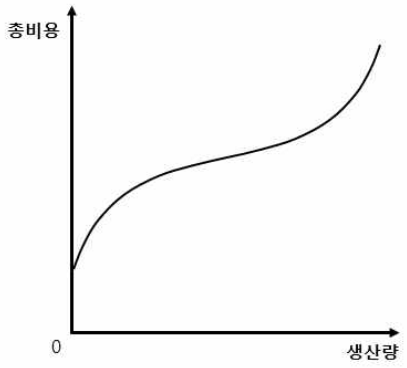
> 2017년 Y재 시장의 균형가격은 70만 원이며, 균형거래량은 500만이다. 2018년에 Y재 생산에 필요한 부품 가격이 상승하였다.

① 공급곡선은 왼쪽으로 이동한다.
② 균형가격은 낮아진다.
③ 균형거래량은 줄어든다.
④ 소비자잉여는 감소한다.
⑤ 사회적 후생은 감소한다.

44. 주유소에서 휘발유를 구입하는 모든 소비자들은 항상 "5만 원어치 넣어주세요"라고 하는 반면, 경유를 구입하는 모든 소비자들은 항상 "40리터 넣어주세요"라고 한다. 현재의 균형상태에서 휘발유의 공급은 감소하고, 경유의 공급이 증가한다면, 휘발유 시장과 경유 시장에 나타나는 균형가격의 변화는? (단, 휘발유 시장과 경유 시장은 완전경쟁시장이며, 각 시장의 공급곡선은 우상향하고, 다른 조건은 일정하다.)

① 휘발유 시장: 상승, 경유 시장: 상승
② 휘발유 시장: 상승, 경유 시장: 하락
③ 휘발유 시장: 하락, 경유 시장: 불변
④ 휘발유 시장: 하락, 경유 시장: 하락
⑤ 휘발유 시장: 불변, 경유 시장: 불변

45. 기업 A의 총비용곡선에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 생산요소는 한 종류이며, 요소가격은 변하지 않는다.)



① 총평균비용곡선은 U자 모양을 가진다.
② 총평균비용이 하락할 때 한계비용이 총평균비용보다 크다.
③ 평균고정비용곡선은 직각 쌍곡선의 모양을 가진다.
④ 생산량이 증가함에 따라 한계비용곡선은 평균가변비용곡선의 최저점을 아래에서 위로 통과한다.
⑤ 생산량이 증가함에 따라 총비용곡선의 기울기가 급해지는 것은 한계생산이 체감하기 때문이다.

46. 甲의 효용함수는 $U=\sqrt{LF}$이며 하루 24시간을 여가(L)와 노동($24-L$)에 배분한다. 甲은 노동을 통해서만 소득을 얻으며, 소득은 모두 식품(F)을 구매하는 데 사용한다. 시간당 임금은 10,000원, 식품의 가격은 2,500원이다. 甲이 예산제약 하에서 효용을 극대화할 때, 여가시간과 구매하는 식품의 양은?

① $L=8,\ F=64$ ② $L=10,\ F=56$ ③ $L=12,\ F=48$
④ $L=14,\ F=40$ ⑤ $L=16,\ F=32$

47. 가격차별의 사례가 아닌 것은?

① 영화관 일반 요금은 1만 원, 심야 요금은 8천 원이다.
② 놀이공원 입장료는 성인 5만 원, 청소년 3만 원이다.
③ 동일한 롱패딩 가격은 겨울에 30만 원, 여름에 20만 원이다.
④ 동일한 승용차 가격은 서울에서 2,000만 원, 제주에서 1,500만 원이다.
⑤ 주간 근무자 수당은 1만 원, 야간 근무자의 수당은 1만 5천 원이다.

48. 甲국 정부는 독점기업 A로 하여금 이윤극대화보다는 완전경쟁시장에서와 같이 사회적으로 효율적인 수준에서 생산하도록 규제하려고 한다. 사회적으로 효율적인 생산량이 달성되는 조건은? (단, 수요곡선은 우하향, 기업의 한계비용곡선은 우상향한다.)

① 평균수입 = 한계비용 ② 평균수입 = 한계수입 ③ 평균수입 = 평균생산
④ 한계수입 = 한계비용 ⑤ 한계수입 = 평균생산

49. 완전경쟁시장의 시장수요함수는 $Q=1700-10P$이고, 이윤극대화를 추구하는 개별기업의 장기평균비용함수는 $LAC(q)=(q-20)^2+30$으로 모두 동일하다. 장기균형에서 기업의 수는? (단, Q는 시장 거래량, q는 개별 기업의 생산량, P는 가격이다.)

① 100 ② 90 ③ 80 ④ 70 ⑤ 60

50. 완전경쟁시장의 장기균형에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 균형가격은 개별기업의 한계수입보다 크다.
② 개별기업의 한계수입은 평균총비용보다 크다.
③ 개별기업의 한계비용은 평균총비용보다 작다.
④ 개별기업은 장기평균비용의 최저점에서 생산한다.
⑤ 개별기업은 0보다 큰 초과이윤을 얻는다.

51. 복점(duopoly)시장에서 기업 A와 B는 각각 1, 2의 전략을 갖고 있다. 성과보수 행렬(payoff matrix)이 다음과 같을 때, 내쉬균형의 보수쌍은? (단, 보수 행렬 내 괄호 안 왼쪽은 A, 오른쪽은 B의 보수이다.)

		기업 B	
		전략 1	전략 2
기업 A	전략 1	(15,7)	(8,6)
	전략 2	(3,11)	(10,7)

① (15,7) ② (8,6) ③ (10,7)

④ (3,11)과 (8,6) ⑤ (15,7)과 (10,7)

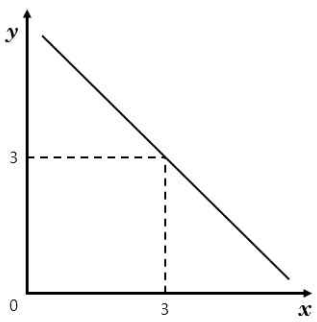
52. 소비자 甲이 두 재화 X, Y를 소비하고 효용함수는 $U(x,y)=xy$이다. X, Y의 가격이 각각 5원, 10원이다. 소비자 甲의 소득이 1,000원일 때, 효용극대화 소비량은? (단, x는 X의 소비량, y는 Y의 소비량이다.)

① $x=90, y=55$ ② $x=100, y=50$ ③ $x=110, y=45$

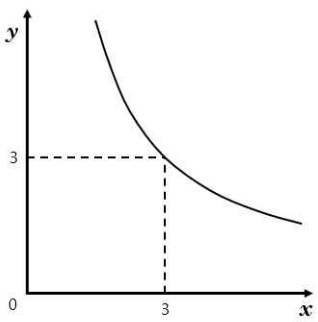
④ $x=120, y=40$ ⑤ $x=130, y=35$

53. 소비자 甲이 두 재화 X, Y를 소비하고 효용함수는 $U(x,y)=\min\{x+2y,2x+y\}$이다. 소비점 (3,3)을 지나는 무차별곡선의 형태는? (단, x는 X의 소비량, y는 Y의 소비량이다.)

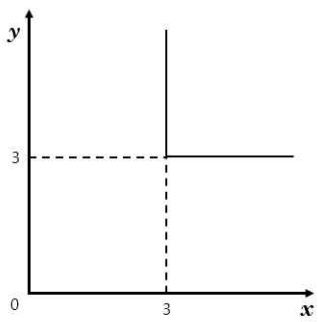
①



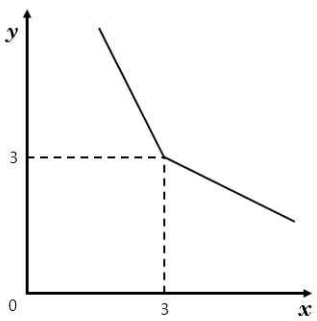
②



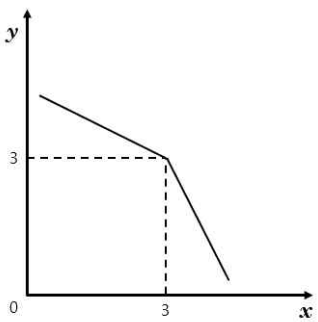
③



④



⑤



54. 기업 A의 생산함수는 $Q=\min\{L,K\}$이다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, Q는 산출량, w는 노동 L의 가격, r은 자본 K의 가격이다.)

ㄱ. 생산요소 L과 K의 대체탄력성은 0이다. ㄴ. 생산함수는 1차 동차함수이다. ㄷ. 비용함수는 $C(w,r,Q)=Q^{w+r}$로 표시된다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

55. 효용을 극대화하는 甲은 1기의 소비(c_1)와 2기의 소비(c_2)로 구성된 효용함수 $U(c_1,c_2)=c_1c_2^2$을 가지고 있다. 甲은 시점 간 선택(intertemporal choice) 모형에서 1기에 3,000만 원, 2기에 3,300만 원의 소득을 얻고, 이자율 10 %로 저축하거나 빌릴 수 있다. 1기의 최적 선택에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 인플레이션은 고려하지 않는다.)

① 1,000만 원을 저축할 것이다. ② 1,000만 원을 빌릴 것이다.
③ 저축하지도 빌리지도 않을 것이다. ④ 1,400만 원을 저축할 것이다.
⑤ 1,400만 원을 빌릴 것이다.

56. 독점기업 A가 직면한 수요함수는 $Q=-0.5P+15$, 총비용함수는 $TC=Q^2+6Q+3$이다. 이윤을 극대화할 때, 생산량과 이윤은? (단, P는 가격, Q는 생산량, TC는 총비용이다.)

① 생산량 = 3, 이윤 = 45 ② 생산량 = 3, 이윤 = 48 ③ 생산량 = 4, 이윤 = 45
④ 생산량 = 4, 이윤 = 48 ⑤ 생산량 = 7, 이윤 = 21

57. 두 생산요소 x_1, x_2로 구성된 기업 A의 생산함수가 $Q=\max\{2x_1,x_2\}$이다. 생산요소의 가격이 각각 w_1과 w_2일 때, 비용함수는?

① $(2w_1+w_2)Q$ ② $(2w_1+w_2)/Q$ ③ $(w_1+2w_2)Q$
④ $\min\left\{\frac{w_1}{2},w_2\right\}Q$ ⑤ $\max\left\{\frac{w_1}{2},w_2\right\}Q$

58. 두 재화 맥주(B)와 커피(C)를 소비하는 두 명의 소비자 1과 2가 존재하는 순수교환경제를 가정한다. 소비자 1의 효용함수는 $U_1(B_1,C_1)=\min\{B_1,C_1\}$, 소비자 2의 효용함수는 $U_2(B_2,C_2)=B_2+C_2$이다. 소비자 1의 초기 부존자원은 (10,20), 소비자 2의 초기 부존자원은 (20,10)이고, 커피의 가격은 1이다. 일반균형(general equilibrium)에서 맥주의 가격은? (단, 초기 부존자원에서 앞의 숫자는 맥주의 보유량, 뒤의 숫자는 커피의 보유량이다.)

① 1/3 ② 1/2 ③ 1 ④ 2 ⑤ 3

59. 두 생산요소 노동(L)과 자본(K)을 투입하는 생산함수 $Q=2L^2+2K^2$에서 규모 수익 특성과 노동의 한계생산으로 각각 옳은 것은?

① 규모 수익 체증, $4L$ ② 규모 수익 체증, $4K$ ③ 규모 수익 체감, $4L$
④ 규모 수익 체감, $4K$ ⑤ 규모 수익 불변, $4L$

60. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

○ 생산의 긍정적 외부효과가 있을 때, (ㄱ)이 (ㄴ)보다 작다. ○ 소비의 부정적 외부효과가 있을 때, (ㄷ)이 (ㄹ)보다 크다.

① ㄱ: 사회적 한계비용, ㄴ: 사적 한계비용, ㄷ: 사회적 한계편익, ㄹ: 사적 한계편익
② ㄱ: 사회적 한계비용, ㄴ: 사적 한계비용, ㄷ: 사적 한계편익, ㄹ: 사회적 한계편익
③ ㄱ: 사적 한계비용, ㄴ: 사회적 한계비용, ㄷ: 사회적 한계편익, ㄹ: 사적 한계편익
④ ㄱ: 사적 한계비용, ㄴ: 사회적 한계비용, ㄷ: 사적 한계편익, ㄹ: 사회적 한계편익
⑤ ㄱ: 사회적 한계편익, ㄴ: 사적 한계편익, ㄷ: 사적 한계비용, ㄹ: 사회적 한계비용

61. GDP 증가요인을 모두 고른 것은?

ㄱ. 주택 신축 ㄴ. 정부의 이전지출 ㄷ. 외국산 자동차 수입

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

62. 물가지수에 관한 설명으로 옳은 것은?

① GDP 디플레이터에는 국내산 최종 소비재만이 포함된다.

② GDP 디플레이터 작성 시 재화와 서비스의 가격에 적용되는 가중치가 매년 달라진다.

③ 소비자물가지수 산정에는 국내에서 생산되는 재화만 포함된다.

④ 소비자물가지수에는 국민이 구매한 모든 재화와 서비스가 포함된다.

⑤ 생산자물가지수에는 기업이 구매하는 품목 중 원자재를 제외한 품목이 포함된다.

63. 甲국의 실업률은 5%, 경제활동참가율은 70%, 비경제활동인구는 600만 명이다. 이 나라의 실업자 수는?

① 30만 명 ② 50만 명 ③ 70만 명 ④ 100만 명 ⑤ 120만 명

64. 실업에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 균형임금을 초과한 법정 최저임금의 인상은 비자발적 실업을 증가시킨다.

② 실업급여 인상과 기간 연장은 자발적 실업 기간을 증가시킨다.

③ 정부의 확장적 재정정책은 경기적 실업을 감소시킨다.

④ 인공지능 로봇의 도입은 경기적 실업을 증가시킨다.

⑤ 구직자와 구인자의 연결을 촉진하는 정책은 마찰적 실업을 감소시킨다.

65. 소비이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 케인즈 소비함수에 의하면 평균소비성향이 한계소비성향보다 크다. ㄴ. 상대소득가설에 의하면 장기소비함수는 원점을 통과하는 직선으로 나타난다. ㄷ. 항상소득가설에 의하면 항상소비는 평생 부(wealth)와 관계없이 결정된다. ㄹ. 생애주기가설에 의하면 중년층 인구비중이 상승하면 국민저축률이 하락한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

66. 토빈(J. Tobin)의 q에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 자본 1단위 구입비용이다.

② 자본의 한계생산에서 자본 1단위 구입비용을 뺀 값이다.

③ 기존 자본을 대체하는 데 드는 비용이다.

④ 시장에서 평가된 기존 자본의 가치이다.

⑤ q 값이 1보다 큰 경우 투자를 증가시켜야 한다.

67. 경제정책에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 외부시차는 경제에 충격이 발생한 시점과 이에 대한 정책 시행 시점 사이의 기간이다.
ㄴ. 자동안정화장치는 내부시차를 줄여준다.
ㄷ. 루카스(R. Lucas)는 정책이 변하면 경제주체의 기대도 바뀌게 되는 것을 고려해야 한다고 주장하였다.
ㄹ. 시간적 불일치성 문제가 있는 경우 자유재량적 정책이 바람직하다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

68. 개방경제의 국민소득 결정모형이 아래와 같다. 정부지출(G)과 조세(T)를 똑같이 200에서 300으로 늘리면 균형국민소득은 얼마나 늘어나는가? (단, Y는 국민소득이다.)

소비함수: $C=300+0.6(Y-T)$
투자함수: $I=200$
정부지출: $G=200$
조 세: $T=200$
수 출: $EX=400$
수 입: $IM=100+0.1(Y-T)$

① 0 ② 50 ③ 100 ④ 200 ⑤ 250

69. 수량방정식($MV=PY$)과 피셔효과가 성립하는 폐쇄경제에서 화폐유통속도(V)가 일정하고, 인플레이션율이 2%, 통화증가율이 5%, 명목이자율이 6%라고 할 때, 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, M은 통화량, P는 물가, Y는 실질소득이다.)

ㄱ. 실질이자율은 4%이다.
ㄴ. 실질경제성장률은 4%이다.
ㄷ. 명목경제성장률은 5%이다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

70. 경제성장이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 내생적 성장이론(endogenous growth theory)에 따르면 저소득 국가는 고소득 국가보다 빨리 성장하여 수렴현상이 발생한다.

② 내생적 성장이론에 따르면 균제상태의 경제성장률은 외생적 기술진보 증가율이다.

③ 솔로우 경제성장 모형에서 황금률은 경제성장률을 극대화하는 조건이다.

④ 솔로우 경제성장 모형에서 인구 증가율이 감소하면, 균제상태에서의 1인당 소득은 감소한다.

⑤ 솔로우 경제성장 모형에서 균제상태에 있으면, 총자본스톡 증가율과 인구 증가율이 같다.

71. 甲국의 국민소득(Y)은 소비(C), 민간투자(I), 정부지출(G), 순수출(NX)의 합과 같다. 2016년과 같이 2017년에도 조세(T)와 정부지출의 차이($T-G$)는 음(-)이었고 절대크기는 감소하였으며, 순수출은 양(+)이었지만 절대크기는 감소하였다. 이로부터 유추할 수 있는 2017년의 상황으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 국가채무는 2016년 말에 비해 감소하였다.
ㄴ. 순대외채권은 2016년 말에 비해 감소하였다.
ㄷ. 민간저축은 민간투자보다 더 많았다.
ㄹ. 민간저축과 민간투자의 차이는 2016년보다 그 절대크기가 감소하였다.

① ㄱ, ㄴ　② ㄱ, ㄷ　③ ㄴ, ㄷ　④ ㄴ, ㄹ　⑤ ㄷ, ㄹ

72. 甲국 통화당국의 손실함수와 필립스곡선이 다음과 같다. 인플레이션율에 대한 민간의 기대가 형성되었다. 이후, 통화당국이 손실을 최소화하기 위한 목표 인플레이션율은? (단, π, π^e, u, u_n은 각각 인플레이션율, 민간의 기대인플레이션율, 실업률, 자연실업률이고, 단위는 %이다.)

통화당국의 손실함수: $L(\pi,u)=u+\frac{1}{2}\pi^2$
필립스곡선: $\pi=\pi^e-\frac{1}{2}(u-u_n)$

① 0%　② 1%　③ 2%　④ 3%　⑤ 4%

73. 투자자 甲은 100으로 기업 A, B의 주식에만 (기업 A에 x, 기업 B에 $100-x$) 투자한다. 표는 기업 A의 신약 임상실험 성공여부에 따른 기업 A, B의 주식투자 수익률이다. 임상실험의 결과와 관계없이 동일한 수익을 얻을 수 있도록 하는 x는?

기업 A의 임상실험 성공 여부 / 주식투자 수익률	성공	실패
기업 A	30 %	0 %
기업 B	-10 %	10 %

① 20 ② 25 ③ 30 ④ 40 ⑤ 50

74. 甲국은 자본이동이 완전히 자유로운 소규모 개방경제이다. 변동환율제도 하에서 甲국의 거시경제모형이 다음과 같을 때, 정책효과에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, Y, M, r, e, p, r^*, p^*는 각각 국민소득, 통화량, 이자율, 명목환율, 물가, 외국이자율, 외국물가이다.)

소비함수: $C=1000+0.5(Y-T)$
투자함수: $I=1200-10000r$
순수출: $NX=1000-1000\epsilon$
조세: $T=1000$
정부지출: $G=2000$
실질환율: $\epsilon=e\frac{p}{p^*}$
실질화폐수요: $L^D=40-1000r+0.01Y$
실질화폐공급: $L^S=\frac{M}{p}$
$M=5000,\ p=100,\ p^*=100,\ r^*=0.02$

① 정부지출을 증가시켜도 균형소득은 변하지 않는다.
② 조세를 감면해도 균형소득은 변하지 않는다.
③ 통화공급을 증가시키면 균형소득은 증가한다.
④ 확장적 재정정책을 실시하면 e가 상승한다.
⑤ 확장적 통화정책을 실시하면 r이 하락한다.

75. 모든 시장이 완전경쟁 상태인 경제에서 총생산함수는 $Y=AL^{2/3}K^{1/3}$이다. 매년 L, K, A가 각각 3%씩 증가하는 경제에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, Y는 국내총생산, L은 노동량, K는 자본량, A는 상수이다.)

ㄱ. 총생산함수는 규모 수익 불변이다. ㄴ. 노동소득분배율은 2/3이다. ㄷ. 경제성장률은 6%이다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

76. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

위험자산에 대한 투자자의 무차별곡선을 그리고자 한다. 위험자산의 수익률 평균은 수직축, 수익률 표준편차는 수평축에 나타낼 때, 투자자의 무차별곡선 형태는 위험 기피적인 경우 (ㄱ)하고, 위험 애호적인 경우 (ㄴ)하며, 위험 중립적인 경우에는 (ㄷ)이다.

① ㄱ: 우상향, ㄴ: 우상향, ㄷ: 수평
② ㄱ: 우상향, ㄴ: 우하향, ㄷ: 수평
③ ㄱ: 우상향, ㄴ: 우하향, ㄷ: 수직
④ ㄱ: 우하향, ㄴ: 우상향, ㄷ: 수평
⑤ ㄱ: 우하향, ㄴ: 우상향, ㄷ: 수직

77. 국제수지표의 금융계정(financial account)에 포함되는 거래가 아닌 것은?

① 한국 기업이 외국인 투자자에게 배당금을 지불한다.
② 한국 기업이 베트남 기업에 대해 50% 이상의 주식지분을 매입한다.
③ 외국 금융기관이 한국 국채를 매입한다.
④ 한국 금융기관이 외화자금을 차입한다.
⑤ 한국은행이 미국 재무성 채권을 매입한다.

78. 총수요곡선이 오른쪽으로 이동하는 이유로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 자율주행 자동차 개발지원 정책으로 투자지출이 증가한다. ㄴ. 환율이 하락하여 국내 제품의 순수출이 감소한다. ㄷ. 주식가격이 상승하여 실질자산가치와 소비지출이 증가한다. ㄹ. 물가가 하락하여 실질통화량이 늘어나 투자지출이 증가한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

79. **총수요-총공급 모형에서 일시적인 음(-)의 총공급 충격이 발생한 경우를 분석한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 총수요곡선은 우하향, 총공급곡선은 우상향한다.)**

① 확장적 통화정책은 국민소득을 감소시킨다.

② 스태그플레이션을 발생시킨다.

③ 단기 총공급곡선을 왼쪽으로 이동시킨다.

④ 통화정책으로 물가 하락과 국민소득 증가를 동시에 달성할 수 없다.

⑤ 재정정책으로 물가 하락과 국민소득 증가를 동시에 달성할 수 없다.

80. **경기안정화 정책에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 재정지출 증가로 이자율이 상승하지 않으면 구축효과는 크게 나타난다.

② 투자가 이자율에 비탄력적일수록 구축효과는 크게 나타난다.

③ 한계소비성향이 클수록 정부지출의 국민소득 증대효과는 작게 나타난다.

④ 소득이 증가할 때 수입재 수요가 크게 증가할수록 정부지출의 국민소득 증대효과는 크게 나타난다.

⑤ 소득세가 비례세보다는 정액세일 경우에 정부지출의 국민소득 증대효과는 크게 나타난다.

부동산학원론

81. 다음의 내용과 모두 관련된 토지의 특성은?

○ 부동산활동에서 임장활동이 중요하다. ○ 외부효과가 발생한다. ○ 부동산활동 및 현상을 국지화 시킨다.

① 영속성 ② 부증성 ③ 부동성 ④ 개별성 ⑤ 기반성

82. 부동산활동과 관련된 다음의 내용을 설명하는 용어로 옳게 연결된 것은?

ㄱ. 인근지역의 주위환경 등의 사정으로 보아 현재의 용도에서 장래 택지 등 다른 용도로의 전환이 객관적으로 예상되는 토지 ㄴ. 택지 등 다른 용도로 조성되기 이전 상태의 토지

① ㄱ: 후보지, ㄴ: 소지 ② ㄱ: 후보지, ㄴ: 공지 ③ ㄱ: 이행지, ㄴ: 소지
④ ㄱ: 이행지, ㄴ: 공지 ⑤ ㄱ: 성숙지, ㄴ: 소지

83. 입목에 관한 법령상 옳지 않은 것은?

① 입목의 소유자는 토지와 분리하여 입목을 양도할 수 있다.
② 입목을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다.
③ 토지소유권 또는 지상권 처분의 효력은 입목에 미치지 않는다.
④ 입목을 목적으로 하는 저당권의 효력은 입목을 베어 낸 경우에 그 토지로부터 분리된 수목에도 미친다.
⑤ 지상권자에게 속하는 입목이 저당권의 목적이 되어 있는 경우에는 지상권자는 저당권자의 승낙 없이 그 권리를 포기할 수 없다.

84. 소급감정평가를 의뢰받은 감정평가사 A는 종전 감정평가서의 관련서류인 등기부등본을 통해 감정평가대상 임야의 면적이 1정 3무인 것을 확인하였다. 감정평가서 기재를 위한 사정면적은? (단, 임야대장에 등록되는 면적으로 사정하며, 임야도의 축척은 1 : 3,000임)

① 12,893 m^2 ② 10,215 m^2 ③ 9,947 m^2 ④ 4,298 m^2 ⑤ 3,405 m^2

85. 부동산과 준부동산에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 신축 중인 건물은 사용승인이 완료되기 전에는 토지와 별개의 부동산으로 취급되지 않는다.

② 개개의 수목은 명인방법을 갖추더라도 토지와 별개의 부동산으로 취급되지 않는다.

③ 토지에 정착된 담장은 토지와 별개의 부동산으로 취급된다.

④ 자동차에 관한 압류등록은 자동차 등록원부에 한다.

⑤ 총톤수 10톤 이상의 기선(機船)과 범선(帆船)은 등기가 가능하다.

86. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 고려하지 않음)

① 약성 효율적 시장은 현재의 시장가치가 과거의 추세를 충분히 반영하고 있는 시장이다.

② 준강성 효율적 시장은 어떤 새로운 정보가 공표되는 즉시 시장가치에 반영되는 시장이다.

③ 강성 효율적 시장은 공표된 것이건 공표되지 않은 것이건 어떠한 정보도 이미 시장가치에 반영되어 있는 시장이다.

④ 부동산시장은 주식시장이나 일반상품시장보다 더 불완전하고 비효율적이므로 할당 효율적일 수 없다.

⑤ 부동산시장의 제약조건을 극복하는 데 소요되는 거래비용이 타 시장보다 부동산시장을 더 비효율적이게 하는 주요한 요인이다.

87. 입지 및 도시공간구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 최소마찰비용이론은 경제부문의 집적화 이익이 시공간적으로 누적적 인과 과정을 통해 낙후된 지역까지 파급된다고 본다.

② 알론소(Alonso)의 입찰지대곡선은 도심으로부터 교외로 이동하면서 거리에 따라 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 산업들의 지대곡선을 연결한 선이다.

③ 해리스(Harris)와 울만(Ullman)의 다핵심이론은 서로 유사한 활동이 집적하려는 특성이 있다고 본다.

④ 버제스(Burgess)의 동심원이론은 침입, 경쟁, 천이과정을 수반하는 생태학적 논리에 기반하고 있다.

⑤ 호이트(Hoyt)의 선형이론은 도시공간의 성장 및 분화가 주요 교통노선을 따라 확대되면서 나타난다고 본다.

88. 전국에 세 개의 지역(A, B, C)과 세 개의 산업(제조업, 금융업, 숙박업)만 존재한다고 가정할 때 입지계수에 관한 설명으로 옳은 것은?

지역 / 산업	A	B	C	전국
제조업 고용자수(명)	150	170	195	515
금융업 고용자수(명)	200	180	190	570
숙박업 고용자수(명)	180	190	200	570
합계(명)	530	540	585	1,655

① B지역의 제조업은 A지역의 숙박업보다 입지계수가 낮다.

② A지역의 숙박업은 C지역의 금융업보다 입지계수가 높다.

③ A지역의 숙박업과 B지역의 제조업의 입지계수는 같다.

④ A지역의 제조업은 C지역의 숙박업보다 입지계수가 높다.

⑤ B지역의 제조업은 C지역의 금융업보다 입지계수가 낮다.

89. 부동산정책의 시행으로 A지역 아파트시장의 공급함수는 일정하고 수요함수는 다음과 같이 변화되었다. 이 경우 y축, 수요곡선, 공급곡선으로 둘러싸인 도형의 면적과 균형거래량의 변화는? (단, 거래량과 도형 면적의 단위는 무시하며, x축은 수량, y축은 가격을 나타냄)

○ 수요함수: $Q_{d1} = 50 - p$ (이전) → $Q_{d2} = 80 - p$ (이후)
○ 공급함수: $Q_s = -40 + 2p$
○ p는 가격, Q_d는 수요량, Q_s는 공급량

① 면적: 700 증가, 균형거래량: 10 증가 ② 면적: 900 증가, 균형거래량: 10 증가

③ 면적: 700 증가, 균형거래량: 20 증가 ④ 면적: 900 증가, 균형거래량: 20 증가

⑤ 면적: 700 증가, 균형거래량: 30 증가

90. 부동산의 가치와 가격에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 일정시점에서 부동산가격은 하나 밖에 없지만, 부동산가치는 여러 개 있을 수 있다.

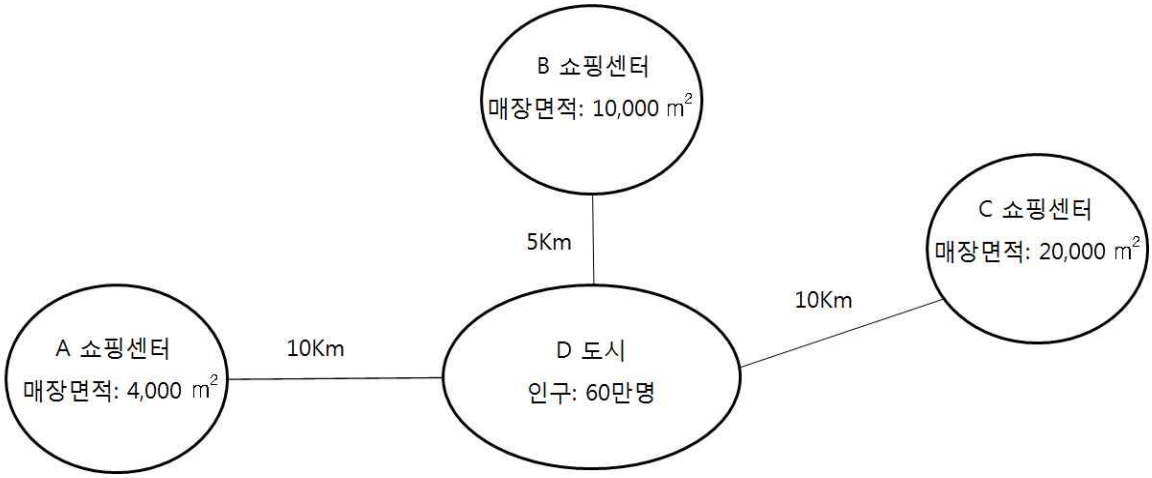
② 부동산가격은 장기적 고려 하에서 형성된다.

③ 부동산의 가격과 가치 간에는 오차가 있을 수 있으며, 이는 감정평가 필요성의 근거가 된다.

④ 부동산가격은 시장경제에서 자원배분의 기능을 수행한다.

⑤ 부동산가치는 부동산의 소유에서 비롯되는 현재의 편익을 미래가치로 환원한 값이다.

91. D도시 인근에 A, B, C 세 개의 쇼핑센터가 있다. 허프(Huff)의 상권분석모형을 적용할 경우, 각 쇼핑센터의 이용객 수는? (단, 거리마찰계수: 2, D도시 인구의 40%가 위 쇼핑센터의 이용객이고, A, B, C 중 한 곳에서만 쇼핑함)



① A: 15,000명, B: 150,000명, C: 75,000명

② A: 15,000명, B: 155,000명, C: 70,000명

③ A: 15,000명, B: 160,000명, C: 65,000명

④ A: 16,000명, B: 150,000명, C: 74,000명

⑤ A: 16,000명, B: 155,000명, C: 69,000명

92. 다음과 같은 상황이 주어졌을 때 총투자수익률(ROI: return on investment)과 부채감당률(DCR: debt coverage ratio)은? (단, 총투자기간은 1년, 수치는 소수점 이하 둘째자리에서 반올림함)

○ 총투자액: 12억원(현금)
○ 순영업소득(순수익): 1억원/연
○ 세전현금흐름(세전현금수지): 7천만원/연
○ 저당지불액(부채서비스액): 5천만원/연
○ 공실 및 불량부채(공실손실상당액 및 대손충당금): 5천만원/연
○ 사업소득세: 1천만원/연
○ 유효총소득승수: 4
○ 지분투자액: 5억원

① 총투자수익률: 29.2%, 부채감당률: 2.0 ② 총투자수익률: 29.2%, 부채감당률: 2.4

③ 총투자수익률: 33.3%, 부채감당률: 2.0 ④ 총투자수익률: 33.3%, 부채감당률: 2.4

⑤ 총투자수익률: 37.2%, 부채감당률: 3.0

93. 부동산 투자타당성 분석기법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 수익성지수는 투자개시시점에서의 순현가와 현금지출의 현재가치 비율이다.

② 내부수익률법은 화폐의 시간가치를 고려한다.

③ 동일한 투자안에 대해서 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다.

④ 내부수익률은 순현가가 '0'이 되는 할인율이다.

⑤ 순현가법에 적용되는 할인율은 요구수익률이다.

94. 포트폴리오 이론에 따른 부동산투자의 포트폴리오 분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 체계적 위험은 분산투자를 통해서도 회피할 수 없다.

② 위험과 수익은 상충관계에 있으므로 효율적 투자선은 우하향하는 곡선이다.

③ 투자자의 무차별곡선과 효율적 투자선의 접점에서 최적의 포트폴리오가 선택된다.

④ 비체계적 위험은 개별적인 부동산의 특성으로 야기되며 분산투자 등으로 회피할 수 있다.

⑤ 포트폴리오 구성자산의 수익률 간 상관계수(ρ)가 '-1'인 경우는 상관계수(ρ)가 '1'인 경우에 비해서 위험 회피효과가 더 크다.

95. 경제상황별 예상수익률이 다음과 같을 때, 상가 투자안의 변동계수(coefficient of variation)는? (단, 호황과 불황의 확률은 같음)

구 분	경제상황별 예상수익률	
	호황	불황
상가	0.1	0.06

① 0.25 ② 0.35 ③ 0.45 ④ 0.55 ⑤ 0.65

96. 우리나라의 부동산투자회사제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상이다.

② 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 하며, 현물출자에 의한 설립이 가능하다.

③ 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁하여야 한다.

④ 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다.

⑤ 부동산투자회사의 상근 임원은 다른 회사의 상근 임직원이 되거나 다른 사업을 하여서는 아니 된다.

97. 다음과 같이 고정금리부 원리금균등분할상환조건의 주택저당대출을 받는 경우 매월 상환해야하는 원리금을 구하는 산식은?

○ 대출원금: 1억원	○ 대출이자율: 연 5.0%
○ 대출기간: 10년(대출일: 2018. 4. 1)	○ 원리금상환일: 매월 말일

① $1억원 \times [(1+0.05)^{10}-1] / [0.05\times(1+0.05)^{10}]$

② $1억원 \times [0.05\times(1+0.05)^{10}] / [(1+0.05)^{10}-1]$

③ $1억원 \times [0.05\times(1+0.05)^{120}] / [(1+0.05)^{120}-1]$

④ $1억원 \times [0.05/12\times(1+0.05/12)^{120}] / [(1+0.05/12)^{120}-1]$

⑤ $1억원 \times [(1+0.05/12)^{120}-1] / [0.05/12\times(1+0.05/12)^{120}]$

98. 한국주택금융공사법령에 의한 주택담보노후연금제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 주택소유자와 그 배우자 모두 60세 이상이어야 이용할 수 있다.

② 연금지급방식으로 주택소유자가 선택하는 일정한 기간 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식이 가능하다.

③ 주택담보노후연금보증을 받은 사람은 담보주택의 소유권등기에 한국주택금융공사의 동의 없이는 제한물권을 설정하거나 압류 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 부기등기 하여야 한다.

④ 주택담보노후연금을 받을 권리는 양도하거나 압류할 수 없다.

⑤ 한국주택금융공사는 주택담보노후연금보증을 받으려는 사람에게 소유주택에 대한 저당권 설정에 관한 사항을 설명하여야 한다.

99. 프로젝트 사업주(sponsor)가 특수목적회사인 프로젝트 회사를 설립하여 특정 프로젝트 수행에 필요한 자금을 금융회사로부터 대출받는 방식의 프로젝트 파이낸싱(PF)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 프로젝트 사업주가 프로젝트 회사를 위해 보증이나 담보제공을 하지 않음)

ㄱ. 일정한 요건을 갖춘 프로젝트 회사는 법인세 감면을 받을 수 있다.
ㄴ. 프로젝트 사업주의 재무상태표에 해당 부채가 표시되지 않는다.
ㄷ. 금융회사는 담보가 없어 위험이 높은 반면 대출이자율을 높게 할 수 있다.
ㄹ. 프로젝트 회사가 파산하더라도 금융회사는 프로젝트 사업주에 대해 원리금 상환을 청구할 수 없다.

① ㄱ, ㄴ, ㄷ ② ㄱ, ㄴ, ㄹ ③ ㄱ, ㄷ, ㄹ

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

100. 시장실패 또는 정부의 시장개입에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 외부효과는 시장실패의 원인이 된다.

② 소비의 비경합성과 비배제성을 수반하는 공공재는 시장실패의 원인이 된다.

③ 정보의 비대칭성은 시장실패의 원인이 아니다.

④ 시장가격에 임의로 영향을 미칠 수 있는 독과점 공급자의 존재는 시장실패의 원인이 된다.

⑤ 시장실패의 문제를 해결하기 위하여 정부는 시장에 개입할 수 있다.

101. 현재 우리나라에서 시행중인 부동산정책이 아닌 것은?

① 토지거래허가제 ② 실거래가신고제 ③ 개발이익환수제

④ 분양가상한제 ⑤ 택지소유상한제

102. 정부의 간접적 시장개입방법이 아닌 것은?

① 주택에 대한 금융지원정책 ② 토지비축정책

③ 토지에 대한 조세감면정책 ④ 토지거래에 관한 정보체계 구축

⑤ 임대주택에 대한 임대료 보조

103. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 취득세와 재산세는 비례세율을 적용한다.

② 상속세와 등록면허세는 누진세율을 적용한다.

③ 종합부동산세와 상속세는 국세에 속한다.

④ 증여세와 재산세는 보유세에 속한다.

⑤ 취득세와 증여세는 지방세에 속한다.

104. 양도소득세의 과세대상인 양도소득에 속하지 않는 것은?

① 지상권의 양도로 발생하는 소득

② 전세권의 양도로 발생하는 소득

③ 지역권의 양도로 발생하는 소득

④ 등기된 부동산임차권의 양도로 발생하는 소득

⑤ 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도로 발생하는 소득

105. 다음에 해당하는 민간투자사업방식은?

○ 민간사업자가 기숙사를 개발하여 준공과 동시에 그 소유권을 공공에 귀속시켰다. ○ 민간사업자는 30년간 시설관리 운영권을 갖고, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하고 있다.

① BOT(Build-Own-Transfer) 방식
② BTO(Build-Transfer-Operate) 방식
③ BTL(Build-Transfer-Lease) 방식
④ BLT(Build-Lease-Transfer) 방식
⑤ BOO(Build-Own-Operate) 방식

106. 부동산관리에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 시설관리(facility management)는 부동산시설의 자산 및 부채를 종합관리하는 것으로 시설사용자나 기업의 요구에 따르는 적극적인 관리에 해당한다.

② 자기관리방식은 입주자와의 소통 측면에 있어서 위탁관리방식에 비해 유리한 측면이 있다.

③ 위탁관리방식은 자기관리방식에 비해 기밀유지가 유리한 측면이 있다.

④ 혼합관리방식은 자기관리방식에 비해 문제발생시 책임소재 파악이 용이하다.

⑤ 건물의 고층화와 대규모화가 진행되면서 위탁관리방식에서 자기관리방식으로 바뀌는 경향이 있다.

107. 부동산마케팅에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산 공급자가 부동산시장을 점유하기 위한 일련의 활동을 시장점유마케팅전략이라 한다.

② AIDA 원리는 소비자가 대상 상품을 구매할 때까지 나타나는 심리 변화의 4단계를 의미한다.

③ 시장점유마케팅전략에 해당되는 STP전략은 시장세분화(segmentation), 표적시장 선정(targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다.

④ 고객점유마케팅전략에 해당되는 4P MIX전략은 유통경로(place), 제품(product), 위치선점(position), 판매촉진(promotion)으로 구성된다.

⑤ 고객점유마케팅전략은 AIDA 원리를 적용하여 소비자의 욕구를 충족시키기 위해 수행된다.

108. 부동산개발의 사업타당성분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 물리적 타당성분석은 대상 부지의 지형, 지세, 토질과 같은 물리적 요인들이 개발대상 부동산의 건설 및 운영에 적합한지 여부를 분석하는 과정이다.

② 법률적 타당성분석은 대상 부지와 관련된 법적 제약조건을 분석해서 대상 부지 내에서 개발 가능한 용도와 개발규모를 판단하는 과정이다.

③ 경제적 타당성분석은 개발사업에 소요되는 비용, 수익, 시장수요와 공급 등을 분석하는 과정이다.

④ 민감도분석은 사업타당성분석의 주요 변수들의 초기투입 값을 변화시켰을 때 수익성의 변화를 예측하는 과정이다.

⑤ 투자결정분석은 부동산개발에 영향을 미치는 인근 환경요소의 현황과 전망을 분석하는 과정이다.

109. 다음과 같은 이유들로 인해 나타날 수 있는 부동산투자의 위험은?

○ 근로자의 파업 가능성	○ 관리자의 관리 능력
○ 영업경비의 증가	○ 임대료의 연체

① 인플레이션위험 ② 금융위험 ③ 유동성위험
④ 입지위험 ⑤ 운영위험

110. 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가시 개별요인 세항목의 비교내용이 다음의 표와 같을 때 개별요인 비교치(격차율)는? (단, 주어진 자료 이외의 내용은 없음)

조 건	항목	세항목	비교내용
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	대상토지가 10% 우세
		농로의 상태	대상토지가 5% 열세
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	대상토지가 10% 우세
	토양, 토질	토양·토질의 양부	대상토지가 5% 열세
획지조건	면적, 경사 등	경사도	대상토지가 5% 열세
	경작의 편부	형상에 의한 장애정도	동일함
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역	동일함
기타조건	기타	장래의 동향	대상토지가 10% 열세

① 0.980 ② 0.955 ③ 0.950 ④ 0.943 ⑤ 0.934

111. 감정평가에 관한 규칙에서 규정하고 있는 내용으로 옳지 않은 것은?

① 감정평가업자는 자신의 능력으로 업무수행이 불가능한 경우 감정평가를 하여서는 아니 된다.

② 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성이 결여되었다고 판단할 때에는 감정평가의뢰를 거부할 수 있다.

③ 유사지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.

④ 둘 이상의 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

⑤ 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

112. 감정평가에 관한 규칙상 대상물건별 주된 감정평가방법으로 옳지 않은 것은?

① 임대료 - 임대사례비교법
② 자동차 - 거래사례비교법
③ 비상장채권 - 수익환원법
④ 건설기계 - 원가법
⑤ 과수원 - 공시지가기준법

113. 우리나라의 부동산가격공시제도에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 다가구주택은 공동주택가격의 공시대상이다.

② 개별공시지가의 공시기준일이 6월 1일인 경우도 있다.

③ 표준주택에 그 주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있을 때에는 이를 반영하여 적정가격을 산정하여야 한다.

④ 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 단독주택은 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다.

⑤ 표준지공시지가의 공시권자는 시장·군수·구청장이다.

114. 감정평가사 A는 표준지공시지가의 감정평가를 의뢰받고 현장조사를 통해 표준지에 대해 다음과 같이 확인하였다. 표준지조사평가보고서의 토지특성 기재방법으로 옳게 연결된 것은?

ㄱ. 토지이용상황: 주변의 토지이용상황이 '답'으로서 돈사·우사 등으로 이용되고 있는 토지 ㄴ. 도로접면: 폭 12미터의 도로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 폭 6미터의 도로에 다른 한면이 접하고 있는 토지

① ㄱ: 목장용지, ㄴ: 중로각지
② ㄱ: 목장용지, ㄴ: 소로각지
③ ㄱ: 답기타, ㄴ: 중로각지
④ ㄱ: 답기타, ㄴ: 소로각지
⑤ ㄱ: 답축사, ㄴ: 중로각지

115. 감정평가에 관한 규칙상 감정평가업자가 의뢰인과 협의하여 확정할 기본적 사항이 아닌 것은?

① 감정평가 목적
② 감정평가조건
③ 실지조사 여부
④ 기준가치
⑤ 수수료 및 실비에 관한 사항

116. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 주택을 중개하는 경우 확인·설명해야 할 사항이 아닌 것은?

① 일조·소음·진동 등 환경조건
② 벽면 및 도배의 상태
③ 중개대상물의 최유효이용상태
④ 중개대상물의 권리관계
⑤ 시장·학교와의 접근성 등 입지조건

117. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 할 수 있는 업무가 아닌 것은?

① 주택의 분양대행
② 부동산의 이용에 관한 상담
③ 민사집행법에 의한 경매대상 부동산의 취득알선
④ 상업용 건축물의 관리대행
⑤ 부동산거래의 안전보장을 위한 계약금·중도금의 보관

118. 감정평가사 A는 권리분석을 위해 등기사항전부증명서를 발급하였다. 등기사항전부증명서의 을구에서 확인가능한 내용은?

① 구분지상권 ② 유치권 ③ 가압류 ④ 점유권 ⑤ 예고등기

119. 부동산경매에서 어떤 권리들은 말소촉탁의 대상이 되지 않고 낙찰자가 인수해야 하는 권리가 있다. 부동산경매의 권리분석에서 말소와 인수의 판단기준이 되는 권리인 말소기준권리가 될 수 없는 것은?

① 압류 ② 전세권 ③ 근저당권
④ 담보가등기 ⑤ 강제경매개시결정등기

120. 다음의 자료는 수익형 부동산 A에 관한 내용이다. 수익환원법에 적용할 순수익은? (단, 모든 금액은 연 기준이며, 제시된 자료에 한함)

○ 가능총수익: 9천만원	○ 공실손실상당액: 3백만원
○ 대손충당금: 1백만원	○ 관리직원 인건비: 2천4백만원
○ 자본적 지출액: 6백만원	○ 수선유지비: 3백만원
○ 재산세: 2백만원	○ 광고선전비: 3백만원
○ 사업소득세: 6백만원	

① 42,000,000원 ② 48,000,000원 ③ 52,000,000원
④ 54,000,000원 ⑤ 60,000,000원

감정평가사

2018년 1차 1교시 정답과 해설

정답표

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

감정평가사

2018년 1차 1교시 정답과 해설

정답표 계속

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

1 민법 · 민법총칙 · 주소·부재와 실종 정답 ④

① O 해설 법원의 허가가 필요한 것은 법원이 뽑은 관리인이고, 부재자 본인에게서 처분권까지 위임받은 관리인은 허가 없이 처분할 수 있다(대판 72다2136).

② O 해설 실종선고를 청구할 이해관계인은 선고로 직접 권리를 얻거나 의무를 면하는 사람이라, 1순위 상속인이 따로 있는 2순위 상속인은 들지 않는다(대판 86스20).

③ O 해설 법원이 나중에 허가결정을 내려도 관리인이 앞서 한 권한 초과 처분이 유효해진다 — 허가는 추인의 성격도 가진다(대판 80다3063).

④ X 해설 실종선고가 취소되지 않는 한 살아 있었다는 반증만으로 사망 간주의 효과를 다툴 수 없으므로, 먼저 법원에서 선고를 취소받아야 한다(민법 제29조 제1항, 대판 94다52751).

⑤ O 해설 실종자는 선고 시점이 아니라 실종기간이 끝난 때 사망한 것으로 보므로, 그때가 피상속인의 사망보다 앞서면 상속인 자격이 없다(민법 제28조).

2 민법 · 민법총칙 · 의사능력과 미성년자 정답 ①

① X 해설 유언은 만 17세가 되어야 할 수 있으므로 16세 미성년자는 법정대리인의 동의가 있어도 유효한 유언을 하지 못한다(민법 제1061조).

2 해설 계속 정답 ①

② O 해설 대리행위의 효과는 본인에게 돌아가 미성년자 자신에게 불리할 것이 없으므로, 미성년자도 혼자 유효하게 대리행위를 할 수 있다(민법 제117조).

③ O 해설 빚을 면제받는 것처럼 의무만 면하는 행위는 미성년자에게 손해가 없어서 법정대리인의 동의 없이 혼자 할 수 있다(민법 제5조 제1항 단서).

④ O 해설 부담 없는 증여를 받는 것처럼 권리만 얻는 행위는 동의가 필요 없는 예외라 미성년자 혼자 유효하게 할 수 있다(민법 제5조 제1항 단서).

⑤ O 해설 법정대리인이 범위를 정해 처분을 허락한 재산은 미성년자가 그 범위에서 마음대로 처분할 수 있다(민법 제6조).

3 민법 · 민법총칙 · 성년후견·한정후견과 상대방 보호 정답 ④

① X 해설 ㄱ은 옳은 설명이라 답이 될 수 없고 ㄴ·ㄷ이 빠졌다 — 피성년후견인은 속임수를 써도 취소권을 잃지 않아 법정대리인 乙이 취소할 수 있다(민법 제17조 제2항).

② X 해설 ㄷ만 골라 옳지 않은 ㄴ이 빠졌다 — 아직 성년후견 중인 甲에게는 확답을 촉구할 수 없고 법정대리인에게 해야 한다(민법 제15조 제2항).

3 해설 계속 정답 ④

③ X 해설 ㄱ이 들어가 틀렸다 — 동의가 있는 것처럼 속여 취소권을 잃는 것은 미성년자·피한정후견인뿐이고 피성년후견인은 해당하지 않는다(민법 제17조 제2항).

④ O 해설 ㄴ·ㄷ이 옳지 않다 — 능력자가 되기 전 촉구는 법정대리인에게 해야 하고, 계약 당시 제한능력자임을 안 丙은 철회권이 없다(민법 제15조 제2항, 제16조 제1항).

⑤ X 해설 ㄱ까지 넣어 틀렸다 — 피성년후견인의 행위는 속임수가 있어도 취소할 수 있으므로 ㄱ은 옳은 설명이다(민법 제17조 제2항).

4 민법 · 민법총칙 · 법인 아닌 사단과 재단 정답 ①

① X 해설 비법인사단은 대표권 제한을 등기할 방법이 없어 제60조를 유추할 수 없고, 상대방이 제한을 알았거나 알 수 있었을 때만 거래가 무효다(대판 2002다64780).

② O 해설 비법인사단도 법인격만 없을 뿐 사단의 실체가 있으므로, 정관으로 정한 목적 범위 안에서 권리·의무의 주체가 된다는 규정을 유추한다(민법 제34조).

③ O 해설 비법인사단 대표자가 직무에 관해 남에게 손해를 입히면 사단은 법인의 불법행위책임 규정을 유추해 배상한다(민법 제35조 제1항, 대판 2005다34711).

④ O 해설 정관이 이사 등에게 맡긴 일 외에는 총회 결의로 정한다는 규정은 법인격과 무관한 내부 의사결정 규정이라 비법인사단에도 유추된다(민법 제68조).

⑤ O 해설 비법인사단 대표자도 금지되지 않은 특정 행위만 남에게 대리시킬 수 있고, 업무를 포괄적으로 맡기면 사단에 효력이 없다(민법 제62조, 대판 2008다15438).

5 민법 · 민법총칙 · 법인의 능력과 불법행위책임 정답 ③

① O 해설 제35조의 대표자는 명칭이나 직위, 등기 여부와 상관없이 법인을 실제로 운영하며 사무를 집행하는 사람까지 포함한다(대판 2008다15438).

② O 해설 대표자의 행위가 직무와 무관함을 피해자가 알았거나 중대한 과실로 몰랐다면 법인은 그 손해를 배상하지 않는다(대판 2003다34045).

③ X 해설 겉으로 보아 대표자의 직무행위로 인정되면, 실제로는 대표자 개인의 이익을 노린 것이라도 직무에 관한 행위로 보아 법인이 책임진다(대판 2003다15280).

5 해설 계속 정답 ③

④ O 해설 의결에 찬성한 사원이 연대책임을 지는 것은 목적 범위 밖의 행위일 때이고, 법인 책임이 성립하는 직무행위라면 찬성만으로 연대책임이 생기지 않는다(민법 제35조).

⑤ O 해설 대표자가 고의로 저지른 불법행위로 법인이 책임지는 경우에도 피해자에게 과실이 있으면 과실상계로 배상액을 정한다(대판 86다카1834).

6 민법 · 민법총칙 · 법인의 설립과 정관·등기 정답 ⑤

① X 해설 사단법인 정관 변경의 효력 요건은 법원이 아니라 주무관청의 허가다(민법 제42조 제2항).

② X 해설 이사의 대표권 제한은 정관에 적어야 효력이 생기고, 정관에 없는 제한은 효력이 없다 — 제3자에게 대항하려면 등기까지 필요하다(민법 제41조, 제60조).

③ X 해설 재단법인 정관의 필수 기재사항은 목적·명칭·사무소·자산·이사 임면의 다섯 가지이고, 존립시기나 해산사유는 들어 있지 않다(민법 제43조).

④ X 해설 설립자가 명칭·사무소·이사 임면 방법을 정하지 않고 죽으면 이해관계인이나 검사의 청구로 주무관청이 아니라 법원이 정한다(민법 제44조).

⑤ O 해설 재단법인 정관은 변경 방법을 정한 때에만 바꿀 수 있지만, 목적 달성이나 재산 보전에 적당하면 명칭·사무소 소재지는 예외로 바꿀 수 있다(민법 제45조 제2항).

7 민법 · 민법총칙 · 물건 정답 ③

① X 해설 유치권자·질권자와 함께 선의의 점유자도 과실을 거둘 수 있으므로 ㄷ이 빠졌다(민법 제201조 제1항).

② X 해설 토지 전세권에서 토지를 사용·수익하고 과실을 거두는 사람은 설정자가 아니라 전세권자이므로 ㄹ은 틀렸다(민법 제303조 제1항).

③ O 해설 유치권자는 과실을 거둬 채권 변제에 먼저 충당할 수 있고 질권에도 이 규정이 준용되며, 선의의 점유자는 과실을 취득한다(민법 제323조 제1항, 제343조, 제201조 제1항).

④ X 해설 ㄹ이 들어가 틀렸다 — 토지 전세권이 설정되면 과실수취권은 사용·수익하는 전세권자에게 있고 ㄴ의 유치권자가 빠졌다(민법 제303조 제1항, 제323조).

7 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 ㄹ이 들어가고 ㄱ이 빠졌다 — 질권자도 유치권 규정 준용으로 질물의 과실을 거둬 변제에 충당할 수 있다(민법 제343조, 제323조).

8 민법 · 민법총칙 · 불공정한 법률행위 정답 ⑤

① O 해설 피해자 쪽 사정인 궁박·경솔·무경험은 모두 갖출 필요가 없고 셋 중 어느 하나만 있으면 요건을 채운다(대판 93다19924).

② O 해설 궁박은 「급박한 곤궁」을 뜻하며, 돈 문제 같은 경제적 원인뿐 아니라 정신적·심리적 원인으로도 생길 수 있다(대판 2002다38927).

③ O 해설 대리인이 계약했다면 판단 능력과 관련된 경솔·무경험은 실제로 행위한 대리인에게서, 처한 형편인 궁박은 본인에게서 따진다(대판 2002다38927).

④ O 해설 무경험은 특정 분야를 모르는 것이 아니라 일반적인 생활체험이 부족해 거래 전반에 경험이 없는 것을 말한다(대판 2002다38927).

⑤ X 해설 대금이 지나쳐 불공정한 매매로 무효여도 당사자가 적정 대금이었으면 계약했으리라 인정되면 무효행위 전환이 적용된다(대판 2009다50308).

9 민법 · 민법총칙 · 비진의표시와 통정허위표시 정답 ⑤

① O 해설 사직서 제출처럼 행정청에 하는 사인의 공법행위는 표시된 내용을 존중해야 하므로, 속마음과 달라도 비진의표시로 무효가 되지 않는다(대판 97누13962).

② O 해설 비진의표시의 「진의」는 특정 내용의 의사표시를 하려는 생각이고, 진심으로 바라는 것이 아니어도 최선이라 여겨 표시했다면 비진의가 아니다(대판 2000다51919).

③ O 해설 강박을 받았더라도 증여하겠다고 마음먹고 표시했다면 효과의사는 있으므로 비진의표시가 아니라 강박에 의한 의사표시의 문제다(대판 92다41528).

④ O 해설 의사표시가 진의 아니어서 무효라고 내세우는 사람이 그 사실을 증명해야 한다 — 비진의표시는 원칙적으로 유효이기 때문이다(대판 92다2295).

⑤ X 해설 비진의표시는 원칙적으로 유효하므로, 무효를 주장하는 표의자가 상대방이 진의 아님을 알았거나 알 수 있었음까지 증명해야 한다(민법 제107조 제1항).

10 민법 · 민법총칙 · 착오로 인한 의사표시 정답 ①

① X 해설 제3자에게 속아 다른 서류에 서명한 것 같은 표시상의 착오는 의사와 표시가 어긋난 것이라 사기가 아니라 착오로 취소해야 한다(대판 2004다43824).

② O 해설 착오가 중요부분이 되려면 표의자가 그 착오로 경제적 불이익을 입어야 하고, 손해가 없으면 중요부분의 착오가 아니다(대판 98다47924).

③ O 해설 표의자에게 중대한 과실이 있으면 원래 착오 취소가 막히지만, 상대방이 그 착오를 알고 이용했다면 보호할 이유가 없어 취소할 수 있다(대판 2013다49794).

④ O 해설 착오 취소 규정은 임의규정이라 당사자가 합의로 그 적용을 배제하면 착오를 이유로 취소할 수 없다(대판 2013다97694).

⑤ O 해설 동기의 착오로 취소하려면 동기를 의사표시 내용으로 삼겠다고 상대방에게 표시하면 되고, 그에 관한 별도 합의까지는 필요 없다(대판 97다44737).

11 민법 · 민법총칙 · 대리권과 대리행위 정답 ⑤

① O 해설 법정대리권은 본인의 수권이 아니라 법률로 생기므로 그 범위도 친권자·후견인 등에 관한 규정이 정한다(민법 제920조, 제949조).

② O 해설 임의대리권에는 보통 그 권한에 딸린 범위에서 상대방의 의사표시를 받는 수령대리권도 들어 있다(대판 93다39379).

③ O 해설 매매계약을 맺을 대리권을 받았다고 해서 그 계약을 해제할 권한까지 당연히 생기지는 않는다(대판 85다카971).

④ O 해설 대리권의 범위가 정해지지 않았으면 물건을 지키는 보존행위와, 물건·권리의 성질이 변하지 않는 한도의 이용·개량행위까지만 대리할 수 있다(민법 제118조).

⑤ X 해설 예금계약 체결을 맡은 사람에게 그 예금을 담보로 대출받거나 처분할 대리권까지 당연히 있는 것은 아니다(대판 2000다38992).

12 민법 · 민법총칙 · 복대리 정답 ④

① O 해설 법정대리인은 본인이 뽑은 사람이 아니어서 복임권에 제한이 없고, 언제든 자기 책임 아래 복대리인을 둘 수 있다(민법 제122조).

12 해설 계속 정답 ④

② O 해설 임의대리인은 본인이 믿고 맡긴 사람이라 스스로 일하는 것이 원칙이지만, 부득이한 사정이 생기면 승낙 없이도 복대리인을 둘 수 있다(민법 제120조).

③ O 해설 법정대리인은 복대리인의 잘못에 전부 책임지는 것이 원칙이나, 부득이한 사유로 선임했다면 선임·감독상 책임만 진다(민법 제122조 단서).

④ X 해설 본인 승낙을 받아 복대리인을 뽑은 임의대리인도 본인에게 선임·감독 책임을 진다 — 책임이 줄어드는 것은 본인이 지명한 경우다(민법 제121조).

⑤ O 해설 대리권이 소멸한 뒤 대리인이 뽑은 복대리인이 대리행위를 했어도, 상대방이 소멸 사실을 과실 없이 몰랐다면 표현대리가 성립할 수 있다(민법 제129조, 대판 97다55317).

13 민법 · 민법총칙 · 표현대리 정답 ②

① X 해설 강행법규를 위반해 무효인 약정은 대리권이 있었어도 무효이므로, 표현대리 법리로 유효하게 만들 수 없다(대판 94다38199).

② O 해설 무권대리행위의 추인은 특별한 방식이 없고, 상대방뿐 아니라 무권대리인이나 그 권리의 승계인에게 해도 된다(대판 80다2314).

③ X 해설 유권대리와 표현대리는 요건 사실이 달라서, 유권대리 주장만 있으면 법원은 표현대리 성립 여부를 판단하지 않아도 된다(대판 83다카1489 전합).

④ X 해설 무권대리인은 스스로 이행할 책임을 지는 사람이라, 본인을 상속한 뒤 자기 행위가 무효라고 내세우는 것은 신의칙상 허용되지 않는다(대판 94다20617).

⑤ X 해설 표현대리가 인정되면 본인은 유권대리와 같이 전부 책임지고, 상대방의 부주의를 들어 배상 범위를 깎는 과실상계는 허용되지 않는다(대판 94다24985).

14 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 무효 정답 ②

① O 해설 강박이 지나쳐 스스로 의사를 정할 여지가 전혀 없는 상태에서 겉모양만 만들어진 의사표시는 취소가 아니라 무효다(대판 2002다73708).

② X 해설 반사회적 행위의 무효는 이익 있는 누구나 주장할 수 있어, 그 원인으로 등기한 명의자가 물권적 청구를 하면 상대방은 무효를 항변으로 내세울 수 있다(대판 2015다11281).

14 해설 계속 정답 ②

③ O 해설 무효인 줄 모르고 한 추인은 효력이 없고, 무효임을 알면서 추인해야 그때 새로 법률행위를 한 것으로 다룬다(민법 제139조).

④ O 해설 무효인 법률행위가 다른 법률행위의 요건을 갖추고 당사자가 무효를 알았다면 그것을 원했으리라 인정되면, 다른 법률행위로 효력이 생긴다(민법 제138조).

⑤ O 해설 묵시적 추인을 인정하려면 무효임을 알았거나 의심하면서도 그 효과를 자기에게 돌리려는 뜻으로 후속행위를 했어야 한다(대판 2012다106607).

15 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 취소 정답 ②

① O 해설 취소로 이미 무효가 된 법률행위라도 그 사실을 알고 다시 인정하면, 취소권 추인이 아니라 무효행위 추인으로 새 법률행위가 된다(대판 95다38240).

② X 해설 제한능력자와 계약한 상대방은 추인 전까지 자기 의사표시를 「철회」할 수 있을 뿐이고, 취소권은 제한능력자 쪽에 있다(민법 제16조 제1항).

③ O 해설 제한능력을 이유로 취소한 경우 제한능력자의 반환 범위는 받은 것 전부가 아니라 아직 남아 있는 이익으로 줄어든다(민법 제141조 단서).

④ O 해설 취소는 특별한 방식이 없어서, 취소를 당연한 전제로 한 소송상 이행청구나 이행거절에도 취소의 의사표시가 들어 있다고 본다(대판 93다13162).

⑤ O 해설 취소권은 두 기간의 제한을 받는다 — 추인이 가능해진 때를 기준으로 3년, 행위한 때를 기준으로 10년 중 하나라도 지나면 사라진다(민법 제146조).

16 민법 · 민법총칙 · 소멸시효의 대상·기산점과 제척기간 정답 ①

① X 해설 단기소멸시효 채권이라도 판결로 확정되면 시효기간이 10년으로 늘어난다 — 판결 확정 때 변제기가 지난 채권에 적용된다(민법 제165조 제1항).

② O 해설 하지 않을 의무를 목적으로 하는 채권은 그 의무를 어기는 행위가 있어야 권리를 행사할 수 있으므로 위반행위를 한 때부터 시효가 진행한다(민법 제166조 제2항).

③ O 해설 최고는 임시 조치라서 6개월 안에 재판상 청구나 압류·가압류 등 더 강한 조치를 해야 시효중단 효력이 남는다(민법 제174조).

16 해설 계속 정답 ①

④ O 해설 1년 단기시효는 그 채권 자체에만 적용되므로, 상대방이 같은 계약에서 갖는 반대채권은 원칙대로 10년 시효에 걸린다(대판 2013다65178).

⑤ O 해설 소멸시효를 법률행위로 없애거나 늘리거나 무겁게 할 수는 없지만, 줄이거나 가볍게 하는 약정은 유효하다(민법 제184조 제2항).

17 민법 · 민법총칙 · 소멸시효 완성의 효과와 시효이익의 포기 정답 ③

① O 해설 소멸시효는 채권과 소유권 아닌 재산권에 적용되므로, 소유권 자체는 아무리 오래 행사하지 않아도 시효로 소멸하지 않는다(민법 제162조 제2항).

② O 해설 채권자가 같은 목적의 여러 채권 가운데 하나만 행사하는 것이 분명하면, 채무자의 시효완성 항변도 그 채권에 대한 것으로 본다(대판 2012다68217).

③ X 해설 유치권이 성립한 부동산의 매수인은 피담보채권이 소멸하면 직접 이익을 얻는 사람이라 소멸시효 완성을 원용할 수 있다(대판 2009다39530).

④ O 해설 물상보증인은 채무는 없어도 피담보채권이 소멸하면 담보 부담에서 벗어나므로 그 시효 완성을 주장할 수 있다(대판 2003다30890).

⑤ O 해설 채무불이행 손해배상채권과 불법행위 손해배상채권은 별개 권리라, 한쪽에 대한 시효 항변이 다른 쪽까지 포함하지 않는다(대판 96다51110).

18 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ⑤

① X 해설 조건부 권리도 장래 권리를 얻을 기대로서 보호되므로 팔거나 물려주는 것은 물론 담보로 잡힐 수도 있다(민법 제149조).

② X 해설 법률행위 당시 이미 성취된 조건이 해제조건이면 그 행위는 무효이고, 조건 없는 법률행위가 되는 것은 정지조건일 때다(민법 제151조 제2항).

③ X 해설 조건 성취로 득을 보는 쪽이 신의에 어긋나게 일부러 조건을 이뤄냈다면, 상대방은 그 성취를 없던 일로 보고 불성취를 내세울 수 있다(민법 제150조 제2항).

④ X 해설 조건이 사회질서에 반해 무효면 조건만 떼어 내 조건 없는 행위로 남기는 것이 아니라 법률행위 전체가 무효가 된다(민법 제151조 제1항).

⑤ O 해설 불이익을 볼 당사자가 신의에 반해 조건 성취를 방해하면, 그 방해가 없었다면 성취되었으리라 계산되는 때에 성취된 것으로 본다(대판 98다42356).

19 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ②

① X 해설 장래에 반드시 생기는 사실에 효력을 거는 것은 기한이고, 조건은 생길지 말지 불확실한 사실에 거는 부관이다(대판 2003다10797).

② O 해설 입양은 신고로 곧바로 효력이 생기는 신분행위라, 효력 발생을 뒤로 미루는 시기를 붙이면 신분관계가 불안정해져 허용되지 않는다(민법 제878조).

③ X 해설 상계처럼 단독행위에 조건을 막는 것은 상대방 지위를 불안하게 하지 않으려는 것이므로, 상대방이 동의하면 조건을 붙일 수 있다(민법 제493조 제1항).

④ X 해설 정지조건 성취의 효력은 성취한 때부터 생기는 것이 원칙이지만, 당사자가 그 전으로 거슬러 올라가게 하는 뜻을 표시하면 그에 따른다(민법 제147조 제3항).

⑤ X 해설 종기는 효력이 끝나는 시점이라 종기 있는 법률행위는 기한이 오면 효력을 잃고, 기한 도래로 효력이 생기는 것은 시기다(민법 제152조).

20 민법 · 민법총칙 · 기간의 계산 정답 ①

① X 해설 월이나 연으로 정한 기간의 마지막 달에 해당 날짜가 없으면 다음 달 첫날이 아니라 그 달의 말일로 기간이 끝난다(민법 제160조 제3항).

② O 해설 일·주·월·연으로 정한 기간은 마지막 날이 끝나는 때, 곧 그날 24시에 만료한다(민법 제159조).

③ O 해설 시·분·초 단위 기간은 그때부터 곧바로 계산을 시작한다 — 초일 불산입은 일 단위 이상에만 적용된다(민법 제156조).

④ O 해설 기간을 일 단위 이상으로 정하면 첫날은 세지 않는 것이 원칙인데, 그 기간이 0시 정각에 시작하면 하루를 온전히 쓰므로 첫날도 센다(민법 제157조).

⑤ O 해설 연령은 출생일을 하루로 넣어 센다 — 초일 불산입 원칙의 예외다(민법 제158조). [개정] 지금은 「나이」로 고쳐 출생일을 넣은 만 나이로 계산·표시한다.

21 민법 · 물권법 · 지역권 정답 ②

① O 해설 요역지 소유권이 옮겨 가면 지역권도 따라가며, 지역권만 따로 떼어 팔거나 저당 잡히는 것은 허용되지 않는다(민법 제292조 제2항).

② X 해설 공유자 한 사람은 자기 지분만 가지고 그 토지를 위한 지역권이나 그 토지가 진 지역권을 없앨 수 없다 — 지역권의 불가분성이다(민법 제293조 제1항).

21 해설 계속 정답 ②

③ O 해설 지역권은 정한 목적을 위해 남의 토지(승역지)를 자기 토지(요역지)의 편익에 쓰는 권리다(민법 제291조).

④ O 해설 점유로 지역권을 얻는 기간의 중단은 지역권을 행사하는 공유자 모두에게 생긴 사유여야 효력이 있다(민법 제295조 제2항).

⑤ O 해설 승역지 소유자가 계약으로 자기 비용을 들여 공작물 설치·수선의무를 지기로 했다면 그 의무는 특별승계인에게도 이어진다(민법 제298조).

22 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ③

① O 해설 건물 전세권의 법정갱신은 법률 규정에 따른 물권변동이라 등기 없이도 설정자나 목적물을 넘겨받은 제3자에게 주장할 수 있다(대판 88다카21029).

② O 해설 전세권 존속기간을 약정하지 않았다면 각 당사자는 언제든 소멸을 통고할 수 있고, 통고받은 날부터 6개월이 지나면 소멸한다(민법 제313조).

③ X 해설 존속기간 1년 미만을 1년으로 늘리는 규정은 건물 전세권에만 있고 토지 전세권에는 없다(민법 제312조 제2항).

④ O 해설 전세권자가 계약이나 목적물 성질로 정해진 용법대로 쓰지 않으면 설정자는 전세권 소멸을 청구할 수 있다(민법 제311조 제1항).

⑤ O 해설 전세권 존속 중에는 전세금반환채권만 떼어 확정적으로 넘길 수 없고, 나중에 소멸하면 생길 조건부 채권으로만 양도할 수 있다(대판 2001다69122).

23 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ③

① X 해설 ㄱ만 고르면 ㄴ이 빠진다 — 전세권은 쓰고 거두는 용익물권이면서 전세금 반환을 담보하는 담보물권 성격도 함께 가진다(대판 2003다35659).

② X 해설 ㄷ은 반대로 적었다 — 건물 전세권자가 대지를 쓸 수 있도록, 전세권의 효력은 그 건물을 위한 지상권이나 임차권까지 함께 미친다(민법 제304조 제1항).

③ O 해설 ㄱ·ㄴ이 옳다 — 전세권자는 목적 부동산 전부에서 후순위권리자나 일반채권자보다 먼저 전세금을 받고, 용익·담보 성격을 겸한다(민법 제303조 제1항).

④ X 해설 ㄷ이 들어가 틀렸다 — 건물 전세권의 효력은 대지 이용권인 지상권에도 미치므로 ㄷ은 반대로 적었다(민법 제304조 제1항).

23 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 ㄷ까지 넣어 틀렸다 — 건물만 전세 놓아도 그 건물을 위한 지상권에 전세권의 효력이 미친다(민법 제304조 제1항).

24 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ③

① O 해설 유치권자가 물건을 붙잡고 있어도 채권을 행사하는 것은 아니므로 피담보채권의 소멸시효는 그대로 흐른다(민법 제326조).

② O 해설 유치권자는 일부를 변제받았다고 그만큼 물건을 내줄 필요가 없고, 남은 채권이 있는 한 물건 전부를 계속 붙잡아 둔다(민법 제321조).

③ X 해설 근저당권 설정 뒤라도 경매 압류 효력이 생기기 전에 얻은 유치권이라면 경매 매수인에게 대항할 수 있다(대판 2008다70763).

④ O 해설 채무자에게 직접점유를 맡기고 채권자가 간접점유만 하는 경우에는 유치권이 성립하지 않는다 — 채무자를 통한 점유로는 유치할 수 없다(대판 2007다27236).

⑤ O 해설 경매 매수인은 유치권자에게 채무를 대신 질 뿐이라, 유치권자는 인도를 거절할 수 있어도 매수인에게 변제를 청구하지는 못한다(민사집행법 제91조 제5항, 대판 95다8713).

25 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ①

① X 해설 등기부취득시효의 선의·무과실은 등기에 관한 것이 아니라 점유를 시작할 때 자기 소유라고 믿은 데 대한 것이다(대판 96다48527).

② O 해설 등기부취득시효는 소유자로 등기된 사람이 10년간 점유해야 완성되며, 점유기간 20년은 점유취득시효의 요건이다(민법 제245조 제2항).

③ O 해설 등기부취득시효에도 소유의 의사로 하는 자주점유가 필요하다(민법 제245조 제2항).

④ O 해설 등기부취득시효의 점유도 평온·공연해야 하며, 폭력이나 숨기는 방법으로 한 점유로는 시효취득하지 못한다(민법 제245조 제2항).

⑤ O 해설 등기부취득시효는 점유뿐 아니라 소유자로 등기된 기간도 10년이어야 하고, 무효인 등기라도 상관없다(민법 제245조 제2항, 대판 96다48527).

26 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ①

① X 해설 저당물의 소유권을 넘겨받은 제3취득자도 그 경매에서 매수인이 될 수 있다(민법 제363조 제2항).

② O 해설 땅에 저당권을 설정한 뒤 설정자가 그 위에 건물을 지었다면 저당권자는 건물까지 함께 경매를 청구할 수 있다 — 건물 대금에서는 우선변제를 받지 못한다(민법 제365조).

③ O 해설 저당권은 설정자의 사용·수익을 막지 않으므로 과실에는 미치지 않다가, 압류가 있은 뒤 생기는 차임 등에는 효력이 미친다(민법 제359조).

④ O 해설 저당부동산의 소유권·지상권·전세권을 얻은 제3자는 담보된 채권을 갚고 저당권 소멸을 청구할 수 있다(민법 제364조).

⑤ O 해설 설정자의 책임으로 저당물 값이 크게 떨어지면 저당권자는 원상회복이나 그에 상당한 담보 제공을 청구할 수 있다(민법 제362조).

27 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ⑤

① X 해설 무허가 미등기건물은 산 사람도 등기를 마쳐야 소유자가 되며, 그 전 단계의 매수인 지위를 물권처럼 보호하는 관습법은 없다(대판 2006다49000).

② X 해설 등기가 불법으로 지워져도 물권이 사라지지 않는다 — 등기는 물권변동이 생기는 데 필요할 뿐 계속 유지되는 데 필요한 것은 아니기 때문이다(대판 95다39526).

③ X 해설 등기원인으로 내세운 계약서가 진정하지 않다고 증명되면 등기의 적법추정은 깨지고, 다른 적법한 원인이 있다고 추정하지도 않는다(대판 98다29568).

④ X 해설 땅속이나 공중의 일정 공간도 상하 범위를 정해 건물·공작물을 소유하기 위한 구분지상권의 목적으로 삼을 수 있다(민법 제289조의2 제1항).

⑤ O 해설 공유자 한 사람이 동의 없이 공유지 특정 부분을 팔아 이전등기를 해 주었다면, 그 등기는 처분한 공유자의 지분 범위에서는 유효하다(대판 93다1596).

28 민법 · 물권법 · 물권적 청구권 정답 ③

① O 해설 미등기 신축건물을 샀어도 이전등기 전이라 소유자가 아니므로, 불법점거자에게 직접 자기 소유권으로 명도를 청구할 수 없다(대판 2007다11347).

28 해설 계속 정답 ③

② O 해설 소유물반환청구를 받은 점유자에게 임차권처럼 점유할 권리가 있으면 반환을 거절할 수 있다(민법 제213조).

③ X 해설 점유취득시효가 완성되면 소유자는 점유자에게 이전등기를 해 줄 의무가 있으므로, 그 점유자에게 토지 인도를 청구할 수 없다(대판 87다카1979).

④ O 해설 소유권은 시효로 소멸하지 않으므로, 소유권에서 나오는 반환·방해제거·방해예방청구권도 소멸시효에 걸리지 않는다(민법 제162조 제2항).

⑤ O 해설 방해예방청구를 하려면 방해가 생길 객관적이고 상당한 개연성이 있어야 하며, 머릿속으로 그릴 수 있는 가능성만으로는 부족하다(대판 94다50533).

29 민법 · 물권법 · 법률행위에 의하지 않은 물권변동 정답 ②

① O 해설 토지임대인이 밀린 차임을 위해 임차인 소유 건물을 압류하면 저당권과 같은 효력이 생기며, 등기로 설정하는 것이 아니다(민법 제649조).

② X 해설 등기 없이 물권을 얻게 하는 「판결」은 판결 자체로 물권변동이 생기는 형성판결이고, 소유권을 확인하는 판결이나 이행판결은 해당하지 않는다(대판 70다568).

③ O 해설 경매에서 매수인은 매각허가결정이 확정된 뒤 매각대금을 다 낸 때 등기 없이 소유권을 얻는다(민사집행법 제135조).

④ O 해설 자기 비용과 노력으로 지은 건물은 원시취득이라 등기 없이 건축주의 소유가 되고, 처분하려면 그때 등기를 해야 한다(민법 제187조).

⑤ O 해설 상속은 사망으로 바로 개시되므로 상속인은 등기 없이 피상속인이 죽은 때 부동산 물권을 이어받는다(민법 제997조, 제187조).

30 민법 · 물권법 · 동산물권변동과 선의취득 정답 ④

① X 해설 동산은 점유에 공신력이 인정되어, 빌린 물건임을 과실 없이 모르고 평온·공연하게 넘겨받은 丙은 소유권을 선의취득한다(민법 제249조).

② X 해설 선의취득은 양도인이 권리자가 아니라는 점 말고는 거래행위가 유효해야 하므로, 매매가 무효면 선의취득도 성립하지 않는다(대판 94다22071).

30 해설 계속 **정답 ④**

③ X 해설 양도인이 물건을 그대로 가지고 있는 점유개정 방식으로는 선의취득이 인정되지 않고 현실의 인도가 있어야 한다(대판 77다1872).

④ O 해설 점유보조자가 빼돌린 물건은 도품·유실물 특례에 들지 않으므로, 일반 원칙대로 선의·무과실의 丙은 선의취득한다(대판 91다70).

⑤ X 해설 선의취득은 동산에만 인정되고, 건물 같은 부동산은 등기를 믿고 샀더라도 선의취득할 수 없다(민법 제249조).

31 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 **정답 ③**

① O 해설 옛 건물이 멸실된 뒤 새로 지은 건물은 같은 건물이 아니라서, 옛 건물 보존등기를 새 건물 등기로 돌려쓰면 무효다(대판 75다2211).

② O 해설 실제로 적법하게 사고팔아 매수인이 지배를 넘겨받았다면, 등기서류에 흠이 있어도 실체관계에 맞는 등기로서 유효하다(대판 76다343).

③ X 해설 가등기로 보전된 청구권을 양도하면 양도인과 양수인이 함께 신청해 가등기에 대한 부기등기로 이전등기를 할 수 있다(대판 98다24105 전합).

④ O 해설 보존등기가 둘 겹치면 선등기가 원인무효가 아닌 이상 뒤 등기는 실체관계와 맞더라도 효력이 없다 — 한 부동산에는 한 등기기록만 둔다(대판 87다카2961 전합).

⑤ O 해설 지분이전등기도 적법하게 마쳐진 것으로 추정되므로, 그 등기가 위법하다고 다투는 쪽이 반대 사실을 증명해야 한다(대판 92다30047).

32 민법 · 물권법 · 점유의 의의와 모습 **정답 ④**

① O 해설 점유자는 소유의 의사로, 선의로, 평온·공연하게 점유한 것으로 추정된다 — 무과실은 추정되지 않는다(민법 제197조 제1항).

② O 해설 승계인이 앞사람의 점유까지 합쳐 주장하면 그 점유에 있던 악의·타주 같은 흠도 함께 이어받는다(민법 제199조 제2항).

③ O 해설 임치·임대차처럼 남에게 물건을 맡겨 점유하게 한 사람은 간접점유자로서 점유권을 가진다(민법 제194조).

32 해설 계속 **정답 ④**

④ X 해설 패소한 선의 점유자는 소송이 시작된 때로 거슬러 악의로 취급된다 — 판결 확정일을 기준으로 바꿔 내는 함정이다(민법 제197조 제2항).

⑤ O 해설 건물을 쓰면서 얻는 이익은 과실에 준하므로, 선의의 점유자는 권원 없이 남의 건물을 썼어도 그 사용이익을 돌려줄 의무가 없다(대판 95다44290).

33 민법 · 물권법 · 점유권의 효력과 점유보호청구권 **정답 ④**

① O 해설 점유보호청구권의 1년은 시효가 아닌 제척기간이고 그 안에 소송을 내야 하는 출소기간이라, 재판 밖에서 청구해서는 기간을 지킨 것이 아니다(대판 2001다8097).

② O 해설 점유보조자는 점유자가 아니라 남의 지시를 받아 물건을 지배하는 사람이므로 점유보호청구권을 행사할 수 없다(민법 제195조).

③ O 해설 직접점유자가 스스로 남에게 점유를 넘겼다면 간접점유자의 뜻에 반하더라도 점유를 빼앗긴 「침탈」이 아니다(대판 92다5300).

④ X 해설 점유물반환청구권은 침탈자의 특별승계인에게는 행사하지 못하는 것이 원칙이나, 승계인이 침탈 사실을 안 악의라면 행사할 수 있다(민법 제204조 제2항).

⑤ O 해설 공사로 점유를 방해받은 경우 공사 착수 뒤 1년이 지나거나 공사가 끝나면 방해제거를 청구하지 못한다(민법 제205조 제3항).

34 민법 · 물권법 · 소유권의 범위와 상린관계 **정답 ④**

① O 해설 토지 소유권은 하늘과 땅속 끝까지가 아니라 정당한 이익이 있는 범위에서 위아래로 미친다(민법 제212조).

② O 해설 입목등기나 명인방법을 갖춘 수목은 독립한 거래 객체라 토지의 구성부분이 아니며, 토지 경매 평가에서도 빠진다(대결 98마1817).

③ O 해설 포락으로 바다에 잠겨 복구가 매우 어렵고 토지로서의 쓸모를 잃으면 종전 소유권은 영구히 사라지며, 뒤에 다시 땅이 되어도 되살아나지 않는다(대판 92다24677).

④ X 해설 1필지의 범위는 등기부 면적이 아니라 지적도 경계로 정해지므로, 표제부 면적이 실제와 달라도 그 등기는 해당 토지의 등기로 유효하다(대판 2004다1691).

34 해설 계속 정답 ④

⑤ O 해설 토지 한 필지가 어디까지인지는 지적도·임야도의 경계선이 정하고, 등기부나 대장에 적힌 면적 숫자가 정하지 않는다(대판 2004다1691).

35 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ⑤

① O 해설 시효완성자는 이전등기 전이라도 등기를 받을 권리가 있으므로, 소유자는 그 점유를 이유로 부당이득반환을 청구하지 못한다(대판 92다51280).

② O 해설 시효기간이 끝나기 전에 등기가 넘어갔다면 그 양수인이 시효완성 당시의 소유자이므로 그에게 시효취득을 주장할 수 있다(대판 88다카5843).

③ O 해설 시효완성 사실을 아는 소유자가 땅을 남에게 팔아 등기까지 넘겨 이전등기의무를 이행할 수 없게 만들면 불법행위가 된다(대판 2001다77352).

④ O 해설 점유기간 내내 등기명의인이 바뀌지 않았다면, 시효를 주장하는 사람은 거꾸로 20년 이상만 되면 기산점을 자유롭게 골라도 된다(대판 93다46360 전합).

⑤ X 해설 소유자와 시효완성자 사이에는 계약 같은 채권관계가 없으므로, 알고 처분해도 채무불이행이 아니라 불법행위 책임 문제다(대판 94다4509).

36 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ①

① X 해설 남의 금전채무를 보증하는 것은 총유물 자체를 쓰거나 처분하는 것이 아닌 단순한 채무부담행위라서 사원총회 결의가 필요 없다(대판 2004다60072 전합).

② O 해설 부동산 공유지분 포기는 법률행위라 등기해야 효력이 생기고, 그 등기는 다른 공유자 앞으로 지분을 옮기는 이전등기로 한다(대판 2015다52978).

③ O 해설 합유물에 마쳐진 원인무효 등기의 말소 청구는 합유물을 지키는 보존행위라 합유자 각자가 혼자 할 수 있다(민법 제272조, 대판 96다16896).

④ O 해설 공유물분할의 소는 공유자 전원이 당사자가 되어야 하는 필수적 공동소송이라, 한 사람에게 소송요건 흠이 있으면 소송 전체가 부적법하다(대판 2010다105310).

⑤ O 해설 과반수 지분권자의 허락을 받아 특정 부분을 점유한 제3자는 적법한 관리에 따라 쓰는 것이라 소수지분권자에게 부당이득을 돌려줄 필요가 없다(대판 2002다9738).

37 민법 · 물권법 · 명의신탁(부동산실명법) 정답 ⑤

① X 해설 자동차뿐 아니라 ㄷ·ㄹ도 명의신탁의 대상이 될 수 있는데 빠졌다 — 유선방송사업 허가 명의도 신탁할 수 있다(대판 99다61378).

② X 해설 ㄷ이 빠졌다 — 중계유선방송사업허가처럼 행정청 허가라도 당사자끼리 허가 명의를 신탁하는 것이 허용된다(대판 99다61378).

③ X 해설 ㄴ이 빠졌다 — 등록명의와 실제 소유자가 다른 자동차 명의신탁도 인정되어, 당사자 사이에서는 실제 소유자를 소유자로 본다(대판 2012도15303).

④ X 해설 ㄱ이 빠졌다 — 건물도 부동산에 관한 물권이므로 명의신탁약정의 대상이 된다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제2조 제1호).

⑤ O 해설 넷 모두 대상이다 — 건물·토지 지분 같은 부동산 물권뿐 아니라 자동차나 사업허가 명의도 신탁할 수 있다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제2조 제1호, 대판 99다61378).

38 민법 · 물권법 · 지상권 정답 ③

① O 해설 지상권은 독립한 물권이라 토지 소유자의 승낙 없이도 남에게 넘길 수 있고, 존속기간을 넘지 않는 범위에서 땅을 빌려줄 수도 있다(민법 제282조).

② O 해설 지상권이 소멸하면 지상권자는 건물·공작물·수목을 거둬 토지를 원래대로 돌려놓아야 하며, 설정자는 상당한 값을 주고 매수를 청구할 수 있다(민법 제285조).

③ X 해설 토지양수인은 종전 소유자 때 연체된 기간을 합칠 수 없어, 자기에 대한 연체가 2년 이상이어야 지상권 소멸을 청구할 수 있다(대판 99다17142).

④ O 해설 근저당과 함께 담보가치를 지키려고 설정한 지상권은 독자적 목적이 없어, 담보된 채권이 갚아지든 시효로 사라지든 함께 소멸한다(대판 2011다6342).

⑤ O 해설 사해행위 취소는 채권자와 수익자 사이에서만 효력이 있어, 건물만 취소되어 등기가 말소돼도 채무자가 관습상 법정지상권을 얻지 못한다(대판 2012다73158).

39 민법 · 물권법 · 법정지상권 정답 ④

① X 해설 관습상 법정지상권은 소유권이 바뀔 당시 토지와 건물이 같은 사람 것이면 되고, 처음부터 같은 사람 소유였을 필요는 없다(대판 2010다52140 전합).

39 해설 계속 정답 ④

② X 해설 저당권 설정 당시 토지와 건물이 같은 사람 소유였다면 건물이 미등기여도 경매로 소유자가 달라질 때 법정지상권이 생긴다(민법 제366조, 대판 2004다13533).

③ X 해설 환지로 새 경계선이 그어져 토지와 건물 소유자가 달라진 경우에는 환지의 성질상 관습상 법정지상권이 생기지 않는다(대판 2001다4101).

④ O 해설 관습상 법정지상권은 당사자 의사를 추정해 인정하는 것이라, 토지 점유·사용에 관한 약정이 따로 있으면 인정할 이유가 없다(대판 2002다9660 전합).

⑤ X 해설 빈 땅에 담보가등기를 한 뒤 지은 건물을 위해 법정지상권을 인정하면 가등기권자의 담보가치가 크게 줄어 성립하지 않는다(대판 94다5458).

40 민법 · 물권법 · 질권 정답 ②

① O 해설 동산질권에는 선의취득 규정이 준용되어, 처분권 없는 사람이 맡긴 동산이라도 선의·무과실로 넘겨받으면 질권을 취득한다(민법 제343조, 제249조).

② X 해설 질물로 대신 갚기로 하는 유질계약은 변제기 전에 맺은 것만 금지되고, 변제기 후의 약정은 허용된다(민법 제339조).

③ O 해설 한 동산에 여러 질권을 설정했다면 질권 사이의 순위는 설정한 순서로 정한다(민법 제333조).

④ O 해설 질권은 다른 약정이 없으면 원본뿐 아니라 이자·위약금·실행비용·보존비용과 채무불이행·질물 하자로 생긴 손해배상까지 담보한다(민법 제334조).

⑤ O 해설 질권자가 질물로 바로 변제에 충당하려면 정당한 이유가 있어야 하고 법원에 청구하되, 미리 채무자와 설정자에게 알려야 한다(민법 제338조 제2항).

41 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 결정과 균형 정답 ③

① X 해설 P=190에서 수요량은 840이지만 공급량은 $8\times190-800=720$이라 초과수요 120이 남는다.

② X 해설 P=195면 수요량 820, 공급량 760으로 초과수요가 남아 가격이 더 올라야 한다.

③ O 해설 균형은 수요량과 공급량이 같은 곳이다: $-4P+1{,}600=8P-800 \rightarrow 12P=2{,}400 \rightarrow P=200$이고, $Q=-800+1{,}600=800$이다.

41 해설 계속 정답 ③

④ X 해설 P=205면 수요량 780보다 공급량 840이 많아 초과공급이 생긴다 — 적힌 거래량은 수요량뿐이다.

⑤ X 해설 P=210이면 공급량이 880으로 수요량 760보다 120 많아 가격이 내려가야 한다.

42 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자잉여·생산자잉여와 가격규제 정답 ⑤

① X 해설 인구가 줄어 일하려는 사람이 줄면 노동공급이 준다 — 최저임금이 균형보다 높으면 일자리보다 구직자가 많은 초과공급이다.

② X 해설 (B)는 옳지만 (A)가 틀렸다 — 일하려는 사람의 수는 노동을 쓰려는 기업(수요)이 아니라 노동공급을 바꾼다.

③ X 해설 (A)는 옳지만 (B)가 거꾸로다 — 균형보다 높은 임금에서는 공급량이 수요량보다 많아 실업(초과공급)이 생긴다.

④ X 해설 (B)는 옳지만 (A)가 거꾸로다 — 시장에 나오려는 사람이 줄었으니 노동공급곡선은 왼쪽으로 이동한다.

⑤ O 해설 인구 감소는 노동공급곡선을 왼쪽으로 옮기고(A), 균형보다 높은 최저임금에서는 기업이 쓰려는 노동보다 일하려는 노동이 많아 초과공급이 생긴다(B).

43 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 결정과 균형 정답 ②

① O 해설 부품 가격이 오르면 같은 가격에서 만들 수 있는 양이 줄어 공급곡선이 왼쪽(위)으로 이동한다.

② X 해설 공급이 줄면 같은 수요곡선 위에서 더 높은 점으로 옮겨 가 균형가격은 70만 원보다 오른다.

③ O 해설 공급곡선이 왼쪽으로 옮기면 우하향 수요곡선을 따라 거래량이 500만보다 준다.

④ O 해설 소비자가 더 높은 값을 내고 더 적게 사므로 수요곡선 아래·가격 위의 넓이인 소비자잉여가 준다.

⑤ O 해설 생산비 상승으로 거래량이 줄면 소비자잉여와 생산자잉여를 합한 사회적 후생이 준다.

44 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ②

① X 해설 경유는 늘 40리터만 사 수요곡선이 수직이므로, 공급이 늘면 거래량은 그대로이고 가격만 내려간다.

44 해설 계속 **정답 ②**

② O 해설 「5만 원어치」는 지출액이 일정해 가격탄력성이 1인 수요라 공급이 줄면 가격이 오르고, 「40리터」는 수요가 수직이라 공급이 늘면 가격만 내린다.

③ X 해설 휘발유는 공급이 줄어 가격이 오르고, 경유는 수직 수요에서 공급이 늘어 가격이 내린다 — 두 칸 모두 틀렸다.

④ X 해설 경유는 옳지만 휘발유가 거꾸로다 — 지출액이 일정한 수요에서도 공급이 줄면 가격은 오르고 양은 준다.

⑤ X 해설 수요곡선이 우하향(휘발유)이든 수직(경유)이든 공급곡선이 움직이면 균형가격은 바뀐다.

45 경제학원론 · 미시경제학 · 비용함수와 비용곡선 **정답 ②**

① O 해설 그림처럼 총비용곡선이 완만해지다가 가팔라지면 총평균비용은 고정비용이 여러 단위에 나뉘며 내려가다 다시 올라 U자가 된다.

② X 해설 평균이 내려가는 것은 새로 더한 한 단위의 비용(한계비용)이 평균보다 작을 때다 — 한계비용이 평균보다 크면 평균은 오른다.

③ O 해설 평균고정비용 = 고정비용 ÷ 생산량이라 AFC×Q가 늘 일정한 직각쌍곡선이다 — 그림에서 고정비용은 세로축 절편이다.

④ O 해설 평균가변비용이 내려가는 동안은 MC<AVC, 오르는 동안은 MC>AVC라 MC는 AVC 최저점을 아래에서 위로 지난다.

⑤ O 해설 요소가 하나이고 값이 일정하면 MC = 요소가격 ÷ 한계생산이라, 한계생산이 줄수록 총비용곡선의 기울기(MC)가 커진다.

46 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자이론의 응용 **정답 ③**

① X 해설 예산선 F=96−4L 위의 점이지만 MRS=F/L=8이 임금÷식품가격 4보다 커 여가를 더 늘려야 효용이 커진다.

② X 해설 예산선 위의 점이지만 MRS=56/10=5.6이 가격비 4보다 커 여가를 더 쓰는 편이 낫다.

③ O 해설 예산: 2,500F=10,000(24−L) → F=96−4L. 최적은 MRS=F/L=10,000/2,500=4라 F=4L이고, 4L=96−4L → L=12, F=48이다(효용 지수가 같아 24시간 가치 240,000의 절반씩 쓴다).

46 해설 계속 **정답 ③**

④ X 해설 예산선 위의 점이지만 MRS=40/14≈2.9가 가격비 4보다 작아 여가를 줄이고 식품을 늘려야 한다.

⑤ X 해설 예산선 위의 점이지만 MRS=32/16=2로 가격비 4의 절반이라 여가가 지나치게 많다.

47 경제학원론 · 미시경제학 · 가격차별과 이부가격 **정답 ⑤**

① O 해설 같은 영화를 시간대에 따라 다른 값에 파는 것은 비용차이가 아니라 수요 탄력성 차이를 이용한 가격차별이다.

② O 해설 같은 입장 서비스를 연령에 따라 다른 값에 파는 것은 소비자 집단을 나눈 3급 가격차별이다.

③ O 해설 같은 롱패딩을 수요가 많은 겨울에 비싸게, 적은 여름에 싸게 파는 것은 시기에 따른 가격차별이다.

④ O 해설 같은 승용차를 지역별 수요 차이에 따라 다른 값에 파는 것은 시장을 나눈 가격차별이다.

⑤ X 해설 가격차별은 파는 쪽이 같은 상품에 다른 값을 매기는 것이다 — 야간 수당은 힘든 근무를 보상하는 임금 차이다.

48 경제학원론 · 미시경제학 · 독점시장과 독점규제 **정답 ①**

① O 해설 사회적으로 효율적인 생산량은 소비자가 매기는 값(가격=평균수입)이 마지막 단위의 생산비(한계비용)와 같을 때다 — 완전경쟁의 P=MC다.

② X 해설 평균수입과 한계수입이 같은 것은 수요곡선이 수평일 때뿐이다 — 우하향 수요를 마주한 독점기업에는 성립하지 않는다.

③ X 해설 평균생산은 투입 한 단위당 산출량이라 가격·비용과 단위가 달라 효율 조건이 될 수 없다 — 조건은 P=MC다.

④ X 해설 MR=MC는 독점기업의 이윤극대화 조건이다 — 그때는 P>MC라 생산량이 효율적 수준보다 적다.

⑤ X 해설 한계수입과 평균생산을 맞춰도 가격과 한계비용이 같아지지 않는다 — 효율 조건은 평균수입 = 한계비용이다.

49 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 **정답 ④**

① X 해설 기업 100개가 20씩 만들면 2,000으로, 가격이 0일 때의 시장 수요 1,700보다도 많다.

49 해설 계속 정답 ④

② X 해설 90개면 공급 1,800이 가격 30에서의 수요 1,400보다 많아 가격이 평균비용 아래로 내려간다.

③ X 해설 80개면 공급 1,600이 수요 1,400보다 많아 손실을 본 기업이 빠져나간다.

④ O 해설 장기균형 가격은 LAC 최저점이다: $(q-20)^2+30$은 $q=20$에서 최소 30이라 $P=30$. 시장 수요 $Q=1{,}700-10\times30=1{,}400$이므로 기업 수 = $1{,}400\div20=70$이다.

⑤ X 해설 60개면 공급 1,200이 수요 1,400보다 적어 가격이 30 위로 오르고 새 기업이 들어온다.

50 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ④

① X 해설 완전경쟁기업은 가격수용자라 한 단위 더 팔 때 느는 수입이 곧 가격이다 — 가격과 한계수입은 같다.

② X 해설 장기균형에서는 MR=P=LAC라 초과이윤이 0이다 — 한계수입이 평균총비용보다 크면 이윤이 남아 기업이 더 들어온다.

③ X 해설 장기균형은 평균비용 최저점이라 한계비용이 평균총비용과 같다 — 한계비용이 평균보다 작다면 평균이 아직 내려가는 중이다.

④ O 해설 진입과 퇴출이 자유로워 초과이윤이 0이 될 때까지 가격이 움직이므로, 장기균형에서는 P=MR=MC=LAC 최저점에서 생산한다.

⑤ X 해설 초과이윤이 있으면 새 기업이 들어와 가격이 내려가므로 장기균형의 초과이윤은 0이다.

51 경제학원론 · 미시경제학 · 게임이론 정답 ①

① O 해설 B는 A가 무엇을 하든 전략 1이 낫다(7>6, 11>7) — 우월전략이다. B가 전략 1을 고르면 A는 15>3이라 전략 1을 골라 (15,7)이 유일한 내쉬균형이다.

② X 해설 (8,6)에서 B는 전략 1로 바꾸면 7을, A는 전략 2로 바꾸면 10을 얻어 둘 다 옮겨 간다.

③ X 해설 (10,7)에서 B는 전략 1로 바꾸면 11을 얻으므로 머물지 않는다 — B에게 전략 2는 늘 더 나쁘다.

④ X 해설 (3,11)에서는 A가 전략 1로 바꿔 15를 얻고, (8,6)에서는 B가 전략 1로 바꿔 7을 얻어 둘 다 균형이 아니다.

⑤ X 해설 (15,7)은 균형이지만 (10,7)에서는 B가 전략 1로 옮기면 11을 얻으므로 균형이 아니다.

52 경제학원론 · 미시경제학 · 예산선과 소비자 최적선택 정답 ②

① X 해설 $5\times90+10\times55=1{,}000$으로 소득은 다 쓰지만 $MRS=55/90\approx0.61$이 가격비 0.5보다 커 X를 더 사야 한다(효용 4,950).

② O 해설 $U=xy$면 소득을 반씩 쓴다: $x=1{,}000\div2\div5=100$, $y=1{,}000\div2\div10=50$이다. 검산하면 $MRS=y/x=50/100=0.5$가 가격비 5/10과 같고, 효용은 5,000이다.

③ X 해설 예산선 위의 점이지만 $MRS=45/110\approx0.41$이 가격비 0.5보다 작아 X를 줄여야 한다(효용 4,950).

④ X 해설 소득 1,000을 다 쓰지만 효용이 $120\times40=4{,}800$으로 (100, 50)의 5,000보다 작다.

⑤ X 해설 X에 650을 써 소득의 절반을 넘는다 — 효용 $130\times35=4{,}550$으로 최적보다 낮다.

53 경제학원론 · 미시경제학 · 선호와 무차별곡선 정답 ④

① X 해설 $U=\min\{x+2y, 2x+y\}$는 $y>x$에서 $2x+y$, $y<x$에서 $x+2y$라 (3, 3)에서 기울기가 바뀐다 — 기울기가 하나인 직선은 $U=x+y$ 같은 완전대체재의 모양이다.

② X 해설 매끈하게 휘는 곡선은 $U=xy$ 같은 콥-더글러스 효용의 모양이다 — 이 효용은 두 일차식 중 작은 값이라 무차별곡선이 직선 두 조각으로 이어진다.

③ X 해설 L자는 $U=\min\{x, y\}$처럼 한 재화만 늘리면 효용이 그대로인 경우다 — 여기서는 x만 늘려도 $x+2y$와 $2x+y$가 모두 커져 효용이 오른다.

④ O 해설 (3, 3) 왼쪽 위($y>x$)에서는 $2x+y=9$라 기울기 -2로 가파르고, 오른쪽 아래($y<x$)에서는 $x+2y=9$라 기울기 $-1/2$로 완만해 원점에 볼록하게 꺾인다.

⑤ X 해설 왼쪽이 완만하고 오른쪽이 가파르면 원점에 오목하다 — 실제로는 $y>x$ 쪽이 $2x+y=9$(기울기 -2)라 왼쪽이 가파르다.

54 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ③

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 빠졌다 — L과 K를 t배 하면 $\min\{tL, tK\}=t\cdot\min\{L, K\}$라 1차 동차다.

② X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 빠졌다 — 두 요소를 1:1로만 써야 해 요소가격비가 바뀌어도 투입 비율이 그대로라 대체탄력성이 0이다.

54 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 레온티에프 생산함수는 L:K=1:1로만 써 대체탄력성이 0이고(ㄱ) 두 요소를 t배 하면 산출도 t배인 1차 동차다(ㄴ) — 비용함수는 (w+r)Q다(ㄷ).

④ X 해설 ㄷ이 틀렸다 — Q를 만들려면 L=K=Q가 필요해 비용은 wQ+rQ=(w+r)Q다.

⑤ X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 비용은 생산량에 비례하는 (w+r)Q이지 Q의 (w+r)제곱이 아니다.

55 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자이론의 응용 정답 ①

① O 해설 평생소득 현재가치 = 3,000+3,300÷1.1 = 6,000이고 $U=c_1c_2^2$면 그 1/3을 1기에 써 c_1=2,000이므로 1기 소득 3,000 중 1,000을 저축한다.

② X 해설 효용의 지수를 바꿔 1기에 2/3(4,000)를 쓴다고 보면 나오는 값이다 — c_2의 지수가 2라 1기 몫은 1/3이다.

③ X 해설 효용을 $U=c_1c_2$로 보아 평생소득을 반씩(c_1=3,000) 나누면 나오는 답이다 — c_2^2 때문에 2기에 더 많이 쓴다.

④ X 해설 1,400을 저축하면 c_1=1,600, c_2=3,300+1,540=4,840이라 $c_2/c_1 \approx 3.0$으로 최적 조건 $c_2=2.2c_1$보다 2기 소비가 지나치다.

⑤ X 해설 1,400을 빌리면 c_2가 3,300−1,540=1,760으로 c_1 4,400보다 작아, 2기를 더 중시하는 효용과 맞지 않는다.

56 경제학원론 · 미시경제학 · 독점시장과 독점규제 정답 ③

① X 해설 Q=3이면 이윤은 24×3−(9+18+3)=42이고, MR 18이 MC 12보다 커 생산을 더 늘려야 한다.

② X 해설 Q=3에서 이윤은 72−30=42다 — 한계수입이 한계비용보다 커 이윤극대화 생산량도 아니다.

③ O 해설 P=30−2Q라 MR=30−4Q, MC=2Q+6이고 MR=MC에서 Q=4, P=22다. 이윤 = 22×4 − (16+24+3) = 88−43 = 45다.

④ X 해설 Q=4는 맞지만 고정비용 3을 빼지 않으면 88−40=48이 나온다 — 총비용에는 상수항 3도 들어간다.

⑤ X 해설 Q=7이면 MR이 30−28=2로 MC 20보다 훨씬 작아 생산을 줄여야 한다(이윤 112−94=18).

57 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ④

① X 해설 max 함수는 두 요소 중 하나만 써도 된다 — 둘을 함께 사는 비용 꼴은 맞지 않는다.

② X 해설 비용은 생산량이 늘수록 커져야 하는데 Q로 나누면 생산을 늘릴수록 비용이 준다.

③ X 해설 두 요소를 함께 쓰는 꼴이라 맞지 않는다 — Q를 만들려면 $x_1=Q/2$나 $x_2=Q$ 가운데 하나만 있으면 된다.

④ O 해설 $Q=\max\{2x_1, x_2\}$는 x_1만 Q/2 쓰거나(비용 $w_1Q/2$) x_2만 Q 쓰면(비용 w_2Q) 되는 완전대체 생산이라, 둘 중 싼 쪽을 골라 $C=\min\{w_1/2, w_2\}Q$다.

⑤ X 해설 비용을 최소화하는 기업은 두 방법 중 비싼 쪽이 아니라 싼 쪽을 고른다 — max가 아니라 min이다.

58 경제학원론 · 미시경제학 · 일반균형과 파레토효율 정답 ③

① X 해설 맥주 값이 1/3이면 소비자 2는 맥주만 사 (20/3+10)÷(1/3)=50을 원해 맥주 총량 30을 넘는다.

② X 해설 맥주 값이 1/2이면 소비자 2가 맥주만 40을 원해 총량 30보다 많아 초과수요다.

③ O 해설 맥주 값이 1보다 낮으면 소비자 2는 맥주만 사 20+10/P_B>30을, 높으면 커피만 사 20P_B+10>30을 원해 초과수요가 생긴다. P_B=1이면 소비자 1은 소득 30으로 (15, 15)를 사고 소비자 2가 남은 (15, 15)를 사 시장이 맞는다.

④ X 해설 맥주 값이 2면 소비자 2는 커피만 사 소득 20×2+10=50으로 커피 50을 원해 총량 30을 넘는다.

⑤ X 해설 맥주 값이 3이면 소비자 2가 커피를 70이나 원해 커피 시장에 초과수요가 생긴다.

59 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ①

① O 해설 L과 K를 t배 하면 $2t^2L^2+2t^2K^2=t^2Q$라 산출이 t배보다 많이 늘어 규모 수익 체증이고, $MP_L=\partial Q/\partial L=4L$이다.

② X 해설 4K는 자본의 한계생산($\partial Q/\partial K$)이다 — 노동의 한계생산은 L로 미분한 4L이다.

③ X 해설 요소를 t배 하면 산출이 t^2배라 체감이 아니라 체증이다.

④ X 해설 규모 수익은 체증이고, 4K는 노동이 아니라 자본의 한계생산이다 — 두 칸 모두 틀렸다.

59 해설 계속 정답 ①

⑤ X 해설 규모 수익 불변은 요소를 t배 할 때 산출도 정확히 t배일 때다 — 이 함수는 t^2배라 체증이다.

60 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ②

① X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지만 ㄷ·ㄹ이 거꾸로다 — 흡연처럼 쓰는 사람만 좋고 주변이 손해를 보는 소비는, 소비자의 편익에서 피해를 뺀 사회 전체의 편익이 더 작다.

② O 해설 생산의 긍정적 외부효과는 남에게 이득을 줘 사회적 한계비용이 사적 한계비용보다 작고, 소비의 부정적 외부효과는 사적 한계편익이 사회적 한계편익보다 크다.

③ X 해설 두 쌍 모두 거꾸로다 — 생산이 남에게 이득이면 사회적 한계비용이 더 작고, 소비가 남에게 피해면 사회적 한계편익이 더 작다.

④ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄱ·ㄴ이 거꾸로다 — 긍정적 생산 외부효과에서는 사적 한계비용이 사회적 한계비용보다 크다.

⑤ X 해설 생산의 외부효과는 비용 쪽, 소비의 외부효과는 편익 쪽에서 차이가 난다 — 편익과 비용을 맞바꿔 넣었다.

61 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ①

① O 해설 주택 신축은 그해 새로 생산된 최종재라 투자로 GDP에 더해진다 — 이전지출은 생산의 대가가 아니고, 수입차는 소비와 수입이 함께 늘어 GDP가 그대로다.

② X 해설 이전지출(연금·보조금)은 생산의 대가 없이 소득을 옮기는 것이라 GDP에 들어가지 않는다.

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 외국산 자동차는 국내에서 생산되지 않아 소비에 더한 만큼 수입으로 빠져 GDP를 늘리지 않는다.

④ X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 GDP를 늘리지 않는다 — 이전지출은 생산이 없고, 수입품은 외국의 생산이다.

⑤ X 해설 ㄱ만 GDP를 늘린다 — 이전지출은 소득 이전이고 수입은 GDP에서 빼는 항목이다.

62 경제학원론 · 거시경제학 · 물가지수 정답 ②

① X 해설 소비재만 담는 것은 소비자물가지수 쪽이다 — GDP 디플레이터는 가계 소비재에 더해 기업의 투자재, 정부가 산 재화, 수출품 가격까지 반영한다.

62 해설 계속 정답 ②

② O 해설 GDP 디플레이터는 그해 생산량을 가중치로 쓰는 파셰 방식이라 해마다 가중치가 바뀐다 — 소비자물가지수는 기준연도 바구니를 고정한다.

③ X 해설 소비자물가지수는 가계가 사는 품목의 가격을 재므로 수입 소비재도 들어간다 — 국내 생산품만 담는 것은 GDP 디플레이터다.

④ X 해설 소비자물가지수는 가계가 많이 사는 대표 품목 바구니만 고정해 잰다 — 모든 재화와 서비스를 담지 않는다.

⑤ X 해설 생산자물가지수는 기업 사이에 거래되는 원자재·중간재·자본재 가격을 두루 담는다 — 원자재가 빠지지 않는다.

63 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 정답 ③

① X 해설 실업률 5%를 비경제활동인구 600만에 곱하면 나오는 값이다 — 실업률은 경제활동인구에 대한 비율이다.

② X 해설 실업자가 50만이면 실업률이 $50 \div 1{,}400 \approx 3.6\%$라 주어진 5%와 맞지 않는다.

③ O 해설 경제활동참가율 70%면 비경제활동인구 600만이 생산가능인구의 30%라 생산가능인구 = 2,000만, 경제활동인구 = 1,400만이다. 실업자 = 1,400만 × 5% = 70만 명이다.

④ X 해설 실업률 5%를 생산가능인구 2,000만에 곱하면 나오는 값이다 — 분모는 경제활동인구 1,400만이다.

⑤ X 해설 실업자가 120만이면 실업률이 $120 \div 1{,}400 \approx 8.6\%$가 되어 5%를 넘는다.

64 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 정답 ④

① O 해설 최저임금이 균형보다 높으면 일하려는 사람이 일자리보다 많아, 지금 임금에 일하고 싶어도 못 하는 비자발적 실업이 는다.

② O 해설 실업급여가 많고 길수록 일자리를 고르며 기다리는 비용이 줄어 자발적 실업 기간이 길어진다.

③ O 해설 재정 확대로 총수요가 늘면 경기가 나빠 생긴 경기적 실업이 줄어든다.

④ X 해설 새 기술이 사람의 일을 대신해 생기는 실업은 산업 구조가 바뀌어 생기는 구조적 실업이다 — 경기적 실업은 총수요 부족에서 생긴다.

64 해설 계속 정답 ④

⑤ O 해설 구인·구직 정보를 이어 주면 일자리를 찾는 데 걸리는 시간이 줄어 마찰적 실업이 줄어든다.

65 경제학원론 · 거시경제학 · 소비함수이론 정답 ①

① O 해설 케인즈 소비함수 C=a+bY에서 평균소비성향 a/Y+b가 한계소비성향 b보다 크고(ㄱ), 상대소득가설의 장기소비함수는 원점을 지나는 직선이다(ㄴ).

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 항상소득가설에서 항상소비는 자산(부)과 미래 소득으로 정해지는 항상소득에 비례한다.

③ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 항상소비는 부를 포함한 항상소득에 달려 있다.

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 생애주기가설에서 소득이 가장 많은 중년층이 가장 많이 저축하므로 그 비중이 늘면 저축률이 오른다.

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ 모두 틀렸다 — 항상소비는 부와 관련 있고, 중년층 비중이 커지면 국민저축률은 오른다.

66 경제학원론 · 거시경제학 · 투자함수이론 정답 ⑤

① X 해설 토빈의 q는 비용 하나가 아니라 비율이다 — 설치된 자본의 시장가치를 그 대체비용으로 나눈 값이다.

② X 해설 한계생산에서 자본비용을 빼는 것은 신고전학파 투자이론의 기준이다 — q는 시장가치÷대체비용의 비율이다.

③ X 해설 기존 자본의 대체비용은 q의 분모일 뿐이다 — 분자인 시장가치와 나눠야 q가 된다.

④ X 해설 시장에서 평가된 자본 가치는 q의 분자다 — 이를 대체비용으로 나눈 비율이 q다.

⑤ O 해설 q>1이면 자본을 새로 들여 설치하는 비용보다 시장이 매기는 가치가 커, 투자를 늘리면 기업 가치가 오른다.

67 경제학원론 · 거시경제학 · 재정·통화정책의 운용과 준칙 정답 ④

① X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 문제를 알아차리고 정책을 정해 집행하는 데 걸리는 기간은 내부시차다. 외부시차는 집행한 정책이 경제에 효과를 내기까지의 시간이다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 설명한 기간(충격→정책 시행)은 인식·결정에 걸리는 내부시차다.

67 해설 계속 정답 ④

③ X 해설 ㄱ·ㄹ 모두 틀렸다 — 그 기간은 내부시차이고, 시간적 불일치가 있으면 재량보다 준칙이 낫다.

④ O 해설 누진세·실업급여 같은 자동안정화장치는 결정 절차 없이 바로 작동해 내부시차를 줄이고(ㄴ), 루카스는 정책이 바뀌면 기대도 바뀐다는 점을 들어 옛 모형의 정책평가를 비판했다(ㄷ).

⑤ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 시간적 불일치가 있으면 정부가 약속을 뒤집을 유인이 있어 미리 정한 준칙을 지키는 편이 낫다.

68 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ③

① X 해설 조세승수를 정부지출승수와 같은 크기(−2)로 보면 200−200=0이 나온다 — 세금은 소비와 수입을 함께 줄여 승수가 −1이다.

② X 해설 정부지출승수 2와 조세승수 −1을 넣으면 200−100=100이다 — 50은 이 값과 맞지 않는다.

③ O 해설 $\Delta Y = 0.6(\Delta Y-\Delta T) + \Delta G - 0.1(\Delta Y-\Delta T) \rightarrow 0.5\Delta Y = \Delta G - 0.5\Delta T = 100 - 50 = 50 \rightarrow \Delta Y = 100$이다. 정부지출승수 1/0.5=2와 조세승수 −0.5/0.5=−1이 합쳐져 균형재정승수가 1이다.

④ X 해설 정부지출 100의 효과(승수 2)만 보고 조세 100이 소득을 100 줄이는 것을 빠뜨리면 나오는 값이다.

⑤ X 해설 수입을 빼고 폐쇄경제 승수 1/(1−0.6)=2.5로 정부지출 효과만 보면 나오는 값이다 — 조세도, 수입 누출도 빠졌다.

69 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐수요와 이자율 정답 ③

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 빠졌다 — V가 일정하면 명목성장률 = 통화증가율 = 5%다.

② X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 실질성장률 = 통화증가율 − 인플레이션율 = 5−2 = 3%다.

③ O 해설 피셔효과에서 실질이자율 = 6−2 = 4%(ㄱ)이고, V가 일정하면 명목성장률 = 통화증가율 = 5%(ㄷ)다 — 실질성장률은 5−2 = 3%다(ㄴ).

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 명목성장 5%에서 인플레이션 2%를 빼면 실질성장은 3%다.

69 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 ㄱ·ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 실질성장률 4%를 넣으면 통화증가율이 6%가 되어 주어진 5%와 맞지 않는다.

70 경제학원론 · 거시경제학 · 솔로우 성장모형 정답 ⑤

① X 해설 가난한 나라가 더 빨리 자라 따라잡는 수렴은 솔로우 모형의 예측이다 — 내생적 성장이론은 수확체감이 없어 수렴하지 않을 수 있다고 본다.

② X 해설 내생적 성장이론은 성장률이 저축·연구개발·인적자본처럼 모형 안의 요인으로 정해진다고 본다 — 외생적 기술진보로 설명하는 것은 솔로우 모형이다.

③ X 해설 황금률은 균제상태의 1인당 소비를 가장 크게 하는 자본량 조건(MPK=n+δ)이다 — 성장률을 키우는 조건이 아니다.

④ X 해설 인구증가율이 내리면 자본을 늘어난 인구에 나눠 줄 몫이 줄어 균제상태의 1인당 자본과 소득이 커진다.

⑤ O 해설 균제상태에서는 1인당 자본 K/L이 일정하므로, 기술진보가 없으면 총자본 K는 인구와 같은 비율 n으로 늘어난다.

71 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ·ㄴ 모두 틀렸다 — 재정은 여전히 적자라 국가채무가 늘고, 순수출이 흑자라 순대외채권도 는다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 적자 폭이 줄었어도 T−G가 음수인 한 국가채무는 계속 쌓인다.

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 순수출이 줄었어도 흑자인 동안은 외국에 대한 순채권이 계속 는다.

④ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 순수출 흑자는 그만큼 해외에 돈을 빌려준 것이라 순대외채권이 는다.

⑤ O 해설 항등식 (S−I) + (T−G) = NX에서 S−I = NX − (T−G) = 순수출 + 재정적자의 크기라 양수이고(ㄷ), 두 크기가 모두 줄어 S−I의 크기도 줄었다(ㄹ).

72 경제학원론 · 거시경제학 · 재정·통화정책의 운용과 준칙 정답 ③

① X 해설 0%는 기대가 정책을 그대로 따라 u=u_n일 때 손실을 줄이는 값이다 — 기대가 이미 정해진 뒤에는 인플레이션을 올려 실업을 낮추려 한다.

72 해설 계속 정답 ③

② X 해설 π=1에서 인플레이션을 조금 올리면 실업 감소로 손실이 2만큼 줄고 인플레이션 손실은 1만큼만 늘어, 더 올리는 편이 낫다.

③ O 해설 필립스곡선을 u=u_n+2π^e−2π로 바꿔 손실에 넣으면 L=u_n+2π^e−2π+½π²다. π^e가 정해진 뒤 π로 미분하면 −2+π=0이라 π=2%다.

④ X 해설 π=3이면 인플레이션을 1 올릴 때 늘어나는 손실(3)이 실업 감소로 줄어드는 손실(2)보다 커 손실이 최소가 아니다.

⑤ X 해설 π=4면 인플레이션의 한계손실 4가 실업 감소의 이득 2의 두 배라 인플레이션을 낮춰야 손실이 준다.

73 경제학원론 · 미시경제학 · 불확실성하의 선택과 행태경제학 정답 ④

① X 해설 x=20이면 성공 때 0.3×20−0.1×80=−2, 실패 때 0.1×80=8로 수익이 다르다.

② X 해설 x=25면 성공 때 7.5−7.5=0, 실패 때 7.5로 수익이 같지 않다.

③ X 해설 x=30이면 성공 때 9−7=2, 실패 때 7로 실패 쪽 수익이 더 크다.

④ O 해설 성공 때 수익 0.3x−0.1(100−x)=0.4x−10, 실패 때 0.1(100−x)=10−0.1x다. 두 값을 같게 두면 0.5x=20 → x=40이고, 어느 쪽이든 수익은 6이다.

⑤ X 해설 x=50이면 성공 때 15−5=10, 실패 때 5로 A가 성공할 때 수익이 더 크다.

74 경제학원론 · 거시경제학 · 개방경제의 거시균형 정답 ⑤

① O 해설 자본이동이 완전하면 r=r*=0.02로 고정돼 LM식 50=40−20+0.01Y가 소득을 Y=3,000으로 정한다 — 정부지출이 늘면 환율만 바뀌고 소득은 그대로다.

② O 해설 조세 감면도 IS만 옮길 뿐 LM이 정한 Y=3,000은 바뀌지 않는다 — 실질환율이 올라 순수출이 그만큼 준다.

③ O 해설 M이 늘면 M/p가 커져 r=0.02에서 LM을 맞추는 Y가 커진다 — 예컨대 M=6,000이면 60=20+0.01Y에서 Y=4,000이다.

④ O 해설 재정 확대로 이자율이 오르려 하면 자본이 들어와 자국 통화 가치(이 모형의 e)가 올라, 순수출이 줄어든 만큼 상쇄돼 소득은 그대로다.

74 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 자본이동이 완전한 소규모 개방경제에서 국내이자율은 외국이자율 0.02에 묶여 있어, 통화를 늘려도 r은 그대로이고 환율과 소득이 바뀐다.

75 경제학원론 · 거시경제학 · 성장회계와 내생적 성장이론 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ·ㄷ이 빠졌다 — 노동 몫은 노동의 지수 2/3이고, 성장률은 3+3=6%다.

② X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ·ㄷ이 빠졌다 — 지수 합이 1이라 규모수익 불변이고, 성장률은 6%다.

③ X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지만 ㄷ이 빠졌다 — 단서의 「A는 상수」와 달리 발문은 A도 매년 3% 증가한다고 적었고 확정답안도 이를 따랐다: 요소 몫 3% + A 3% = 6%다.

④ X 해설 ㄴ·ㄷ은 옳지만 ㄱ이 빠졌다 — 2/3+1/3=1이라 요소를 t배 하면 생산도 t배다.

⑤ O 해설 지수 합 2/3+1/3=1이라 규모수익 불변이고(ㄱ), 완전경쟁이면 노동 몫은 노동의 지수 2/3이며(ㄴ), 성장률 = 3 + (2/3)×3 + (1/3)×3 = 6%다(ㄷ).

76 경제학원론 · 미시경제학 · 불확실성하의 선택과 행태경제학 정답 ②

① X 해설 ㄱ·ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 위험을 즐기는 사람은 위험이 커지면 평균 수익이 낮아도 만족이 같아 무차별곡선이 우하향한다.

② O 해설 위험 기피자는 위험이 커지면 평균 수익을 더 받아야 해 우상향, 위험 애호자는 위험 자체가 즐거워 평균이 낮아도 되므로 우하향, 위험 중립자는 평균만 봐서 수평이다.

③ X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 위험 중립자는 표준편차와 상관없이 평균만 보므로 무차별곡선이 수평이다.

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ·ㄴ이 서로 바뀌었다 — 위험 기피자가 우상향, 위험 애호자가 우하향이다.

⑤ X 해설 세 칸 모두 틀렸다 — 기피자는 우상향, 애호자는 우하향, 중립자는 평균만 보므로 수평이다.

77 경제학원론 · 거시경제학 · 국제수지와 환율 정답 ①

① X 해설 외국인 투자자에게 주는 배당금은 투자의 대가로 나가는 소득이라 경상수지의 본원소득수지에 기록된다.

② O 해설 해외 기업 지분을 경영 참여 목적으로 10% 이상(여기선 50% 이상) 사는 것은 금융계정의 직접투자다.

77 해설 계속 정답 ①

③ O 해설 외국 금융기관이 한국 국채를 사는 것은 금융계정의 증권투자(부채 증가)다.

④ O 해설 외화자금을 빌리는 것은 대출·차입을 담는 금융계정의 기타투자다.

⑤ O 해설 한국은행이 미국 국채를 사는 것은 외환보유액이 바뀌는 것이라 금융계정의 준비자산에 기록된다.

78 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 순수출이 줄면 총수요가 줄어 곡선은 왼쪽으로 이동한다.

② O 해설 투자 증가(ㄱ)와 자산가치 상승에 따른 소비 증가(ㄷ)는 물가와 상관없이 지출을 늘려 총수요곡선을 오른쪽으로 옮긴다.

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 환율 하락으로 순수출이 줄면 총수요곡선은 왼쪽으로 간다.

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 순수출 감소는 왼쪽 이동이고, 물가 하락에 따른 투자 증가는 곡선 위의 이동이다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 물가가 내려 지출이 느는 것은 총수요곡선을 따라 내려가는 움직임이지 곡선의 이동이 아니다.

79 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ①

① X 해설 확장적 통화정책은 총수요를 늘려 국민소득을 회복시키는 대신 물가를 더 올린다 — 소득을 줄이지 않는다.

② O 해설 불리한 공급충격은 물가를 올리면서 생산을 줄여 스태그플레이션을 낳는다.

③ O 해설 생산비가 올라 같은 물가에서 덜 생산하므로 단기 총공급곡선이 왼쪽(위)으로 이동한다.

④ O 해설 통화정책은 총수요만 움직이므로 소득을 늘리면 물가가 더 오르고, 물가를 낮추면 소득이 더 준다.

⑤ O 해설 재정정책도 총수요만 움직여 물가 안정과 소득 회복 가운데 하나를 포기해야 한다.

80 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ⑤

① X 해설 구축효과는 재정지출로 이자율이 올라 민간투자가 줄어드는 것이라, 이자율이 오르지 않으면 거의 생기지 않는다.

80 해설 계속 정답 ⑤

② X 해설 투자가 이자율에 둔감하면 이자율이 올라도 투자가 덜 줄어 구축효과는 작다.

③ X 해설 한계소비성향이 크면 늘어난 소득이 다시 소비로 많이 돌아 승수 1/(1−MPC)가 커지므로 소득 증대효과가 크다.

④ X 해설 소득이 늘 때 수입이 많이 늘면 지출이 해외로 새어 나가 승수가 작아진다.

⑤ O 해설 비례세는 소득이 늘 때 세금도 늘어 승수가 1/(1−b(1−t))로 작아진다 — 정액세면 승수가 1/(1−b)라 정부지출 효과가 더 크다.

81 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 자연적 특성 정답 ③

① X 해설 영속성은 토지가 닳거나 없어지지 않는 성질로, 감가상각을 하지 않고 장기 투자를 가능하게 하는 근거다.

② X 해설 부증성은 토지의 양을 늘릴 수 없는 성질로, 지가 상승과 집약적 이용을 낳는다.

③ O 해설 위치가 고정된 부동성 때문에 현장에 가 보는 임장활동이 필요하고, 주변 변화가 가치에 미치는 외부효과와 시장의 국지화가 생긴다.

④ X 해설 개별성은 똑같은 토지가 없다는 성질로 일물일가를 막고 개별 분석을 요구한다 — 세 현상을 함께 설명하는 것은 부동성이다.

⑤ X 해설 기반성은 토지가 모든 생산과 생활의 바탕이 된다는 성질이라 임장활동·국지화와 관계가 없다.

82 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ①

① O 해설 택지·농지·임지 같은 큰 용도 사이에서 전환이 예상되는 토지가 후보지(ㄱ), 택지 등으로 조성되기 전의 원래 토지가 소지(ㄴ)다.

② X 해설 ㄴ처럼 조성 전 상태의 토지는 소지다 — 공지는 건부지 안에서 건물을 짓지 않고 비워 둔 땅이다.

③ X 해설 이행지는 같은 용도지역 안에서 세부 용도가 바뀌는 토지다 — 택지 등 다른 용도지역으로의 전환이 예상되면 후보지다.

④ X 해설 ㄱ은 다른 용도지역으로 바뀌는 후보지이고, ㄴ의 조성 전 토지는 소지라 두 칸이 모두 어긋난다.

⑤ X 해설 성숙지는 택지 등으로 쓸 여건이 이미 갖춰진 토지다 — 장래 전환이 예상되는 단계면 후보지다.

83 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산의 복합개념과 정착물·준부동산 정답 ②

① O 해설 등기된 입목은 독립한 부동산이라 땅은 그대로 둔 채 입목만 팔거나 입목에 저당권을 잡힐 수 있다(입목에 관한 법률 제3조 제2항).

② X 해설 경매 등으로 토지와 입목의 주인이 달라지면 토지소유자가 입목소유자에게 지상권을 설정한 것으로 본다(입목에 관한 법률 제6조 제1항).

③ O 해설 입목은 독립한 부동산이라, 땅 주인이 땅을 팔거나 지상권을 넘겨도 등기된 입목은 함께 넘어가지 않는다(입목에 관한 법률 제3조 제3항).

④ O 해설 입목을 베어 내 토지에서 분리된 수목에도 입목저당권의 효력이 미치고, 저당권자는 기한 전에도 그 수목을 경매할 수 있다(입목에 관한 법률 제4조).

⑤ O 해설 지상권자 소유 입목에 저당권이 설정되면 지상권자는 저당권자의 승낙 없이 지상권을 포기할 수 없다(입목에 관한 법률 제7조).

84 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ②

① X 해설 3무를 3단(900평)으로 읽어 3,900평으로 계산하면 12,893㎡가 나온다 — 1단은 300평, 1무는 30평이다.

② O 해설 1정 = 3,000평, 1무 = 30평이라 1정 3무 = 3,090평. 1평 = 400/121㎡이므로 3,090 × 400/121 = 10,214.88㎡. 축척 1 : 3,000 지역은 1㎡ 단위로, 0.5 넘는 끝수를 올려 10,215㎡다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령 제60조 제1항 제1호).

③ X 해설 1무를 3평으로 잡아 3,009평으로 계산하면 9,947㎡가 나온다 — 1무는 30평이다.

④ X 해설 4,298㎡는 약 1,300평이라 1정 3무(3,090평)와 맞지 않는다 — 1정은 10단, 곧 3,000평이다.

⑤ X 해설 1정을 1,000평으로 잡아 1,030평으로 계산하면 3,405㎡가 나온다 — 1정은 3,000평이다.

85 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산의 복합개념과 정착물·준부동산 정답 ④

① X 해설 공사 중이라도 기둥과 지붕, 주벽까지 올라갔다면 사용승인을 받기 전에 이미 토지와 다른 독립 건물로 본다(대판 2000다51872).

85 해설 계속 정답 ④

② X 해설 수목은 집단이든 한 그루든 명인방법을 갖추면 토지와 따로 소유권을 넘길 수 있는 독립한 물건으로 다룬다.

③ X 해설 담장처럼 토지에 붙어 독립성이 없는 정착물은 토지의 구성부분이라 따로 부동산이 되지 않는다.

④ O 해설 자동차의 압류등록은 시·도지사가 법원이나 행정관청의 촉탁을 받아 자동차등록원부에 한다(자동차관리법 제14조).

⑤ X 해설 선박등기법은 기선·범선은 총톤수 20톤 이상, 부선은 100톤 이상에만 적용되므로 10톤짜리 기선은 등기 대상이 아니다(선박등기법 제2조).

86 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 효율적 시장이론 정답 ④

① O 해설 약성 효율적 시장에서는 과거 가격·거래 추세가 이미 가격에 들어 있어, 과거 자료를 분석해서는 초과이윤을 얻을 수 없다.

② O 해설 준강성 효율적 시장에서는 공표된 정보가 곧바로 가격에 반영되어, 공표 뒤에 그 정보를 써서는 초과이윤을 얻지 못한다.

③ O 해설 강성 효율적 시장에서는 아직 알려지지 않은 정보까지 가격에 들어 있어 어떤 정보로도 초과이윤을 얻을 수 없다.

④ X 해설 할당 효율성은 완전경쟁 여부가 아니라 정보비용과 그 정보로 버는 초과이윤이 맞먹느냐로 판단하므로 부동산시장도 할당 효율적일 수 있다.

⑤ O 해설 부동산은 정보 탐색·중개·세금 같은 거래비용이 커서, 이것이 다른 시장보다 비효율적인 주된 원인이 된다.

87 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 도시공간구조이론과 도시화 정답 ①

① X 해설 집적의 이익이 누적적 인과과정을 거쳐 주변으로 퍼진다는 것은 지역성장 이론의 설명이다 — 헤이그의 최소마찰비용이론은 교통비와 지대를 합한 마찰비용이 가장 적은 곳을 입지로 본다.

② O 해설 알론소의 입찰지대곡선은 도심에서 멀어질수록 각 위치에서 가장 높은 지대를 낼 수 있는 용도의 지대곡선을 이은 포락선이다.

87 해설 계속 정답 ①

③ O 해설 다핵심이론은 도시가 여러 핵을 중심으로 자란다고 보며, 비슷한 활동끼리 모이고 서로 해를 끼치는 활동은 떨어지려는 경향을 근거로 든다.

④ O 해설 버제스의 동심원이론은 생물 군집처럼 침입·경쟁·천이를 거쳐 도시가 도심에서 바깥으로 원을 그리며 커진다는 생태학적 설명이다.

⑤ O 해설 호이트의 선형이론은 도시가 주요 교통로를 따라 부채꼴로 뻗어 나가며, 고급 주택지도 교통축을 따라 이어진다고 본다.

88 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 입지이론과 상권분석 정답 ②

① X 해설 B지역 제조업 입지계수는 (170/540) ÷ (515/1,655) ≈ 1.01로, A지역 숙박업 (180/530) ÷ (570/1,655) ≈ 0.99보다 높다.

② O 해설 입지계수 = 지역의 산업 비중 ÷ 전국의 산업 비중이라, A지역 숙박업 (180/530) ÷ (570/1,655) ≈ 0.99가 C지역 금융업 (190/585) ÷ (570/1,655) ≈ 0.94보다 높다.

③ X 해설 A지역 숙박업은 약 0.99, B지역 제조업은 약 1.01로 두 값이 다르다 — 둘 중 1을 넘는 것은 B지역 제조업뿐이다.

④ X 해설 A지역 제조업 (150/530) ÷ (515/1,655) ≈ 0.91은 C지역 숙박업 약 0.99보다 낮다.

⑤ X 해설 B지역 제조업 약 1.01은 C지역 금융업 약 0.94보다 높고, 1을 넘어 그 지역의 기반산업으로 볼 수 있다.

89 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장균형의 변화 정답 ④

① X 해설 균형거래량은 20에서 40으로 20 늘고, 면적은 300에서 1,200으로 900 늘어 두 값이 모두 어긋난다.

② X 해설 면적 증가 900은 맞지만, 거래량은 새 균형 Q=40에서 옛 균형 Q=20을 뺀 20만큼 는다.

③ X 해설 도형은 y절편의 차이(수요 절편 − 공급 절편 20)를 밑변, 균형거래량을 높이로 한 삼각형이라 300 → 1,200으로 900 늘어난다.

④ O 해설 이전 균형 p=30·Q=20, 면적 ½×(50−20)×20 = 300. 이후 균형 p=40·Q=40, 면적 ½×(80−20)×40 = 1,200. 면적은 900, 거래량은 20 늘어난다.

89 해설 계속 — 정답 ④

⑤ X 해설 수요곡선이 30만큼 오른쪽으로 옮겨도 공급곡선을 따라 가격이 오르므로 거래량은 20만 늘고, 면적은 900 늘어난다.

90 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가치이론과 가격의 원칙 — 정답 ⑤

① O 해설 가격은 시장에서 실제로 치러진 하나의 값이지만, 가치는 보는 목적(교환·사용·보험·과세 등)에 따라 여러 개가 있을 수 있다.

② O 해설 부동산은 오래 쓰는 재화라 가격도 앞으로의 수익과 변화를 길게 내다보고 형성된다.

③ O 해설 시장에서 정해진 가격과 본래 가치 사이에 오차가 생기므로, 전문가가 적정 가치를 판정하는 감정평가가 필요하다.

④ O 해설 가격은 수요와 공급을 조절해 토지와 자본이 더 높은 가치를 내는 용도로 가게 하는 자원배분 기능을 한다.

⑤ X 해설 가치는 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값이다 — 현재의 편익을 미래가치로 바꾸는 것이 아니다.

91 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 입지이론과 상권분석 — 정답 ①

① O 해설 끄는 힘 = 면적 ÷ 거리²: A 4,000/10^2 = 40, B 10,000/5^2 = 400, C 20,000/10^2 = 200, 합 640. 이용객 = 60만 × 40% = 24만명. A = 24만 × 40/640 = 15,000, B = 24만 × 400/640 = 150,000, C = 24만 × 200/640 = 75,000명.

② X 해설 B의 몫은 400/640 = 62.5%라 24만명의 62.5%인 150,000명이다 — 155,000명이면 세 곳의 비율이 면적 ÷ 거리²와 맞지 않는다.

③ X 해설 C의 몫은 200/640 = 31.25%라 75,000명이다 — 65,000명으로는 C의 끄는 힘 200을 반영하지 못한다.

④ X 해설 A의 몫은 40/640 = 6.25%라 24만명 × 6.25% = 15,000명이다.

⑤ X 해설 세 곳의 확률은 6.25%·62.5%·31.25%로, 이용객 24만명에 곱하면 15,000·150,000·75,000명이다.

92 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 비할인법(어림셈법·비율분석법) — 전항 정답

① X 해설 총투자수익률은 순영업소득 1억 ÷ 총투자액 12억 ≒ 8.3%라 29.2%가 아니다(부채감당률 2.0은 맞다) — 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다.

② X 해설 29.2%는 가능총소득 3.5억(유효총소득 12억÷4 + 공실 0.5억)을 12억으로 나눈 값이고, 부채감당률은 1억÷0.5억 = 2.0이다 — 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다.

③ X 해설 33.3%는 순영업소득 1억을 유효총소득 3억으로 나눈 값이다 — 총투자수익률은 12억으로 나눈 약 8.3%다. 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다.

④ X 해설 2.4는 세전현금흐름+저당지불액 1.2억을 0.5억으로 나눈 값인데, 이 합은 자료의 순영업소득 1억과 맞지 않는다 — 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다.

⑤ X 해설 바른 값은 총투자수익률 약 8.3%, 부채감당률 2.0이라 둘 다 어긋난다 — 총투자액 12억(현금)과 지분 5억도 서로 맞지 않는 자료다. 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다.

93 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 — 정답 ①

① X 해설 수익성지수의 분자는 순현가가 아니라 현금유입의 현재가치다 — 이를 현금유출의 현재가치로 나눈다.

② O 해설 내부수익률법은 미래 현금흐름을 할인해 순현가를 0으로 만드는 비율을 찾으므로 화폐의 시간가치를 반영한다.

③ O 해설 투자 기간 중 현금흐름이 유입과 유출을 오가며 부호가 바뀌면 내부수익률이 여러 개 생길 수 있다 — 내부수익률법의 약점이다.

④ O 해설 내부수익률을 할인율로 쓰면 순현가가 정확히 0이 되고, 수익성지수는 1이 된다.

⑤ O 해설 순현가법은 투자자의 요구수익률로 현금흐름을 할인한다 — 내부수익률법이 재투자율을 내부수익률로 보는 것과 다르다.

94 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 — 정답 ②

① O 해설 경기·금리·물가처럼 시장 전체에 미치는 체계적 위험은 자산을 아무리 섞어도 줄지 않는다.

94 해설 계속 정답 ②

② X 해설 효율적 투자선은 같은 위험에서 수익이 가장 높은 조합을 이은 선이라, 위험이 커질수록 수익도 커지는 우상향 곡선이다.

③ O 해설 효율적 투자선 위의 조합 가운데 투자자의 무차별곡선과 접하는 점이 그 투자자의 최적 포트폴리오다.

④ O 해설 비체계적 위험은 개별 부동산에서 생기는 위험이라 여러 자산에 나눠 투자하면 줄일 수 있다.

⑤ O 해설 상관계수가 −1이면 두 자산 수익률이 정반대로 움직여 위험이 가장 크게 줄고, +1이면 분산 효과가 없다.

95 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 정답 ①

① O 해설 기대수익률 = 0.5×0.1 + 0.5×0.06 = 0.08. 분산 = $0.5\times(0.1-0.08)^2 + 0.5\times(0.06-0.08)^2 = 0.0004$, 표준편차 = 0.02. 변동계수 = 0.02 ÷ 0.08 = 0.25.

② X 해설 변동계수는 표준편차를 기대수익률로 나눈 값이라 0.02 ÷ 0.08 = 0.25다 — 0.35가 되려면 표준편차가 0.028이어야 한다.

③ X 해설 호황·불황 확률이 같아 평균에서의 편차는 ±0.02, 표준편차도 0.02다 — 이를 기대수익률 0.08로 나눈 0.25가 변동계수다.

④ X 해설 변동계수는 기대수익률 한 단위당 위험의 크기라, 표준편차 0.02를 평균 0.08로 나눈다.

⑤ X 해설 기대수익률 8%에 비해 위험(표준편차 2%)은 그 4분의 1이라 변동계수는 0.25다.

96 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자회사(리츠) 정답 ②

① O 해설 설립 자본금은 회사 유형마다 다르다 — 직접 운용하는 자기관리형은 5억원 이상, 위탁관리형·기업구조조정형은 3억원 이상이다(부동산투자회사법 제6조).

② X 해설 설립 방법은 발기설립 하나뿐이고, 부동산을 현물로 출자해 회사를 세우는 것은 금지된다(부동산투자회사법 제5조).

③ O 해설 위탁관리형은 직원 없는 서류상 회사라 투자·운용은 자산관리회사가, 주식 발행과 일반 사무는 외부 위탁기관이 맡는다(부동산투자회사법 제22조의2 제1항).

96 해설 계속 정답 ②

④ O 해설 최저자본금준비기간 뒤에는 매 분기 말 총자산의 80% 이상을 부동산·관련 증권·현금으로, 그중 70% 이상은 부동산으로 채워야 한다(부동산투자회사법 제25조 제1항).

⑤ O 해설 상근 임원이 다른 회사 상근직을 겸하거나 따로 사업을 하면 회사와 이해가 충돌할 수 있어 법이 금지한다(부동산투자회사법 제31조 제2항).

97 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 화폐의 시간가치 정답 ④

① X 해설 연 이자율·연 단위 기간으로 만든 연금현가계수라 원금을 상환액으로 바꾸는 식이 아니다 — 원리금은 저당상수를 곱해 구한다.

② X 해설 연 저당상수로 구한 값은 1년에 한 번 내는 연 상환액이다 — 매월 상환이면 월 이자율 0.05/12와 120개월을 써야 한다.

③ X 해설 기간을 120개월로 바꿨으면 이자율도 월 0.05/12로 바꿔야 한다 — 연 5%를 120번 복리하면 기간과 이율이 맞지 않는다.

④ O 해설 매월 상환이라 월 이자율 r = 0.05/12, 기간 n = 10 × 12 = 120개월을 쓴다. 월 원리금 = 원금 × 저당상수 = 1억 × $r(1+r)^n / [(1+r)^n - 1]$.

⑤ X 해설 월 단위로 바꾼 것은 맞지만 분자와 분모가 뒤집힌 연금현가계수다 — 원리금은 그 역수인 저당상수를 곱한다.

98 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 정답 ①

① X 해설 주택소유자나 배우자 중 한 사람만 60세 이상이면 된다(한국주택금융공사법 제2조 제8호의2, 시행령 제3조의2 제2항) — [개정] 지금은 55세 이상이면 된다(한국주택금융공사법 시행령 제3조의2 제2항).

② O 해설 살아 있는 동안 받는 종신 방식 말고도, 정해 둔 기간에만 매월 받는 방식을 고를 수 있다(한국주택금융공사법 시행령 제3조의2 제1항 제2호).

③ O 해설 보증을 받은 사람은 공사 동의 없이 제한물권 설정·압류 등을 할 수 없는 재산임을 소유권등기에 부기등기해야 한다(한국주택금융공사법 제43조의7 제2항).

④ O 해설 노후 생활비를 지키려고, 연금 받을 권리는 팔 수도 빚 때문에 압류당할 수도 담보로 맡길 수도 없게 했다(한국주택금융공사법 제43조의6).

98 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 공사는 보증 전에 지급액·변제 방법, 저당권 설정, 보증료 등을 보증받을 사람에게 설명해야 한다(한국주택금융공사법 제43조의2 제1항 제2호).

99 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 정답 ⑤

① X 해설 ㄹ도 옳다 — 사업주가 보증·담보를 제공하지 않았으니 프로젝트 회사가 파산해도 금융회사는 사업주에게 상환을 청구할 수 없다.

② X 해설 ㄷ도 옳다 — 담보가 없는 대출이라 위험이 큰 만큼 금융회사는 금리를 높게 정한다.

③ X 해설 ㄴ도 옳다 — 차입 주체가 별도 회사라 대출이 사업주의 재무상태표에 부채로 잡히지 않는 부외금융이다.

④ X 해설 ㄱ도 옳다 — 요건을 갖춘 프로젝트 회사는 배당한 금액만큼 소득에서 빼는 혜택으로 법인세 부담을 줄일 수 있다.

⑤ O 해설 프로젝트 회사는 요건을 갖추면 법인세 부담을 덜고(ㄱ), 부외금융이라 사업주 장부에 부채가 없으며(ㄴ), 담보가 없어 금리가 높고(ㄷ), 비소구라 사업주에게 청구하지 못한다(ㄹ).

100 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 정답 ③

① O 해설 외부효과가 있으면 사회 전체의 비용·편익이 가격에 담기지 않아 과다·과소 생산이 생기는 시장실패가 된다.

② O 해설 공공재는 대가를 내지 않아도 쓸 수 있어 무임승차가 생기고, 시장에 맡기면 충분히 공급되지 않는다.

③ X 해설 거래 당사자 한쪽만 정보를 많이 가진 정보의 비대칭은 역선택·도덕적 해이를 낳는 대표적인 시장실패 원인이다.

④ O 해설 독과점 공급자는 가격을 마음대로 올리고 공급을 줄일 수 있어 자원이 효율적으로 배분되지 않는다.

⑤ O 해설 시장실패가 있으면 정부는 규제·조세·직접 공급 등으로 시장에 개입해 효율을 높이려 한다.

101 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ⑤

① O 해설 토지거래허가제는 허가구역 안 토지의 소유권·지상권 거래에 허가를 받게 하는 제도로 시행 중이다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제11조).

101 해설 계속 정답 ⑤

② O 해설 실거래가신고제에 따라 매매계약 당사자는 계약 뒤 정해진 기간 안에 실제 가격을 신고관청에 알려야 한다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조).

③ O 해설 개발사업으로 생긴 이익의 일부를 개발부담금으로 거두는 개발이익환수제가 시행 중이다(개발이익 환수에 관한 법률 제3조).

④ O 해설 일정 지역에서 공급하는 공동주택의 분양가격을 기준 이하로 묶는 분양가상한제가 시행 중이다(주택법 제57조).

⑤ X 해설 택지소유상한제는 1998년 법률이 폐지돼 시행하지 않고, 이듬해 헌법재판소가 그 법률 전체에 위헌 결정을 내렸다(헌재 94헌바37).

102 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 정답 ②

① O 해설 주택 구입·임차 자금을 빌려주는 금융지원은 수요자의 행동을 유도하는 간접개입이다.

② X 해설 토지비축은 공공이 직접 토지를 사들여 보유했다가 공급하는 것이라 직접개입이다.

③ O 해설 조세감면은 세금 부담을 바꿔 토지 이용과 거래를 유도하는 간접개입 수단이다.

④ O 해설 거래 정보체계를 갖춰 정보를 제공하는 것은 시장 참여자의 판단을 돕는 간접개입이다.

⑤ O 해설 임대료 보조는 임차인의 지불 능력을 높여 주는 수요자 보조라 간접개입이다.

103 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ③

① X 해설 취득세는 비례세율이지만 재산세는 토지·주택에 누진세율을 적용한다(지방세법 제111조 제1항).

② X 해설 상속세는 누진세율이지만 등록면허세는 과세표준에 일정 비율을 곱하는 비례세율이다.

③ O 해설 종합부동산세와 상속세는 국가가 부과하는 국세다 — 취득세·재산세·등록면허세는 지방세다(국세기본법 제2조 제1호).

④ X 해설 증여세는 재산을 무상으로 넘겨받을 때 내는 취득 단계 세금이고, 보유 단계 세금은 재산세·종합부동산세다.

103 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 증여세는 상속세와 함께 국가가 걷는 국세라, 지방자치단체가 걷는 취득세와 세목 구분이 다르다(국세기본법 제2조 제1호).

104 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ③

① O 해설 지상권을 양도해 얻은 소득은 부동산에 관한 권리의 양도소득으로 과세된다(소득세법 제94조 제1항 제2호 나목).

② O 해설 전세권의 양도로 생긴 소득은 양도소득에 포함된다(소득세법 제94조 제1항 제2호 다목).

③ X 해설 지역권은 양도소득 과세대상 권리에 없다 — 부동산권리 가운데 대상은 취득할 권리·지상권·전세권·등기된 임차권뿐이다(소득세법 제94조 제1항 제2호).

④ O 해설 부동산임차권은 등기된 것만 양도소득 과세대상이다 — 등기하지 않은 임차권은 빠진다(소득세법 제94조 제1항 제2호 다목).

⑤ O 해설 분양권처럼 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도로 생긴 소득도 과세된다(소득세법 제94조 제1항 제2호 가목).

105 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ③

① X 해설 BOT에서는 민간이 다 지은 시설을 정해진 기간 동안 자기 소유로 운영하고, 기간이 끝나야 국가 등에 넘긴다(사회기반시설에 대한 민간투자법 제4조 제3호).

② X 해설 BTO는 소유권을 넘긴 뒤 민간이 직접 운영하며 이용자에게 사용료를 받는 방식이라 공공이 임차하지 않는다(사회기반시설에 대한 민간투자법 제4조 제1호).

③ O 해설 준공과 동시에 소유권을 공공에 넘기고(Transfer) 운영권을 받되, 공공이 그 시설을 빌려 쓰며 임대료를 내는(Lease) 방식이 BTL이다(사회기반시설에 대한 민간투자법 제4조 제2호).

④ X 해설 BLT는 민간이 지은 시설을 공공에 빌려주고 임대 기간이 끝난 뒤 소유권을 넘기는 방식이라, 준공과 동시에 넘기지 않는다.

⑤ X 해설 BOO는 소유권을 국가 등에 넘기는 단계가 아예 없이, 민간이 짓고 계속 가진 채 운영한다(사회기반시설에 대한 민간투자법 제4조 제4호).

106 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산관리 정답 ②

① X 해설 자산·부채를 종합 관리하는 것은 자산관리다 — 시설관리는 설비 운전·보수 같은 소극적·기술적 관리다.

② O 해설 자기관리방식은 소유자가 직접 관리해 입주자와 바로 소통하고 요구에 빨리 대응할 수 있다.

③ X 해설 기밀 유지와 보안은 외부 업체가 들어오지 않는 자기관리방식이 유리하다.

④ X 해설 혼합관리방식은 자기관리와 위탁관리가 섞여 있어 문제가 생기면 책임 소재가 불분명해지기 쉽다.

⑤ X 해설 건물이 고층화·대규모화하면 전문 관리가 필요해 자기관리에서 위탁관리로 바뀌는 경향이 있다.

107 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산마케팅 정답 ④

① O 해설 공급자가 표적시장을 고르고 경쟁 상품보다 유리한 위치를 차지하려는 활동이 시장점유마케팅이다.

② O 해설 AIDA는 주의(Attention)·관심(Interest)·욕망(Desire)·행동(Action)의 네 단계로 소비자의 구매 심리를 설명한다.

③ O 해설 STP는 수요자를 여러 무리로 나눈 뒤 노릴 무리를 고르고, 그들 마음에 경쟁 상품과 다른 이미지를 심는 시장점유 전략이다.

④ X 해설 4P MIX는 시장점유마케팅의 수단으로 제품·가격(price)·유통경로·판매촉진이다 — 위치선점(position)은 4P가 아니다.

⑤ O 해설 고객점유마케팅은 AIDA 단계에 맞춰 소비자와 심리적 접점을 만들고 욕구를 채우는 데 중점을 둔다.

108 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발타당성분석과 시장분석 정답 ⑤

① O 해설 물리적 타당성분석은 지형·지세·토질 같은 부지의 물리적 조건이 건설과 운영에 맞는지를 본다.

② O 해설 법률적 타당성분석은 용도지역·건폐율·용적률 같은 공법상 제약을 따져 지을 수 있는 용도와 규모를 정한다.

③ O 해설 경제적 타당성분석은 비용과 수익, 시장의 수요·공급을 따져 사업이 이익을 낼 수 있는지를 본다.

④ O 해설 민감도분석은 임대료·공실률·금리 같은 주요 변수를 바꿔 넣어 수익성이 얼마나 달라지는지를 본다.

108 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 인근 환경요소의 현황과 전망을 분석하는 것은 지역경제분석·시장분석이다 — 투자결정분석은 분석 결과로 투자 여부를 최종 판단하는 단계다.

109 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 정답 ⑤

① X 해설 인플레이션위험은 물가 상승으로 미래 수익의 실질가치가 줄어드는 위험이다.

② X 해설 금융위험은 부채를 써서 생기는 위험이라 차입 비율이 높을수록 커진다.

③ X 해설 유동성위험은 급히 팔 때 제값을 받지 못해 손해를 보는 위험이다.

④ X 해설 입지위험은 주변 환경 변화 등 위치 때문에 생기는 위험이다.

⑤ O 해설 파업·관리 능력·경비 증가·임대료 연체는 모두 부동산을 운영·관리하는 과정에서 생기는 운영위험이다.

110 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 거래사례비교법과 공시지가기준법 정답 ④

① X 해설 조건별 비교치를 곱한 0.943이 답이다 — 0.980은 이 곱보다 0.037 크다.

② X 해설 개별요인 비교치는 다섯 조건 비교치의 곱 1.05 × 1.05 × 0.95 × 1.00 × 0.90 = 0.943이다 — 0.955와 다르다.

③ X 해설 여섯 세항목의 증감을 모두 더해 −5%(0.950)로 계산하면 나오는 값이다 — 조건끼리는 곱해야 한다.

④ O 해설 조건 안의 항목은 더하고 조건끼리는 곱한다: 접근 (1 + 0.10 − 0.05) = 1.05, 자연 1.05, 획지 0.95, 행정 1.00, 기타 0.90. 1.05 × 1.05 × 0.95 × 1.00 × 0.90 = 0.9426 ≒ 0.943.

⑤ X 해설 세항목마다 따로 곱해 1.1 × 0.95 × 1.1 × 0.95 × 0.95 × 0.9로 계산하면 0.934가 나온다 — 같은 조건 안의 세항목은 더한다.

111 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 정답 ③

① O 해설 자신의 능력으로 업무를 할 수 없거나 매우 곤란하면 감정평가를 해서는 안 된다(감정평가에 관한 규칙 제3조 제1호).

111 해설 계속 정답 ③

② O 해설 조건을 붙인 감정평가가 법에 맞지 않거나 현실에서 이룰 수 없다고 보이면 일을 맡지 않거나 맡은 일을 그만둘 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제6조 제4항).

③ X 해설 유사지역은 대상부동산이 속하지 않는 지역으로 인근지역과 비슷한 특성을 가진 곳이다 — 속한 지역은 인근지역이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제14호).

④ O 해설 용도상 불가분인 둘 이상의 물건은 개별평가 원칙의 예외로 함께 평가할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제2항).

⑤ O 해설 기준시점은 가격조사를 마친 날이 원칙이고, 미리 정한 날은 그날 가격조사가 가능할 때만 기준시점이 된다(감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항).

112 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 물건별 감정평가방법 정답 ⑤

① O 해설 임대료를 구할 때 주로 쓰는 방법은 비슷한 임대 사례와 견주는 임대사례비교법이다(감정평가에 관한 규칙 제22조).

② O 해설 자동차는 비슷한 차의 거래 사례와 비교하는 거래사례비교법이 주된 방법이다(감정평가에 관한 규칙 제20조 제1항).

③ O 해설 시세가 없는 비상장채권은 수익환원법, 시세가 있는 상장채권은 거래사례비교법으로 평가한다(감정평가에 관한 규칙 제24조 제2항).

④ O 해설 건설기계는 다시 만드는 데 드는 비용에서 감가를 빼는 원가법을 주된 방법으로 쓴다(감정평가에 관한 규칙 제20조 제2항).

⑤ X 해설 과수원은 토지라도 공시지가기준법을 쓰지 않고, 거래 사례와 비교하는 방법으로 평가하도록 따로 정해 두었다(감정평가에 관한 규칙 제18조).

113 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가격공시제도 정답 ④

① X 해설 다가구주택은 공동주택이 아닌 단독주택이라 개별주택가격의 공시대상이다(부동산 가격공시에 관한 법률 제2조 제3호).

② X 해설 공시기준일 뒤 분할·합병 등이 생긴 토지는 7월 1일이나 다음 해 1월 1일을 기준으로 개별공시지가를 정한다(부동산 가격공시에 관한 법률 시행령 제16조 제2항).

113 해설 계속 **정답 ④**

③ X 해설 표준주택에 전세권 등 사용·수익을 제한하는 권리가 있으면 그 권리가 없는 것으로 보고 적정가격을 산정한다(부동산 가격공시에 관한 법률 시행령 제31조 제2항).

④ O 해설 표준주택으로 선정된 주택이나 국세·지방세 부과대상이 아닌 단독주택은 개별주택가격을 공시하지 않을 수 있다(부동산 가격공시에 관한 법률 시행령 제32조 제1항).

⑤ X 해설 공시권자는 지가 종류마다 다르다 — 표준지 가격은 국토교통부장관, 이를 바탕으로 한 개별 토지 가격은 시장·군수·구청장이 공시한다(부동산 가격공시에 관한 법률 제3조 제1항).

114 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가격공시제도 **정답 ⑤**

① X 해설 목장용지는 지목 이름이다 — 답 주변에서 축사로 쓰는 토지의 이용상황은 답축사로 적는다.

② X 해설 ㄱ은 답축사이고, 폭 12m 도로는 소로(8m 이상 12m 미만)가 아니라 중로라 소로각지도 틀렸다.

③ X 해설 중로각지는 맞지만 축사로 쓰는 답은 답기타가 아니라 답축사로 적는다.

④ X 해설 축사로 쓰면 답축사, 폭 12m 도로가 붙은 각지는 중로각지라 두 칸이 모두 어긋난다.

⑤ O 해설 주변이 답이면서 돈사·우사 같은 축사로 쓰이면 토지이용상황은 답축사이고, 폭 12m 이상 중로에 한 면, 자동차가 다니는 세로(가)에 다른 면이 접하면 중로각지다.

115 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 **정답 ③**

① O 해설 감정평가 목적은 의뢰인과 협의해 확정할 기본적 사항이다(감정평가에 관한 규칙 제9조 제1항 제3호).

② O 해설 감정평가조건도 기본적 사항으로 의뢰인과 협의해 정한다(감정평가에 관한 규칙 제9조 제1항 제5호).

③ X 해설 기본적 사항은 의뢰인·대상물건·목적·기준시점·조건·기준가치·자문등·수수료와 실비다 — 실지조사 여부는 들어 있지 않다(감정평가에 관한 규칙 제9조 제1항).

④ O 해설 시장가치인지 그 밖의 가치인지를 정하는 기준가치도 협의해 확정한다(감정평가에 관한 규칙 제9조 제1항 제6호).

115 해설 계속 **정답 ③**

⑤ O 해설 수수료와 실비에 관한 사항도 의뢰인과 협의해 정하는 기본적 사항이다(감정평가에 관한 규칙 제9조 제1항 제8호).

116 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 **정답 ③**

① O 해설 햇빛·소음·진동 같은 환경조건은 확인·설명 사항이라 확인·설명서에도 적는다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항 제7호).

② O 해설 벽면과 도배의 상태는 건물 내부 상태를 매수인·임차인에게 알리기 위한 확인·설명 사항이다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항 제6호).

③ X 해설 최유효이용상태는 감정평가 개념으로, 개업공인중개사가 확인·설명할 법정 사항에 없다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항).

④ O 해설 중개대상물에 걸린 소유권·제한물권·임차권 같은 권리관계를 확인해 설명하는 것은 개업공인중개사의 의무다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항 제2호).

⑤ O 해설 도로·대중교통과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 같은 입지조건도 확인·설명 사항이다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항 제8호).

117 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 **정답 ⑤**

① O 해설 주택이나 상가를 대신 분양해 주는 일은 법이 허용한 겸업이다(공인중개사법 제14조 제1항 제4호).

② O 해설 부동산을 어떻게 쓸지에 대한 상담도 중개업과 함께 할 수 있는 업무다(공인중개사법 제14조 제1항 제2호).

③ O 해설 법원 경매나 공매에 나온 부동산을 분석해 주고 사는 것을 알선하는 일은 할 수 있다 — 입찰을 대리하려면 법원 등록이 따로 필요하다(공인중개사법 제14조 제2항·제3항).

④ O 해설 상가 같은 상업용 건축물의 관리를 대신 맡는 것도 법인이 함께 할 수 있는 일이다(공인중개사법 제14조 제1항 제1호).

⑤ X 해설 계약금·중도금 보관은 겸업 업무 목록에 없다 — 개업공인중개사는 거래당사자에게 금융기관 등에 예치하도록 권고할 수 있을 뿐이다(공인중개사법 제14조 제1항, 제31조 제1항).

118 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 정답 ①

① O 해설 을구에는 소유권 외의 권리를 적으므로, 지상권의 한 종류인 구분지상권은 을구에 기록된다(부동산등기법 제15조 제2항).

② X 해설 유치권은 점유로 성립하는 법정담보물권이라 등기할 수 있는 권리에 없어 등기부에 나오지 않는다(부동산등기법 제3조).

③ X 해설 가압류는 소유권에 대한 처분제한이라 을구가 아니라 갑구에 기록된다(부동산등기법 제15조 제2항).

④ X 해설 점유권은 사실상 지배로 생기는 권리라 등기 대상이 아니다(부동산등기법 제3조).

⑤ X 해설 예고등기 제도는 2011년 개정 부동산등기법이 시행되면서 사라져, 이제는 등기부 어느 구에도 새로 오르지 않는다.

119 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 정답 ②

① O 해설 압류·가압류는 말소기준권리가 되어, 그보다 늦게 설정된 용익권 등은 매각으로 소멸한다(민사집행법 제91조 제3항).

② X 해설 전세권은 원칙적으로 말소기준권리가 아니라 그 기준에 따라 소멸·인수가 정해지는 권리다 — 최선순위 전세권자가 배당요구나 경매신청을 한 때만 예외다(민사집행법 제91조 제3항·제4항).

③ O 해설 근저당권을 포함한 저당권은 매각으로 모두 소멸하므로, 가장 앞선 근저당권이 말소기준권리가 된다(민사집행법 제91조 제2항).

④ O 해설 담보가등기는 경매에서 저당권으로 보고 매각으로 소멸하므로 말소기준권리가 될 수 있다(가등기담보 등에 관한 법률 제13조, 제15조).

⑤ O 해설 경매개시결정등기는 압류의 효력을 가지므로 앞선 담보권이 없으면 말소기준권리가 된다(민사집행법 제83조 제4항).

120 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 정답 ④

① X 해설 자본적 지출 600만원과 사업소득세 600만원을 모두 경비로 빼면 42,000,000원이 나온다 — 둘 다 영업경비가 아니다.

② X 해설 자본적 지출 600만원이나 사업소득세 600만원 중 하나를 경비로 넣어 빼면 48,000,000원이 나온다.

120 해설 계속 정답 ④

③ X 해설 영업경비에는 인건비·수선유지비·재산세·광고선전비만 넣는다 — 그 합 3,200만원을 유효총수익 8,600만원에서 빼면 5,400만원이다.

④ O 해설 유효총수익 = 9,000 − 공실 300 − 대손 100 = 8,600만원. 영업경비 = 인건비 2,400 + 수선유지비 300 + 재산세 200 + 광고선전비 300 = 3,200만원. 순수익 = 8,600 − 3,200 = 54,000,000원 — 자본적 지출·사업소득세는 빼지 않는다.

⑤ X 해설 순수익은 유효총수익에서 영업경비를 뺀 값이라 8,600 − 3,200 = 5,400만원이다 — 6,000만원보다 600만원 적다.