민 법

1. 민법의 법원(法源)에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 관습법에 앞서 적용되는 법률이란 국회에서 제정된 법률만을 말한다.

② 관습법에 의한 분묘기지권은 더 이상 인정되지 않는다.

③ 판례는 관습법과 사실인 관습을 구별하지 않는다.

④ 상급법원 재판에서의 판단은 해당 사건에 관하여 하급심을 기속한다.

⑤ 헌법재판소의 결정은 그것이 민사에 관한 것이라도 민법의 법원으로 되지 않는다.

2. 민법상 권리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 조건부권리는 기대권에 속한다.

② 채권과 청구권은 동일한 개념이다.

③ 지상권자의 지료증감청구권은 형성권이다.

④ 보증인의 최고·검색의 항변권은 연기적 항변권이다.

⑤ 주된 권리가 시효로 소멸하면 종된 권리도 소멸한다.

3. 신의칙과 권리남용에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 신의칙에 반하는 것인지 여부는 당사자의 주장이 없더라도 법원이 직권으로 판단할 수 있다.

② 신의칙에 기한 사정변경의 원칙에 의하여 계약해제권이 발생할 수 있다.

③ 강행법규에 반한다는 사정을 알면서 법률행위를 한 자가 강행법규 위반을 이유로 그 법률행위의 무효를 주장하는 것은 특별한 사정이 없는 한 신의칙에 위배되지 않는다.

④ 권리남용금지의 원칙은 본래적 의미의 권리뿐만 아니라 법인격의 남용에도 적용된다.

⑤ 국민을 보호할 의무가 있는 국가가 국민에 대하여 부담하는 손해배상채무의 소멸시효 완성을 주장하는 것은 원칙적으로 신의칙에 반한다.

4. 18세인 미성년자가 단독으로 유효하게 할 수 있는 행위가 아닌 것은?

① 자신이 제한행위능력자임을 이유로 취소할 수 있는 법률행위의 취소

② 부모로부터 받은 한 달분의 용돈을 친구에게 빌려주는 행위

③ 자전거를 부담부로 증여받는 행위

④ 타인의 대리인으로서 토지를 매도하는 행위

⑤ 부모의 동의를 받아 법률상 혼인을 한 후, 주택을 구입하는 행위

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

① 사람은 생존한 동안 권리와 의무의 주체가 된다.

② 사람이 권리능력을 상실하는 사유로는 사망이 유일하다.

③ 수인(數人)이 동일한 위난으로 사망한 경우, 그들은 동시에 사망한 것으로 추정되므로 이 추정이 깨어지지 않는 한 그들 사이에는 상속이 일어나지 않는다.

④ 의사의 과실로 태아가 사망한 경우, 태아의 부모는 태아의 의사에 대한 손해배상채권을 상속하여 행사할 수 있다.

⑤ 인정사망에 의한 가족관계등록부에의 기재는 그 기재된 사망일에 사망한 것으로 추정하는 효력을 가진다.

6. 어부 甲은 2015년 7월 1일 조업 중 태풍으로 인하여 선박이 침몰하여 실종된 후 2017년 10월 1일 실종선고를 받았다. 이 사안에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 위 실종선고를 위해 필요한 실종기간은 1년이다.

② 甲은 2017년 10월 1일에 사망한 것으로 간주된다.

③ 1순위 상속인이 있더라도 2순위 상속인은 위 실종선고를 신청할 수 있다.

④ 甲이 극적으로 살아서 종래의 주소지로 돌아오면 위 실종선고는 자동으로 취소된다.

⑤ 甲의 생환으로 실종선고가 취소되면 甲의 상속인은 악의인 경우에만 상속재산을 甲에게 반환할 의무가 있다.

7. 민법상 법인에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 재단법인의 설립을 위해 부동산의 출연이 행해진 경우, 그 부동산의 소유권은 그 출연 시에 곧바로 설립중인 재단법인에게 귀속된다.
ㄴ. 법인의 불법행위책임이 성립하기 위해서는 대표기관의 행위일 것이 요구되며, 여기서의 대표기관에는 사실상의 대표자도 포함된다.
ㄷ. 사단법인 이사의 대표권 제한은 등기되지 않았다고 하더라도 정관에 그 기재가 있는 한, 악의의 제3자에게 대항할 수 있다.
ㄹ. 재단법인의 감사는 임의기관이다.

① ㄱ, ㄴ　② ㄱ, ㄷ　③ ㄴ, ㄷ　④ ㄴ, ㄹ　⑤ ㄷ, ㄹ

8. 법인 아닌 사단에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법인 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 한다.

② 법인 아닌 사단이 타인간의 금전채무를 보증하는 행위는 총유물의 관리 및 처분행위라고 볼 수 없다.

③ 법인 아닌 사단의 총회 결의에 대해서는 민법상 사단법인에 대한 규정이 유추적용될 수 있다.

④ 정관이나 규약에 정함이 없는 이상 사원총회의 결의를 거치지 않은 총유물의 관리 및 처분행위는 무효이다.

⑤ 법인 아닌 사단은 부동산 등기능력이 없다.

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

① 관리할 수 있는 자연력은 동산이다.

② 주물과 종물의 법률적 운명을 달리하는 약정은 유효하다.

③ 권원 없이 타인의 토지에서 경작한 농작물이 성숙하여 독립한 물건으로 인정되면, 그 소유권은 명인방법을 갖추지 않아도 경작자에게 있다.

④ 특별한 사정이 없는 한, 주유기는 주유소 건물의 종물이다.

⑤ 여러 개의 물건으로 이루어진 집합물은 원칙적으로 하나의 물건으로 인정된다.

10. 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한다는 이유로 무효 또는 일부무효로 되는 법률행위가 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 어떤 일이 있어도 이혼하지 않겠다는 약정

② 과도한 위약벌의 약정

③ 민사사건에 관하여 변호사와 체결한 성공보수약정

④ 부첩(夫妾)관계의 종료를 해제조건으로 하는 증여계약

⑤ 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 체결한 생명보험계약

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

① 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효이지만, 이러한 무효는 과실로 인하여 허위표시라는 사실을 인식하지 못한 제3자에게 대항할 수 없다.

② 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위는 민법 제103조의 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위이다.

③ 선의의 제3자에 대해서는 통정허위표시의 당사자뿐만 아니라 그 누구도 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없다.

④ 부동산의 가장양수인으로부터 해당 부동산을 취득한 제3자 A가 악의이고, 그로부터 그 부동산을 전득한 B가 선의라면 통정허위표시의 무효로써 B에게 대항할 수 없다.

⑤ 당사자들이 실제로는 증여계약을 체결하면서 매매계약인 것처럼 통정허위표시를 하였다면 은닉행위인 증여계약은 유효할 수 있다.

12. 甲은 자신의 점포를 32만 달러에 팔기로 의욕하였지만, 미국인 乙에게 실수로 매매대금을 23만 달러로 표시하여 이 가격으로 계약이 체결되었다. 이 사안에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 위 매매계약은 甲의 진의 아닌 의사표시로서 일단 유효하지만, 甲이 乙의 악의 또는 과실을 입증하여 무효를 주장할 수 있다.

② 甲과 乙은 모두 통정허위표시에 따른 무효를 주장할 수 있다.

③ 甲은 오표시무해의 원칙을 주장하여 '32만 달러'를 대금으로 하는 매매계약의 성립을 주장할 수 있다.

④ 甲은 착오를 주장하여 위 매매계약을 취소할 수 있지만, 乙이 甲의 중대한 과실을 증명하면 취소할 수 없다.

⑤ 위 매매계약은 불합의에 해당하므로, 매매계약 자체가 성립하지 않는다.

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

① 의사표시의 도달이란 상대방이 그 내용을 안 것을 의미한다.

② 의사표시의 부도달로 인한 불이익은 표의자가 부담한다.

③ 도달주의의 원칙을 정하는 민법 제111조는 임의규정이므로 당사자는 약정으로 의사표시의 효력발생시기를 달리 정할 수 있다.

④ 매매계약 승낙의 의사표시를 발신한 후 승낙자가 사망하였다고 하더라도 그 의사표시가 청약자에게 정상적으로 도달하였다면 매매계약은 유효하게 성립한다.

⑤ 제한능력자는 원칙적으로 의사표시의 수령무능력자이다.

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

① 불법행위에는 대리의 법리가 적용되지 않는다.

② 대리인이 자신의 이익을 도모하기 위하여 대리권을 남용한 경우는 무권대리에 해당한다.

③ 대리인의 대리행위가 공서양속에 반하는 경우, 본인이 그 사정을 몰랐다고 하더라도 그 행위는 무효이다.

④ 대리인이 상대방에게 사기·강박을 하였다면 상대방은 본인이 그에 대해 선의.무과실이라 하더라도 대리인과 행한 법률행위를 취소할 수 있다.

⑤ 복대리인은 본인의 대리인이다.

15. 甲으로부터 대리권을 수여받지 못한 乙은 甲의 대리인이라고 사칭하여 甲의 토지에 대해 丙과 매매계약을 체결하였다. 甲, 乙, 丙 사이의 법률관계에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙의 대리행위를 추인할 수 있으며, 그 추인은 乙이 아닌 丙에게 하여야 효력이 있다.

② 甲이 추인하지 않고 乙이 자신의 대리권을 증명하지 못한 경우, 乙은 자신의 선택에 좇아 선의·무과실인 丙에게 계약의 이행이나 손해배상 책임을 진다.

③ 甲이 추인하면서 특별한 의사표시를 하지 않았다면 乙의 대리행위는 추인한 때로부터 甲에게 효력이 생긴다.

④ 丙이 계약당시에 乙에게 대리권이 없다는 사실을 알았다면 철회권을 행사할 수 없다.

⑤ 丙은 甲에게 상당한 기간을 정하여 추인 여부의 확답을 최고할 수 있으며, 甲이 그 기간 내에 확답을 발하지 아니하면 甲이 추인한 것으로 본다.

16. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 착오로 인하여 취소할 수 있는 법률행위를 한 자의 포괄승계인은 그 법률행위를 취소할 수 있다.

② 미성년자가 동의없이 단독으로 행한 법률행위를 그 법정대리인이 추인하는 경우, 그 추인은 취소의 원인이 소멸한 후에 하여야만 효력이 있다.

③ 제한능력자가 제한능력을 이유로 법률행위를 취소한 경우, 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.

④ 취소할 수 있는 법률행위를 추인한 후에는 이를 다시 취소하지 못한다.

⑤ 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.

17. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 조건성취의 효력은 당사자의 의사표시로 소급하게 할 수 없다.

② 조건이 법률행위 당시에 이미 성취할 수 없는 것일 경우에는 그 조건이 해제조건이면 조건없는 법률행위로 한다.

③ 조건의 성취가 미정인 권리는 일반규정에 의하여 담보로 할 수 있다.

④ 당사자의 특약이나 법률행위의 성질상 분명하지 않으면 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정한다.

⑤ 기한의 이익은 포기할 수 있지만, 이로 인해 상대방의 이익을 해하지 못한다.

18. 기간에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 기간 말일이 토요일 또는 공휴일인 경우는 고려하지 않음)

① 기간을 시, 분, 초로 정한 때에는 즉시로부터 기산한다.

② 채무의 이행기를 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간이 오전 0시로부터 시작하는 경우가 아닌 한, 기간의 초일을 산입하지 않는다.

③ 기간을 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료한다.

④ 연령을 계산하는 경우에는 출생일을 산입한다.

⑤ 주, 월 또는 연의 처음부터 기간을 기산하지 아니한 때에는 최후의 주, 월 또는 연에서 그 기산일에 해당한 날로 기간이 만료한다.

19. 소멸시효와 제척기간에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 소멸시효에 의한 권리소멸은 기산일에 소급하여 효력이 있으나, 제척기간에 의한 권리소멸은 장래에 향하여 효력이 있다.

② 소멸시효의 이익은 미리 포기가 가능하나, 제척기간에는 포기가 인정되지 않는다.

③ 제척기간의 경과는 법원의 직권조사사항이지만, 소멸시효의 완성은 직권조사사항이 아니다.

④ 소멸시효에는 중단이 인정되고 있으나, 제척기간에는 중단이 인정되지 않는다.

⑤ 소멸시효의 정지에 관해서는 민법에 명문의 규정이 있으나, 제척기간의 정지에 관해서는 민법에 명문의 규정이 없다.

20. 소멸시효의 기산점에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 소멸시효는 권리를 행사할 수 있는 때로부터 진행하며, 이때 '권리를 행사할 수 있다'는 것은 권리를 행사함에 있어 원칙적으로 법률상 장애가 없는 것을 가리킨다.

② 부작위를 목적으로 하는 채권의 소멸시효는 위반행위를 한 때로부터 진행한다.

③ 정지조건부권리의 경우에는 조건 미성취의 동안은 권리를 행사할 수 없는 것이어서 소멸시효가 진행되지 않는다.

④ 소유권이전등기의무의 이행불능으로 인한 전보배상청구권의 소멸시효는 이전등기의무가 이행불능이 된 때부터 진행된다.

⑤ 본래의 소멸시효 기산일과 당사자가 주장하는 기산일이 서로 다른 경우에는 법원은 본래의 소멸시효 기산일을 기준으로 소멸시효를 계산하여야 한다.

21. 물권법정주의에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 물권은 명령이나 규칙에 의해서도 창설될 수 있다.

② 민법은 관습법에 의한 물권의 성립을 부정한다.

③ 물권법정주의에 관한 규정은 강행규정이며, 이에 위반하는 법률행위는 무효이다.

④ 대법원은 사인(私人)의 토지에 대한 관습상의 통행권을 인정하고 있다.

⑤ 미등기 무허가건물의 양수인은 그 소유권이전등기를 경료하지 않더라도 그 건물에 관하여 소유권에 준하는 관습상의 물권을 가진다.

22. 물권적 청구권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 부동산 매매계약이 합의해제되면 매수인에게 이전되었던 소유권은 당연히 매도인에게 복귀되므로 합의해제에 따른 매도인의 원상회복청구권은 소유권에 기인한 물권적 청구권으로서 이는 소멸시효의 대상이 아니다.
ㄴ. 임대차목적물 침해자에 대하여 임차인은 점유보호청구권을 행사할 수 있으나, 소유자인 임대인은 점유보호청구권을 행사할 수 없다.
ㄷ. 불법한 원인으로 급여를 한 사람은 그 원인행위가 법률상 무효라 하여 상대방에게 부당이득반환청구를 할 수 없는 경우, 급여한 물건의 소유권이 여전히 자기에게 있다고 하여 소유권에 기한 반환청구도 할 수 없다.
ㄹ. 물건의 양도 시 소유권에 기한 물권적 청구권을 소유권과 분리하여 이를 소유권을 상실한 전(前)소유자에게 유보하여 행사시킬 수 있다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

23. 부동산의 물권변동을 위해 등기가 필요한 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 건물의 신축에 의한 소유권의 취득

② 상속에 의한 토지 소유권의 취득

③ 피담보채권의 소멸에 의한 저당권의 소멸

④ 관습법에 따른 법정지상권의 취득

⑤ 점유취득시효에 의한 토지 소유권의 취득

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

① 무효등기의 유용에 관한 합의 내지 추인은 묵시적으로도 이루어질 수 있다.

② 실질관계의 소멸로 무효로 된 등기의 유용은 그 등기를 유용하기로 하는 합의가 이루어지기 전에 등기상 이해관계가 있는 제3자가 생기지 않은 경우에는 허용된다.

③ 유용할 수 있는 등기에는 가등기도 포함된다.

④ 기존건물이 전부 멸실된 후 그곳에 새로이 건축한 건물의 물권변동에 관한 등기를 위해 멸실된 건물의 등기를 유용할 수 있다.

⑤ 무효인 등기를 유용하기로 한 약정을 하더라도, 무효의 등기가 있은 때로 소급하여 유효한 등기로 전환될 수 없다.

25. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 가등기가 그 등기명의인의 의사에 기하지 아니하고 위조된 서류에 의하여 부적법하게 말소된 사실이 인정되는 경우, 그 가등기는 여전히 적법하게 이루어진 것으로 추정된다.
ㄴ. 등기명의자가 허무인(虛無人)으로부터 소유권이전등기를 이어받았다는 사실만으로는 그 등기명의자가 적법한 권리자라는 추정은 깨트려지지 않는다.
ㄷ. 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명된 경우에 그 등기의 적법추정은 복멸되는 것이고, 계속 다른 적법한 등기원인이 있을 것으로 추정할 수는 없다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄷ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

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

① 등록에 의하여 소유권이 공시되는 자동차는 동산이라 하더라도 선의취득의 대상이 되지 않는다.

② 수분양자로서의 지위를 내용으로 하는 연립주택의 입주권은 선의취득의 대상이 될 수 없다.

③ 채무자 이외의 자의 소유에 속하는 동산의 경매절차에서 그 동산을 경락받아 경락대금을 납부하고 이를 인도받은 경락인은 특별한 사정이 없는 한 소유권을 선의취득할 수 있다.

④ 선의취득이 인정되기 위해서는 양도인이 무권리자인 점을 제외하면 아무런 흠이 없는 거래행위이어야 한다.

⑤ 현실인도뿐만 아니라 점유개정의 방법으로 양수인이 동산의 점유를 취득한 경우에도 선의취득이 인정된다.

27. 물권의 소멸에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 물건이 멸실되더라도 물건의 가치적 변형물이 남아 있는 경우에는 담보물권은 그 가치적 변형물에 미친다.

② 지역권은 소멸시효의 대상이 될 수 있다.

③ 부동산에 대한 합유지분의 포기는 형성권의 행사이므로 등기하지 않더라도 포기의 효력이 생긴다.

④ 점유권과 본권이 동일인에게 귀속하더라도 점유권은 소멸하지 않는다.

⑤ 근저당권자가 그 저당물의 소유권을 취득하면 그 근저당권은 원칙적으로 혼동에 의하여 소멸하지만, 그 뒤 그 소유권 취득이 무효인 것이 밝혀지면 소멸하였던 근저당권은 당연히 부활한다.

28. 다음 중 간접점유자는?

① 전세권자에게 주택을 인도한 전세권설정자

② 장난감을 갖고 노는 초등학생

③ 길거리에 지갑을 잃어버린 행인

④ 타인으로부터 자전거를 훔친 자

⑤ 주인을 대신하여 가게를 보고 있는 종업원

29. 점유권의 효력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 점유자가 점유물에 대하여 행사하는 권리는 적법하게 보유한 것으로 추정된다.

② 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.

③ 점유물반환청구권은 점유의 침탈을 당한 날로부터 3년 내에 행사하여야 한다.

④ 점유가 점유침탈 이외의 방법으로 침해되고 있는 경우에 점유자는 그 방해의 제거 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.

⑤ 점유권에 기인한 소와 본권에 기인한 소는 서로 영향을 미치지 아니한다.

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

① 과실을 수취한 자가 선의의 점유자로 보호되기 위해서는 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신할만한 정당한 근거가 있어야 한다.

② 폭력 또는 은비에 의한 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 한다.

③ 점유물이 점유자의 책임있는 사유로 인하여 멸실 또는 훼손한 때에는 선의의 자주점유자라도 그 손해의 전부를 배상하여야 한다.

④ 악의의 점유자도 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 필요비의 상환을 청구할 수 있다.

⑤ 선의의 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못한다.

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

① 비법인사단은 시효취득의 주체가 될 수 없다.

② 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

③ 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 동산을 점유한 자는 그 소유권을 취득한다.

④ 부동산 점유취득시효가 완성되면 점유자는 원칙적으로 시효기간 만료 당시의 토지소유자에 대하여 소유권이전등기청구권을 취득하는데, 이는 채권적 청구권이다.

⑤ 공유지분의 일부에 대해서도 시효취득이 가능하지만, 집합건물의 공용부분은 점유취득시효에 의한 소유권취득의 대상이 될 수 없다.

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

① 합의에 의한 공유물 분할의 경우, 공유자는 다른 공유자가 취득한 물건에 대하여 그 지분의 비율로 매도인과 동일한 담보책임이 있다.

② 공유자는 그 지분을 처분할 수 있고 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있다.

③ 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경할 수 있다.

④ 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정한다.

⑤ 토지공유자 사이에서는 그 지분의 비율로 공유물의 관리비용 기타 의무를 부담한다.

33. 2017년 8월경 甲은 乙소유의 X부동산을 매매대금을 일시에 지급하고 매수하면서 애인인 丙과의 명의신탁약정에 기초하여 乙로부터 丙으로 X부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 丙 사이의 명의신탁약정 및 그에 따른 丙 명의의 등기는 무효이다.

② 甲과 丙이 이후 혼인을 하게 된다면, 조세포탈 등이나 법령상의 제한을 회피할 목적이 없는 한, 위 등기는 甲과 丙이 혼인한 때로부터 유효하게 된다.

③ 丙이 X부동산을 임의로 처분하였다 하더라도 특별한 사정이 없는 한, 乙이 丙의 처분행위로 인하여 손해를 입었다고 할 수는 없다.

④ 甲은 乙에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 乙을 대위하여 丙 명의의 등기말소를 청구할 수 있다.

⑤ 丙으로부터 X부동산을 매수한 丁이 丙의 甲에 대한 배임행위에 적극 가담하였더라도, 丙과 丁 사이의 매매계약은 반사회적인 법률행위에 해당하지는 않는다.

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

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

② 구분지상권의 존속기간을 영구적인 것으로 약정하는 것은 허용된다.

③ 지상권자가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니하는 때에는 지상권설정자는 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.

④ 지료연체를 이유로 한 지상권소멸청구에 의해 지상권이 소멸하더라도 지상물매수청구권은 인정된다.

⑤ 지상권 설정계약에서 지료의 지급에 대한 약정이 없더라도 지상권의 성립에는 영향이 없다.

35. 관습법상 법정지상권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 미등기건물에 대해서는 건물로서의 요건을 갖추었다 하더라도 관습법상 법정지상권이 인정되지 않는다.

② 대지와 건물의 소유자가 건물만을 매도하였으나 매수인이 그 건물의 소유를 위하여 매도인과 대지에 관한 임대차계약을 체결하였다면, 특별한 사정이 없는 한 위 매수인은 대지에 관한 관습법상 법정지상권을 포기한 것으로 볼 수 있다.

③ 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권을 취득한 자는 이를 취득할 당시의 토지소유자나 이로부터 토지소유권을 전득한 제3자에게 대하여도 등기 없이 그 지상권을 주장할 수 있다.

④ 관습법상 법정지상권에 기한 대지점유는 정당한 것이므로 불법점유를 전제로 한 손해배상청구는 성립할 여지가 없다.

⑤ 가압류 후 본압류 및 강제경매가 이루어지는 경우, 관습법상 법정지상권의 성립요건인 토지와 건물에 대한 소유자의 동일성 판단은 가압류의 효력 발생 시를 기준으로 한다.

36. 전세권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 전세권은 저당권의 목적이 될 수 있다.

② 전세권자와 인지(隣地)소유자 사이에도 상린관계에 관한 규정이 준용된다.

③ 전세권자는 필요비 및 유익비의 상환을 청구할 수 있다.

④ 전세권의 존속기간은 10년을 넘지 못한다.

⑤ 전세금의 지급이 전세권의 성립요소이기는 하지만, 기존의 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수도 있다.

37. 유치권의 피담보채권이 될 수 있는 민법상 권리를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 점유자의 비용상환청구권	**ㄴ. 임차인의 보증금반환채권**
ㄷ. 수급인의 공사대금채권	**ㄹ. 매도인의 매매대금채권**

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

38. 권리질권에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동산의 사용을 목적으로 하는 권리도 질권의 목적이 될 수 있다.

② 질권자는 질권의 목적이 된 채권을 직접 청구할 수 없다.

③ 지명채권을 목적으로 한 질권은 제3채무자에게 질권설정의 사실을 통지하여야 성립할 수 있다.

④ 입질된 채권의 목적물이 금전 이외의 물건인 때에는 질권자는 그 변제를 받은 물건에 대하여 질권을 행사할 수 있다.

⑤ 지시채권을 목적으로 한 질권의 설정은 배서없이 증서를 교부하더라도 그 효력이 생긴다.

39. 저당권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

> **ㄱ. 저당권이 설정된 건물이 증축된 경우에 기존 건물에 대한 저당권은 법률에 특별한 규정 또는 설정행위에서 다른 약정이 없다면, 증축되어 부합된 건물부분에 대해서도 그 효력이 미친다.**
> **ㄴ. 저당부동산의 교환가치를 하락시키는 행위가 있더라도 저당권자는 저당권에 기한 방해배제청구권을 행사할 수 없다.**
> **ㄷ. 저당물의 제3취득자는 그 부동산의 개량을 위한 유익비를 지출하여 가치의 증가가 현존하더라도, 그 비용을 저당물의 매각대금에서 우선적으로 상환받을 수 없다.**
> **ㄹ. 채권자 아닌 타인의 명의로 저당권이 설정되었다면, 피담보채권의 실질적 귀속주체가 누구인지를 불문하고 그 효력이 인정되지 않는다.**

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

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

① 근저당권의 피담보채무는 원칙적으로 당사자가 약정한 존속기간이나 결산기가 도래한 때에 확정된다.

② 장래에 발생할 특정의 조건부채권을 피담보채권으로 하는 근저당권의 설정은 허용되지 않는다.

③ 근저당부동산의 제3취득자는 피담보채무가 확정된 이후에 채권최고액의 범위 내에서 그 확정된 피담보채무를 변제하고 근저당권의 소멸을 청구할 수 있다.

④ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 하여 경매 신청시에 근저당 채무액이 확정된 경우, 경매개시 결정 후 경매신청이 취하되더라도 채무확정의 효과가 번복되지 않는다.

⑤ 채권최고액은 반드시 등기되어야 하지만, 근저당권의 존속기간은 필요적 등기사항이 아니다.

경제학원론

41. 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 대체재를 쉽게 찾을 수 있을수록 수요의 가격탄력성은 작아진다.
ㄴ. 동일한 수요곡선 상에서 가격이 높을수록 수요의 가격탄력성은 항상 커진다.
ㄷ. 상품의 저장에 드는 비용이 클수록 공급의 가격탄력성은 작아진다.
ㄹ. 공급곡선이 원점을 지나고 우상향하는 직선형태일 경우, 공급의 가격탄력성은 항상 1이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

42. 소비자 甲의 효용함수가 $U=\min\{X+2Y, 2X+Y\}$이다. 甲의 소득은 150, X재의 가격은 30, Y재의 가격은 10일 때, 효용을 극대화하는 甲의 Y재 소비량은? (단, 甲은 X재와 Y재만 소비한다.)

① 0 ② 2.5 ③ 5 ④ 7.5 ⑤ 15

43. 소비자 甲은 X재와 Y재만 소비하여 효용을 극대화한다. 제1기의 X재 가격은 3이고, Y재 가격은 6이었을 때, 소비조합 ($X=3, Y=5$)를 선택하였다. 제2기에는 동일한 소득에서 X재와 Y재의 변동된 가격 P_X, P_Y에서 소비조합 ($X=6, Y=3$)을 선택하였다. 甲의 선택이 현시선호 약공리(weak axiom)를 만족하기 위한 조건은?

① $2P_X < 3P_Y$ ② $2P_X > 3P_Y$ ③ $3P_X < 2P_Y$ ④ $3P_X > 2P_Y$ ⑤ $P_X < P_Y$

44. 기업 A의 생산함수가 $Q=\min\{L, 3K\}$이다. 생산요소 조합 ($L=10, K=5$)에서 노동과 자본의 한계생산은 각각 얼마인가? (단, Q는 생산량, L은 노동량, K는 자본량이다.)

① 0, 1 ② 1, 0 ③ 1, 3 ④ 3, 1 ⑤ 10, 5

45. 기업의 생산기술이 진보하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 자본절약적 기술진보가 일어나면 평균비용곡선이 하방 이동한다.
ㄴ. 자본절약적 기술진보가 일어나면 등량곡선이 원점에서 멀어진다.
ㄷ. 노동절약적 기술진보가 일어나면 한계비용곡선이 하방 이동한다.
ㄹ. 중립적 기술진보가 일어나면 노동의 한계생산 대비 자본의 한계생산은 작아진다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

46. 독점시장에서 기업 A의 수요함수는 $P=500-2Q$이고, 한계비용은 생산량에 관계없이 100으로 일정하다. 기업 A는 기술진보로 인해 한계비용이 하락하여 이윤극대화 생산량이 20단위 증가하였다. 기술진보 이후에도 한계비용은 생산량에 관계없이 일정하다. 한계비용은 얼마나 하락하였는가? (단, P는 가격, Q는 생산량이다.)

① 20 ② 40 ③ 50 ④ 60 ⑤ 80

47. 기업 A와 B가 생산량 경쟁을 하는 시장수요곡선은 $P=\alpha-q_A-q_B$로 주어졌다. 기업 A와 B는 동일한 재화를 생산하며, 평균비용은 c로 일정하다. 기업 A의 목적은 이윤극대화이고, 기업 B의 목적은 손실을 보지 않는 범위 내에서 시장점유율을 극대화하는 것이다. 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (단, P는 시장가격, q_A는 기업 A의 생산량, q_B는 기업 B의 생산량이며, $c<\alpha$이다.)

① 균형에서 시장가격은 c이다.

② 균형에서 기업 A의 이윤은 0보다 크다.

③ 균형에서 기업 B의 이윤은 0이다.

④ 균형에서 기업 B의 생산량이 기업 A보다 크다.

⑤ 균형은 하나만 존재한다.

48. 단기 비용곡선에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 양(+)의 고정비용과 가변비용이 소요된다.)

ㄱ. 평균비용은 총비용곡선 위의 각 점에서의 기울기다.
ㄴ. 한계비용곡선은 고정비용 수준에 영향을 받지 않는다.
ㄷ. 생산량이 증가함에 따라 평균비용과 평균가변비용 곡선간의 차이는 커진다.
ㄹ. 생산량이 증가함에 따라 평균비용이 증가할 때 평균가변비용도 증가한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

49. 보상수요(compensated demand)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 가격변화에서 대체효과만 고려한 수요개념이다.

② 기펜재의 보상수요곡선은 우하향하지 않는다.

③ 소비자잉여를 측정하는 데 적절한 수요개념이다.

④ 수직선형태 보상수요곡선의 대체효과는 항상 0이다.

⑤ 소득효과가 0이면 통상적 수요(ordinary demand)와 일치한다.

50. 경제적 지대(economic rent)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공급이 제한된 생산요소에 발생하는 추가적 보수를 말한다.
ㄴ. 유명 연예인이나 운동선수의 높은 소득과 관련이 있다.
ㄷ. 생산요소의 공급자가 받고자 하는 최소한의 금액을 말한다.
ㄹ. 비용불변산업의 경제적 지대는 양(+)이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

51. **설문을 어떻게 구성하느냐에 따라 다른 응답이 나오는 효과는?**

① 틀짜기효과(framing effect) ② 닻내림효과(anchoring effect)

③ 현상유지편향(status quo bias) ④ 기정편향(default bias)

⑤ 부존효과(endowment effect)

52. **기업 A의 생산함수는 $Q=L+3K$이다. 생산량이 일정할 때, 기업 A의 한계기술대체율에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, Q는 생산량, L은 노동량, K는 자본량, $Q>0, L>0, K>0$이다.)**

① 노동과 자본의 투입량과 관계없이 일정하다.

② 노동 투입량이 증가하면 한계기술대체율은 증가한다.

③ 노동 투입량이 증가하면 한계기술대체율은 감소한다.

④ 자본 투입량이 증가하면 한계기술대체율은 증가한다.

⑤ 자본 투입량이 증가하면 한계기술대체율은 감소한다.

53. **완전경쟁시장에서 개별기업은 U자형 평균비용곡선과 평균가변비용곡선을 가진다. 시장가격이 350일 때, 생산량 50 수준에서 한계비용은 350, 평균비용은 400, 평균가변비용은 200이다. 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은?**

ㄱ. 평균비용곡선이 우상향하는 구간에 생산량 50이 존재한다.
ㄴ. 평균가변비용곡선이 우상향하는 구간에 생산량 50이 존재한다.
ㄷ. 생산량 50에서 음(-)의 이윤을 얻고 있다.
ㄹ. 개별기업은 단기에 조업을 중단해야 한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

54. **임금의 보상격차(compensating differential)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 근무조건이 좋지 않은 곳으로 전출되면 임금이 상승한다.

② 성별 임금 격차도 일종의 보상격차이다.

③ 비금전적 측면에서 매력적인 일자리는 임금이 상대적으로 낮다.

④ 물가가 높은 곳에서 근무하면 임금이 상승한다.

⑤ 더 높은 비용이 소요되는 훈련을 요구하는 직종의 임금이 상대적으로 높다.

55. 두 공장 1, 2를 운영하고 있는 기업 A의 비용함수는 각각 $C_1(q_1)=q_1^2$, $C_2(q_2)=2q_2$이다. 총비용을 최소화하여 5단위를 생산하는 경우, 공장 1, 2에서의 생산량은? (단, q_1은 공장 1의 생산량, q_2는 공장 2의 생산량이다.)

① $q_1=5, q_2=0$ ② $q_1=4, q_2=1$ ③ $q_1=3, q_2=2$ ④ $q_1=2, q_2=3$ ⑤ $q_1=1, q_2=4$

56. 다음의 전략형 게임(strategic form game)에서 α에 따라 甲과 乙의 전략 및 균형이 달라진다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 보수 행렬의 괄호 안 첫 번째 보수는 甲, 두 번째 보수는 乙의 것이다.)

		乙	
		Left	Right
甲	Up	(5-α, 1)	(2, 2)
	Down	(3, 3)	(1, α-1)

① $\alpha<2$이면, 전략 Up은 甲의 우월전략이다.

② $\alpha>4$이면, 전략 Right는 乙의 우월전략이다.

③ $2<\alpha<4$이면, (Down, Left)는 유일한 내쉬균형이다.

④ $\alpha<2$이면, (Up, Right)는 유일한 내쉬균형이다.

⑤ $\alpha>4$이면, (Up, Right)는 유일한 내쉬균형이다.

57. 정상재 A, B의 가격이 각각 2 % 상승할 때 A재의 소비지출액은 변화가 없었지만, B재의 소비지출액은 1 % 감소하였다. 이 때 두 재화에 대한 수요의 가격탄력성 ϵ_A, ϵ_B에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, ϵ_A와 ϵ_B는 절댓값으로 표시한다.)

① $\epsilon_A>1, \epsilon_B>1$ ② $\epsilon_A=1, \epsilon_B>1$ ③ $\epsilon_A=0, \epsilon_B<1$

④ $\epsilon_A=1, \epsilon_B<1$ ⑤ $\epsilon_A<1, \epsilon_B<1$

58. 독점기업의 가격차별에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 1급 가격차별 시 소비자잉여는 0보다 크다.

② 1급 가격차별 시 사중손실(deadweight loss)은 0보다 크다.

③ 2급 가격차별의 대표적인 예로 영화관의 조조할인이 있다.

④ 3급 가격차별 시 한 시장에서의 한계수입은 다른 시장에서의 한계수입보다 크다.

⑤ 3급 가격차별 시 수요의 가격탄력성이 상대적으로 작은 시장에서 더 높은 가격이 설정된다.

59. **A 대학교 근처에는 편의점이 하나밖에 없으며, 편의점 사장에게 아르바이트 학생의 한계생산가치는 $VMP_L = 60 - 3L$이다. 아르바이트 학생의 노동공급이 $L = w - 40$이라고 하면, 균형고용량과 균형임금은 각각 얼마인가? (단, L은 노동량, w는 임금이다.)**

① 2, 42 ② 4, 44 ③ 4, 48 ④ 6, 42 ⑤ 6, 46

60. **하루 24시간을 노동을 하는 시간과 여가를 즐기는 시간으로 양분할 때, 후방굴절형 노동공급곡선이 발생하는 이유는?**

① 임금이 인상될 경우 여가의 가격이 노동의 가격보다 커지기 때문이다.

② 임금이 인상될 경우 노동 한 시간 공급으로 할 수 있는 것이 많아지기 때문이다.

③ 여가가 정상재이고, 소득효과가 대체효과보다 크기 때문이다.

④ 여가가 정상재이고, 소득효과가 대체효과와 같기 때문이다.

⑤ 노동이 열등재이고, 소득효과가 대체효과와 같기 때문이다.

61. **현재 우리나라 채권의 연간 명목수익률이 5 %이고 동일 위험을 갖는 미국 채권의 연간 명목수익률이 2.5 %일 때, 현물환율이 달러당 1,200원인 경우 연간 선물환율은? (단, 이자율 평가설이 성립한다고 가정한다.)**

① 1,200원/달러 ② 1,210원/달러 ③ 1,220원/달러 ④ 1,230원/달러 ⑤ 1,240원/달러

62. **총수요 증가 요인으로 옳은 것을 모두 고른 것은?**

ㄱ. 정부지출 감소 ㄴ. 국내 이자율 하락
ㄷ. 무역 상대국의 소득 증가 ㄹ. 국내 소득세 인상

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

63. **한국과 미국의 연간 물가상승률은 각각 4 %와 6 %이고 환율은 달러당 1,200원에서 1,260원으로 변하였다고 가정할 때, 원화의 실질환율의 변화는?**

① 3 % 평가절하 ② 3 % 평가절상 ③ 7 % 평가절하

④ 7 % 평가절상 ⑤ 변화 없다.

64. 개방경제인 甲국의 국민소득 결정모형이 다음과 같을 때, 甲국의 국내총소득, 국민총소득, 처분가능소득은? (단, 제시된 항목 외 다른 것은 고려하지 않는다.)

○ 국내총생산: 1,000 ○ 대외 순수취 요소소득: 20 ○ 교역조건 변화에 따른 실질무역 손익: 50 ○ 감가상각: 10 ○ 사내유보이윤: 10 ○ 각종세금: 3 ○ 이전지출: 3

① 1,000, 980, 960 ② 1,000, 1,020, 1,000 ③ 1,050, 1,050, 1,050
④ 1,050, 1,070, 1,050 ⑤ 1,070, 1,050, 1,030

65. 개방경제 甲국의 국민소득 결정모형이 다음과 같다. 특정 정부지출 수준에서 경제가 균형을 이루고 있으며 정부도 균형예산을 달성하고 있을 때, 균형에서 민간저축은? (단, Y는 국민소득, C는 소비, I는 투자, G는 정부지출, T는 조세, X는 수출, M은 수입이다.)

○ $Y=C+I+G+(X-M)$ ○ $C=150+0.5(Y-T)$ ○ $I=200$ ○ $T=0.2Y$ ○ $X=100$ ○ $M=50$

① 150 ② 200 ③ 225 ④ 250 ⑤ 450

66. 피셔(I. Fisher)의 기간 간 선택(intertemporal choice)모형에서 최적소비선택에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 기간은 현재와 미래이며, 현재소비와 미래소비는 모두 정상재이다. 무차별곡선은 우하향하며 원점에 대하여 볼록한 곡선이다.)

ㄱ. 실질이자율이 상승하면, 현재 대부자인 소비자는 미래소비를 증가시킨다. ㄴ. 실질이자율이 하락하면, 현재 대부자인 소비자는 현재저축을 감소시킨다. ㄷ. 실질이자율이 상승하면, 현재 차입자인 소비자는 현재소비를 감소시킨다. ㄹ. 미래소득이 증가하여도 현재 차입제약에 구속된(binding) 소비자의 현재소비는 변하지 않는다.

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

67. 甲국의 총생산함수가 $Y=AK^{0.4}L^{0.6}$이다. 甲국 경제에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, Y는 생산량, A는 총요소생산성, K는 자본량, L은 노동량으로 인구와 같다.)

ㄱ. 생산량의 변화율을 노동량의 변화율로 나눈 값은 0.6으로 일정하다. ㄴ. A가 3 % 증가하면, 노동의 한계생산도 3 % 증가한다. ㄷ. 1인당 자본량이 2 % 증가하면, 노동의 한계생산은 1.2 % 증가한다. ㄹ. A는 2 % 증가하고 인구가 2 % 감소하면, 1인당 생산량은 2.8 % 증가한다.

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

68. 감정평가사 A의 2000년 연봉 1,000만 원을 2018년 기준으로 환산한 금액은? (단, 2000년 물가지수는 40, 2018년 물가지수는 120이다.)

① 1,000만 원 ② 2,000만 원 ③ 3,000만 원 ④ 4,000만 원 ⑤ 5,000만 원

69. 甲국과 乙국의 실질이자율과 인플레이션율은 다음 표와 같다. 명목이자소득에 대해 각각 25 %의 세금이 부과될 경우, 甲국과 乙국의 세후 실질이자율은 각각 얼마인가? (단, 피셔효과가 성립한다.)

	甲국	乙국
실질이자율	4 %	4 %
인플레이션율	0 %	8 %

① 3 %, 1 % ② 3 %, 3 % ③ 3 %, 9 % ④ 4 %, 4 % ⑤ 4 %, 12 %

70. 리카도 대등정리(Ricardian equivalence theorem)는 정부지출의 재원조달 방식에 나타나는 변화가 민간부문의 경제활동에 아무런 영향을 주지 못한다는 것이다. 이 정리가 성립하기 위한 가정으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 유동성 제약 ㄴ. 경제활동인구 증가율 양(+)의 값 ㄷ. 일정한 정부지출수준과 균형재정 ㄹ. '합리적 기대'에 따라 합리적으로 행동하는 경제주체

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

71. 만 15세 이상 인구(생산가능인구) 1,250만 명, 비경제활동인구 250만 명, 취업자 900만 명인 甲국의 경제활동참가율, 실업률, 고용률은?

① 80 %, 10 %, 72 % ② 80 %, 20 %, 72 % ③ 80 %, 30 %, 90 %

④ 90 %, 20 %, 72 %　　⑤ 90 %, 20 %, 90 %

72. 다음 거시경제모형에서 생산물시장과 화폐시장이 동시에 균형을 이루는 소득과 이자율은? (단, C는 소비, Y는 국민소득, I는 투자, G는 정부지출, T는 조세, r은 이자율, MD는 화폐수요, MS는 화폐공급이다. 물가는 고정되어 있고, 해외부문은 고려하지 않는다.)

○ $C=20+0.8(Y-T)-0.5r$
○ $I=50-9.5r$
○ $G=50$
○ $T=50$
○ $MD=50+Y-50r$
○ $MS=250$

① 200, 1　② 200, 2　③ 250, 1　④ 300, 1　⑤ 300, 2

73. 실질 GDP가 증가하는 경우는?

① 기존 아파트 매매가격 상승　② 주식시장의 주가 상승
③ 이자율 상승　④ 사과 가격의 상승
⑤ 배 생산의 증가

74. 어느 경제에서 1년 동안 쌀만 100kg 생산되어 거래되었다고 하자. 쌀 가격은 1kg당 2만 원이고 공급된 화폐량은 50만 원이다. 이 경우 화폐의 유통속도는 얼마인가? (단, 화폐수량설이 성립한다.)

① 1　② 2　③ 3　④ 4　⑤ 5

75. 정부가 지출을 10만큼 늘렸을 때 총수요가 10보다 적게 늘어났다. 그 이유로 옳은 것은?

① 소득변화에 따른 소비증가　② 소득변화에 따른 소비감소
③ 이자율변화에 따른 투자증가　④ 이자율변화에 따른 투자감소
⑤ 그런 경우가 일어날 수 없다.

76. 명목GDP 증가율, 물가상승률, 인구증가율은 각각 연간 5 %, 3 %, 1 %이다. 1인당 실질 GDP의 증가율은?

① 1 %　② 2 %　③ 4 %　④ 9 %　⑤ 10 %

77. 통화공급 과정에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 100 % 지급준비제도가 실행될 경우, 민간이 현금통화비율을 높이면 통화승수는 감소한다.
ㄴ. 민간이 현금은 보유하지 않고 예금만 보유할 경우, 예금은행의 지급준비율이 높아지면 통화승수는 감소한다.
ㄷ. 중앙은행이 민간이 보유한 국채를 매입하면 통화승수는 증가한다.

① ㄱ　② ㄴ　③ ㄱ, ㄴ　④ ㄱ, ㄷ　⑤ ㄴ, ㄷ

78. 甲국은 경제활동인구가 1,000만 명으로 고정되어 있으며 실업률은 변하지 않는다. 매 기간 동안, 실업자 중 새로운 일자리를 얻는 사람의 수가 47만 명이고, 취업자 중 일자리를 잃는 사람의 비율(실직률)이 5 %로 일정하다. 甲국의 실업률은?

① 3 %　② 4 %　③ 4.7 %　④ 5 %　⑤ 6 %

79. 실질화폐수요가 이자율과는 음(-)의 관계이고 실질국민소득과는 양(+)의 관계이다. 화폐시장이 균형일 때, 새로운 균형을 이루기 위한 변수들의 변화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 화폐시장만 고려하며, 화폐수량설이 성립한다. 명목통화량과 물가수준은 외생변수이다.)

① 물가수준이 하락하는 경우, 이자율이 변하지 않는다면 화폐유통속도도 변하지 않는다.

② 물가수준이 하락하는 경우, 이자율이 변하지 않는다면 실질국민소득은 증가한다.

③ 실질국민소득이 증가하면, 화폐유통속도는 증가한다.

④ 명목통화량이 감소하는 경우, 실질국민소득이 변하지 않는다면 화폐유통속도는 증가한다.

⑤ 명목통화량이 증가하는 경우, 실질국민소득이 변하지 않는다면 이자율은 하락한다.

80. 모든 시장이 완전경쟁적인 甲국에서 대표적인 기업 A의 생산함수가 $Y=4L^{0.5}K^{0.5}$이다. 단기적으로 A의 자본량은 1로 고정되어 있다. 생산물 가격이 2이고 명목임금이 4일 경우, 이윤을 극대화하는 A의 단기 생산량은? (단, Y는 생산량, L은 노동량, K는 자본량이며, 모든 생산물은 동일한 상품이다.)

① 1 ② 2 ③ 4 ④ 8 ⑤ 16

부동산학원론

81. 토지의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동성은 부동산 활동 및 현상을 국지화하여 지역특성을 갖도록 한다.

② 부증성은 생산요소를 투입하여도 토지 자체의 양을 늘릴 수 없는 특성이다.

③ 영속성은 토지관리의 필요성을 높여 감정평가에서 원가방식의 이론적 근거가 된다.

④ 개별성은 대상토지와 다른 토지의 비교를 어렵게 하며 시장에서 상품 간 대체관계를 제약할 수 있다.

⑤ 인접성은 물리적으로 연속되고 연결되어 있는 특성이다.

82. 전ㆍ답ㆍ임야 등의 지반이 절토되어 하천으로 변한 토지는?

① 포락지 ② 유휴지 ③ 공한지 ④ 건부지 ⑤ 휴한지

83. **다음의 내용과 관련된 부동산활동상의 토지 분류에 해당하는 것은?**

○ **주택지가 대로변에 접하여 상업지로 전환 중인 토지**
○ **공업지가 경기불황으로 공장가동률이 저하되어 주거지로 전환 중인 토지**
○ **도로변 과수원이 전으로 전환 중인 토지**

① 이행지 ② 우등지 ③ 체비지 ④ 한계지 ⑤ 후보지

84. **부동산의 개념에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 토지는 제품생산에 필요한 부지를 제공하는 생산요소이다.

② 토지는 생활의 편의를 제공하는 최종 소비재이기도 하다.

③ 「민법」상 부동산은 토지 및 그 정착물이며, 부동산 이외의 물건은 동산이다.

④ 준부동산에는 등기나 등록수단으로 공시된 광업재단, 공장재단, 선박, 항공기, 어업권 등이 있다.

⑤ 「입목에 관한 법률」에 의해 소유권보존등기를 한 입목은 토지와 분리하여 양도할 수 없다.

85. **토지정책에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 토지정책수단 중 토지비축제도, 토지수용, 금융지원, 보조금 지급은 간접개입방식이다.

② 개발부담금제는 개발이 제한되는 지역의 토지소유권에서 개발권을 분리하여 개발이 필요한 다른 지역에 개발권을 양도할 수 있도록 하는 제도이다.

③ 토지선매에 있어 시장·군수·구청장은 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 할 수 있다.

④ 개발권양도제는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 개발이익의 일정액을 환수하는 제도이다.

⑤ 토지적성평가제는 토지에 대한 개발과 보전의 경합이 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 수단이다.

86. **다음의 내용에 모두 관련된 토지의 특성은?**

> **○ 최유효이용의 판단근거가 되며, 최고의 효율성을 발휘하게 하여 경제적 가치를 증대시킨다.**
> **○ 토지이용의 이행과 전환을 가능하게 한다.**
> **○ 부동산의 가격은 그 이용을 통해 초과이윤을 얻기 위한 시장참여자들의 경쟁관계에 의해 형성된다.**

① 인접성 ② 용도의 다양성 ③ 위치의 가변성
④ 고가성 ⑤ 부동성

87. **부동산투자에서 레버리지(leverage)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 총투자수익률에서 지분투자수익률을 차감하여 정(+)의 수익률이 나오는 경우에는 정(+)의 레버리지가 발생한다.

② 차입이자율이 총투자수익률보다 높은 경우에는 부(-)의 레버리지가 발생한다.

③ 정(+)의 레버리지는 이자율의 변화 등에 따라 부(-)의 레버리지로 변화될 수 있다.

④ 부채비율이 상승할수록 레버리지 효과로 인한 지분투자자의 수익률 증대효과가 있지만, 한편으로는 차입금리의 상승으로 지분투자자의 수익률 감소효과도 발생한다.

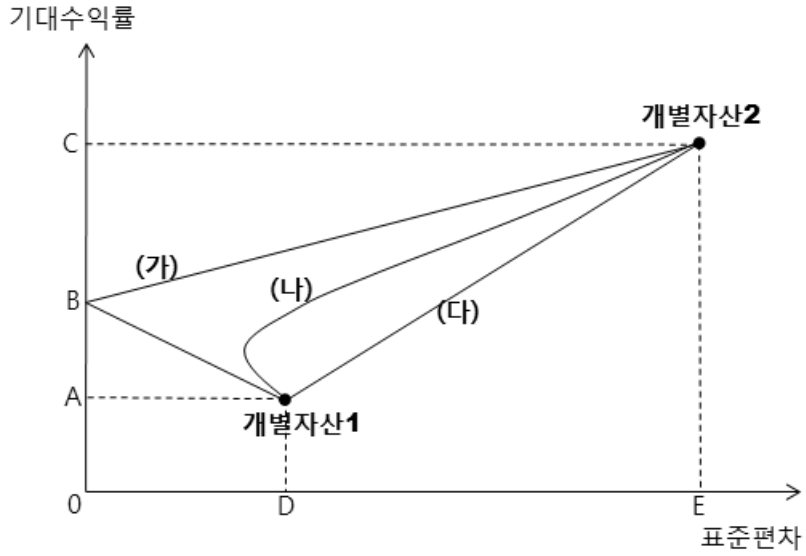
⑤ 대출기간 연장을 통하여 기간이자 상환액을 줄이는 것은 부(-)의 레버리지 발생시 적용할 수 있는 대안 중 하나이다.

88. **부동산 수익률에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?**

> **ㄱ. 요구수익률이란 투자자가 투자하기 위한 최대한의 수익률을 말하는 것으로 시간에 대한 비용은 고려하지 않는다.**
> **ㄴ. 실현수익률이란 투자가 이루어지고 난 후 현실적으로 달성된 수익률로서 역사적 수익률을 의미한다.**
> **ㄷ. 기대수익률이 요구수익률보다 높으면, 대상부동산에 대하여 수요가 증가하여 기대수익률이 상승한다.**

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

89. **다음의 그림은 포트폴리오 분석을 위해 기대수익률과 위험이 다른 개별 자산1과 자산2로 포트폴리오를 구성하여, 포트폴리오 내의 상관계수별 자산비중에 따른 위험과 수익 궤적을 나타낸 것이다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)**



① 두 개별자산간의 상관계수가 1인 경우에는 비체계적 위험을 완전히 제거할 수 있다.

② 두 개별자산간의 상관계수가 -1인 경우에는 체계적 위험을 완전히 제거할 수 있다.

③ 두 개별자산간의 상관계수가 0인 경우의 위험과 수익 궤적을 나타낸 선은 (다)이다.

④ 두 개별자산간의 상관계수가 1인 경우에는 체계적 위험을 완전히 제거할 수 있다.

⑤ 두 개별자산간의 상관계수가 -1인 경우의 위험과 수익 궤적을 나타낸 선은 (가)이다.

90. **다음은 A부동산 투자에 따른 1년간 예상 현금흐름이다. 운영경비율(OER)과 부채감당률(DCR)을 순서대로 나열한 것은? (단, 주어진 조건에 한함)**

○ **총투자액: 10억원(자기자본 6억원)**
○ **세전현금흐름: 6천만원**
○ **부채서비스액: 4천만원**
○ **유효총소득승수: 5**

① 0.5, 0.4 ② 0.5, 2.5 ③ 2.0, 0.4 ④ 2.0, 2.0 ⑤ 2.0, 2.5

91. **고정금리대출과 변동금리대출에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 예상치 못한 인플레이션이 발생할 경우 대출기관에게 유리한 유형은 고정금리대출이다.

② 일반적으로 대출일 기준 시 이자율은 변동금리대출이 고정금리대출보다 높다.

③ 시장이자율 하락 시 고정금리대출을 실행한 대출기관은 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.

④ 변동금리대출은 시장상황에 따라 이자율을 변동시킬 수 있으므로 기준금리 외에 가산금리는 별도로 고려하지 않는다.

⑤ 변동금리대출의 경우 시장이자율 상승 시 이자율 조정주기가 짧을수록 대출기관에게 불리하다.

92. 부동산투자분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 순현재가치는 장래 예상되는 현금유입액과 현금유출액의 현재가치를 차감한 금액이다.

② 내부수익률은 장래 예상되는 현금유입액과 현금유출액의 현재가치를 같게 하는 할인율이다.

③ 회수기간법은 투자안 중에서 회수기간이 가장 단기인 투자안을 선택하는 방법이다.

④ 순현가법, 내부수익률법, 수익성지수법은 현금흐름을 할인하여 투자분석을 하는 방법이다.

⑤ 순현재가치가 1보다 큰 경우나 내부수익률이 요구수익률보다 큰 경우에는 투자하지 않는다.

93. 대출조건이 다음과 같을 때, 원금균등분할상환방식과 원리금균등분할상환방식에서 1회차에 납부할 원금을 순서대로 나열한 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ **대출금: 1억2천만원**
○ **대출금리: 고정금리, 연 6 %**
○ **대출기간: 10년**
○ **월 저당상수: 0.0111**
○ **거치기간 없이 매월말 상환**

① 1,000,000원, 725,000원 ② 1,000,000원, 732,000원 ③ 1,000,000원, 735,000원

④ 1,200,000원, 732,000원 ⑤ 1,200,000원, 735,000원

94. 부동산 증권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 자산유동화증권(ABS)은 금융기관 및 기업이 보유하고 있는 매출채권, 부동산저당채권 등 현금흐름이 보장되는 자산을 담보로 발행하는 증권을 의미한다.

② 저당담보부채권(MBB)은 모기지풀에서 발생하는 현금흐름과 관련된 위험을 투자자에게 이전하는 채권이다.

③ 주택저당증권(MBS)은 금융기관 등이 주택자금을 대출하고 취득한 주택저당채권을 유동화전문회사 등이 양수하여 이를 기초로 발행하는 증권을 의미한다.

④ 저당이체증권(MPTS)은 발행기관이 원리금수취권과 주택저당권에 대한 지분권을 모두 투자자에게 이전하는 증권이다.

⑤ 다계층증권(CMO)은 저당채권의 발행액을 몇 개의 계층으로 나눈 후 각 계층마다 상이한 이자율을 적용하고 원금이 지급되는 순서를 다르게 정할 수 있다.

95. 사업주가 특수목적회사인 프로젝트 회사를 설립하여 특정 프로젝트 수행에 필요한 자금을 금융기관으로부터 대출받는 방식의 프로젝트 금융을 활용하는 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 프로젝트 회사를 위한 별도의 보증이나 담보제공 등은 없음)

① 대규모 자금이 소요되고 공사기간이 장기인 사업에 적합한 자금조달수단이다.

② 프로젝트 금융에 의한 채무는 사업주와 독립적이므로 부채상환의무가 사업주에게 전가되지 않는다.

③ 사업주가 이미 대출한도를 넘어섰거나 대출제약요인이 있는 경우에도 가능하다.

④ 해당 프로젝트가 부실화되더라도 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다.

⑤ 프로젝트 회사는 법률적, 경제적으로 완전히 독립적인 회사이지만 이해당사자간의 이견이 있을 경우에는 사업지연을 초래할 수 있다.

96. 주택자금대출을 위한 다음과 같은 대안에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

공통 대출조건	**○ 대출금: 2억원** **○ 이자율: 고정금리, 연 5 %** **○ 대출기간: 15년**
대안1	**원금만기일시상환조건(이자는 연말납입)**
대안2	**원리금균등분할상환조건(거치기간 없이 연말상환)**
대안3	**원금균등분할상환조건(거치기간 없이 연말상환)**
대안4	**부(-)의 상환인 체증분할상환조건(거치기간 없이 연말상환)**

① 모든 대안별 대출금액에 대한 상환방식은 다르지만, 첫째년도에 지불하는 이자금액은 모든 대안이 동일하다.

② 모든 대안의 대출기간 동안에 상환한 원금과 이자의 총합계액은 동일하다.

③ 대안4는 다른 대안에 비해서 대출기간이 경과할수록 이자부담이 점증하는 구조이기에 원금부담은 줄어든다.

④ 대안2는 대안3에 비해서 첫째년도의 원금상환액이 큰 방식이다.

⑤ 대안3은 다른 대안에 비해서 첫째년도에 차입자의 원리금지급 부담이 큰 방식이다.

97. 다음 부동산 관련 조세 중 국세만으로 묶인 것은?

① 상속세, 취득세, 양도소득세 ② 증여세, 등록면허세, 양도소득세

③ 취득세, 등록면허세, 종합부동산세 ④ 증여세, 양도소득세, 종합부동산세

⑤ 재산세, 양도소득세, 종합부동산세

98. 부동산조세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 종합부동산세와 재산세의 과세대상은 일치한다.

② 조세의 귀착 문제는 수요와 공급의 상대적 탄력성에 달려 있다.

③ 임대주택에 재산세가 강화되면 장기적으로 임차인에게 전가될 수 있다.

④ 부동산조세는 자원을 재분배하는 기능이 있다.

⑤ 주택에 보유세가 중과되면 자가소유 수요가 감소할 수 있다.

99. 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 지역분석은 일반적으로 개별분석에 선행하여 행하는 것으로 그 지역 내의 최유효이용을 판정하는 것이다.

② 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역이다.

③ 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역이다.

④ 개별분석이란 지역분석의 결과로 얻어진 정보를 기준으로 대상부동산의 가격을 표준화·일반화시키는 작업을 말한다.

⑤ 지역분석 시에는 균형의 원칙에, 개별분석 시에는 적합의 원칙에 더 유의하여야 한다.

100. 감정평가에 관한 규칙상 가치에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것을 원칙으로 한다.

② 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가 할 수 있다.

③ 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가 할 수 있다.

④ 시장가치란 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 방매된 후 매수인에 의해 제시된 것 중에서 가장 높은 가격을 말한다.

⑤ 감정평가 의뢰인이 요청하여 시장가치 외의 가치로 감정평가하는 경우에는 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징을 검토하여야 한다.

101. 다음의 자료를 활용하여 평가한 A부동산의 연간 비준임료(원/m^2)는? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 유사임대사례의 임료: 월 1,000,000원/m^2(보증금 없음) ○ 임대료 상승률: 유사임대사례의 계약일로부터 기준시점까지 10 % 상승 ○ A부동산이 유사임대사례보다 개별요인에서 5 % 우세

① 13,200,000 ② 13,540,000 ③ 13,560,000 ④ 13,800,000 ⑤ 13,860,000

102. 최유효이용에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 토지이용흡수율 분석은 경제적 타당성 여부판단에 활용되지 않는다.

② 인근지역의 용도와는 전혀 다른 데도 불구하고 최유효이용이 되는 경우가 있다.

③ 중도적 이용에 할당되고 있는 부동산을 평가할 때는 토지와 개량물을 같은 용도로 평가해야 한다.

④ 단순히 최고의 수익을 창출하는 잠재적 용도가 아니라 적어도 그 용도에 대한 유사부동산의 시장수익률과 동등 이상의 수준이 되어야 한다.

⑤ 투기적 목적으로 사용되고 있는 토지에 대한 최유효이용분석에 있어서는 특정한 용도를 미리 상정해서는 안되며 미래 사용에 대한 일반적 유형을 상정해야 한다.

103. 자본환원율에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 자본환원율이란 대상부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적인 순영업소득과 부동산 가격의 비율이다.

② 감가상각 전의 순영업소득으로 가치를 추계하는 경우 감가상각률을 제외한 자본환원율을 사용해야 한다.

③ 할인현금흐름분석법에서는 별도로 자본회수율을 계산하지 않는다.

④ 부채감당법에 의한 자본환원율은 부채감당률에 저당비율과 저당상수를 곱하여 구한다.

⑤ 지분수익률은 매기간 세전현금수지의 현가와 기말지분복귀액의 현가의 합을 지분투자액과 같게 만드는 내부수익률이다.

104. 감정평가에 관한 규칙상 시산가액 조정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 평가대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 시산가액이라 한다.

② 평가대상물건의 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다.

③ 시산가액 조정시 공시지가기준법과 거래사례비교법은 같은 감정평가방식으로 본다.

④ 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 시산가액 조정을 생략할 수 있다.

⑤ 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

105. 다음의 조건을 가진 A부동산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ **가능총소득: 연 1억원**
○ **공실 및 대손: 가능총소득의 10 %**
○ **운영경비: 유효총소득의 30 %**
○ **가격구성비: 토지 40 %, 건물 60 %**
○ **토지환원율: 연 3 %, 건물환원율: 연 5 %**

① 유효총소득은 연 9천만원이다.

② 순영업소득은 연 6천3백만원이다.

③ 자본환원율은 연 4%이다.

④ 수익가격은 15억원이다.

⑤ 운영경비는 연 2천7백만원이다.

106. 주거분리와 여과과정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 저가주택이 수선되거나 재개발되어 상위계층의 사용으로 전환되는 것을 상향여과라 한다.

② 민간주택시장에서 저가주택이 발생하는 것은 시장이 하향여과작용을 통해 자원할당기능을 원활하게 수행하고 있기 때문이다.

③ 주거입지는 침입과 천이현상으로 인해 변화할 수 있다.

④ 주거분리는 도시 전체에서 뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다.

⑤ 하향여과는 고소득층 주거지역에서 주택의 개량을 통한 가치상승분이 주택개량비용보다 큰 경우에 발생한다.

107. 부동산시장에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 부동산시장은 단기적으로 수급조절이 쉽지 않기 때문에 가격의 왜곡이 발생할 가능성이 높다.

② 부동산의 공급이 탄력적일수록 수요증가에 따른 가격변동의 폭이 크다.

③ 취득세의 강화는 수급자의 시장진입을 제한하여 시장의 효율성을 저해한다.

④ 토지이용 규제로 인한 택지공급의 비탄력성은 주택공급의 가격탄력성을 비탄력적으로 하는 요인 중 하나이다.

⑤ 주택시장에서 시장균형가격보다 낮은 수준의 가격상한규제는 장기적으로 민간주택 공급량을 감소시킨다.

108. A지역 임대아파트의 시장수요함수가 $Q_d = 100 - \frac{1}{2}P$ 이고, 시장공급함수는 $Q_s = 20 + \frac{1}{3}P$ 이다. 정부가 임대료를 시장균형임대료에서 36만원을 낮추었을 경우 A지역 임대아파트의 초과수요량은? (단, Q_d: 수요량, Q_s: 공급량, P: 임대료, 단위는 천호 및 만원이고, 다른 조건은 불변임)

① 30천호 ② 32천호 ③ 40천호 ④ 52천호 ⑤ 70천호

109. 우리나라의 부동산정보 관리정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동산거래 계약과 신고 등에 관한 정보체계 구축의 법적 근거는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」이다.

② 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 정보의 관리를 위하여 관계 행정기관이나 그 밖에 필요한 기관에 필요한 자료를 요청할 수 있으며, 이 경우 관계 행정기관 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 광역시장·도지사는 적절한 부동산정책의 수립 및 시행을 위하여 부동산 거래상황, 외국인 부동산 취득현황, 부동산 가격 동향 등에 관한 정보를 종합적으로 관리하고, 이를 관련 기관·단체 등에 제공해야 한다.

④ 광역시장·도지사는 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영해야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 정보체계에 구축되어 있는 정보를 수요자에게 제공할 수 있으며, 이 경우 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 없다.

110. **개업공인중개사의 금지행위에 해당하지 않는 것은?**

① 경매대상 부동산의 권리분석 및 취득을 알선하는 행위

② 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위

③ 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

④ 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위

⑤ 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받는 행위

111. **민간투자사업의 추진방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식을 BTO방식이라고 한다.

② 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식을 BTL방식이라고 한다.

③ 사회기반시설의 준공 후 일정기간 동안 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식을 BOT방식이라고 한다.

④ BTO방식은 초등학교 교사 신축사업에 적합한 방식이다.

⑤ BTL방식은 사업시행자가 최종수요자에게 사용료를 직접 부과하기 어려운 경우 적합한 방식이다.

112. **부동산관리방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 자기관리방식은 소유자가 직접 관리하는 방식으로 단독주택이나 소형빌딩과 같은 소규모 부동산에 주로 적용된다.

② 위탁관리방식은 부동산관리 전문업체에 위탁해 부동산을 관리하는 방식으로 대형건물의 관리에 유용하다.

③ 혼합관리방식은 관리 업무 모두를 위탁하지 않고 필요한 부분만 따로 위탁하는 방식이다.

④ 자기관리방식은 전문성 결여의 가능성이 높으나 신속하고 종합적인 운영관리가 가능하다.

⑤ 위탁관리방식은 관리 업무의 전문성과 효율성을 제고할 수 있으며 기밀유지의 장점이 있다.

113. **부동산개발의 시장위험에 해당하지 않는 것은? (단, 다른 조건은 불변임)**

① 이자율 상승 ② 행정인허가 불확실성 ③ 공실률 증가

④ 공사자재 가격급등 ⑤ 임대료 하락

114. **워포드(L. Wofford)의 부동산개발 7단계의 순서로 올바르게 나열한 것은?**

ㄱ. 사업구상	**ㄴ. 마케팅**
ㄷ. 예비타당성분석	**ㄹ. 부지확보**
ㅁ. 금융	**ㅂ. 건설**
ㅅ. 타당성분석	

① ㄱ-ㄴ-ㄷ-ㄹ-ㅅ-ㅁ-ㅂ ② ㄱ-ㄴ-ㄷ-ㅅ-ㅁ-ㄹ-ㅂ ③ ㄱ-ㄷ-ㄴ-ㅅ-ㄹ-ㅁ-ㅂ

④ ㄱ-ㄷ-ㄹ-ㅅ-ㅁ-ㅂ-ㄴ ⑤ ㄱ-ㄹ-ㄷ-ㅁ-ㅅ-ㅂ-ㄴ

115. **부동산개발의 개념에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」상 부동산개발은 시공을 담당하는 행위를 포함한다.

② 부동산개발은 온전하게 운용할 수 있는 부동산을 생산하기 위한 토지와 개량물의 결합이다.

③ 부동산개발이란 인간에게 생활, 일, 쇼핑, 레저 등의 공간을 제공하기 위한 토지, 노동, 자본 및 기업가적 능력의 결합과정이다.

④ 부동산개발은 토지조성활동과 건축활동을 포함한다.

⑤ 부동산개발은 토지 위에 건물을 지어 이익을 얻기 위해 일정 면적의 토지를 이용하는 과정이다.

116. **부동산마케팅 전략에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 시장점유마케팅전략은 AIDA원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하여 마케팅효과를 극대화하는 전략이다.

② 고객점유마케팅전략은 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략이다.

③ 관계마케팅전략은 생산자와 소비자의 지속적인 관계를 통해서 마케팅효과를 도모하는 전략이다.

④ STP전략은 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 판매촉진(Promotion)으로 구성된다.

⑤ 4P-Mix전략은 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 포지셔닝(Positioning)으로 구성된다.

117. **부동산 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 순가중개계약은 중개의뢰인이 다수의 개업공인중개사에게 의뢰하는 계약의 형태이다.

② 독점중개계약을 체결한 개업공인중개사는 자신이 거래를 성립시키지 않았을 경우 중개보수를 받지 못한다.

③ 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 누가 거래를 성립시켰는지에 상관없이 중개보수를 받을 수 있다.

④ 공동중개계약은 다수의 개업공인중개사가 상호 협동하여 공동으로 중개 역할을 하는 것이다.

⑤ 일반중개계약은 거래가격을 정하여 개업공인중개사에게 제시하고, 이를 초과한 가격으로 거래가 이루어진 경우 그 초과액을 개업공인중개사가 중개보수로 획득하는 방법이다.

118. **컨버스(P. Converse)의 분기점모형에 따르면 상권은 거리의 제곱에 반비례하고 인구에 비례한다. 다음의 조건에서 A, B 도시의 상권 경계지점은 A시로부터 얼마나 떨어진 곳에 형성되는가? (단, 주어진 조건에 한함)**

○ A시의 인구: 16만명, B시의 인구: 4만명 ○ 두 도시 간의 거리: 15km ○ 두 도시의 인구는 모두 구매자이며, 두 도시에서만 구매함

① 8km ② 9km ③ 10km ④ 11km ⑤ 12km

119. **지대이론 및 도시공간구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 리카도(D. Ricardo)는 비옥한 토지의 희소성과 수확체감의 법칙으로 인해 지대가 발생한다고 보았다.

② 마샬(A. Marshall)은 일시적으로 토지와 유사한 성격을 가지는 생산요소에 귀속되는 소득을 준지대로 보았다.

③ 알론소(W. Alonso)는 각 토지의 이용은 최고의 지대지불의사가 있는 용도에 할당된다고 보았다.

④ 호이트(H. Hoyt)는 저급주택지가 고용기회가 많은 도심지역과의 교통이 편리한 지역에 선형으로 입지한다고 보았다.

⑤ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)은 도시 내부의 토지이용이 단일한 중심이 아니라 여러 개의 전문화된 중심으로 이루어진다고 보았다.

120. **자산 A, B, C에 대한 경제상황별 예상수익률이 다음과 같을 때, 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 호황과 불황의 확률은 같음)**

구 분	경제상황별 예상수익률(%)	
	호황	불황
자산A	8	4
자산B	12	8
자산C	16	10

① 기대수익률은 자산C가 가장 높고, 자산A가 가장 낮다.

② 합리적인 투자자라면 자산A와 자산B 중에서는 자산B를 투자안으로 선택한다.

③ 평균분산지배원리에 따르면 자산C가 자산B를 지배한다.

④ 자산B의 변동계수(Coefficient of variation)는 0.2이다.

⑤ 자산C가 상대적으로 다른 자산에 비해서 위험이 높다.

감정평가사

2019년 1차 1교시 정답과 해설

정답표

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

감정평가사

2019년 1차 1교시 정답과 해설

정답표 계속

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

1 민법 · 민법총칙 · 민법의 법원과 기본원리 정답 ④

① X 해설 제1조의 「법률」은 국회가 만든 법률에 그치지 않고 명령·규칙·조약 같은 성문법 전부를 가리킨다(민법 제1조).

② X 해설 장사법 시행(2001. 1. 13.) 전에 설치한 분묘의 분묘기지권 시효취득 관습법은 지금도 효력이 있다(대판 2013다17292 전합).

③ X 해설 판례는 법적 확신을 얻은 관습법과 그에 못 미친 사실인 관습을 나누고, 사실인 관습은 의사 해석의 자료로만 쓴다(대판 80다3231).

④ O 해설 상급심 판단은 같은 사건의 하급심만 기속하고, 다른 사건의 재판까지 법적으로 묶지는 않는다(법원조직법 제8조).

⑤ X 해설 법률의 위헌결정은 법원을 기속하므로 민사에 관한 헌법재판소 결정은 민법의 법원(法源)이 될 수 있다(헌법재판소법 제47조 제1항).

2 민법 · 민법총칙 · 권리의 종류와 경합·충돌 정답 ②

① O 해설 조건부권리는 조건이 이루어지면 얻을 이익을 미리 보호받는 기대권이라 처분·상속·담보로 할 수 있다(민법 제149조).

2 해설 계속 정답 ②

② X 해설 청구권은 채권뿐 아니라 소유권 같은 물권에서도 생기고, 채권에는 청구 말고 받은 급부를 보유하는 힘도 있어 둘은 다르다(민법 제213조).

③ O 해설 지료증감청구권은 한쪽의 의사표시만으로 지료를 늘리거나 줄이는 효과가 생기는 형성권이다(민법 제286조).

④ O 해설 최고·검색의 항변권은 채권자의 청구를 잠시 늦출 뿐 영구히 거절하지는 못하는 연기적 항변권이다(민법 제437조).

⑤ O 해설 이자채권·보증채권처럼 주된 권리에 딸린 권리는 주된 권리가 시효로 소멸하면 함께 소멸한다(민법 제183조).

3 민법 · 민법총칙 · 신의성실의 원칙과 권리남용 정답 ⑤

① O 해설 신의칙·권리남용 위반 여부는 변론주의에 묶이지 않는 직권판단 사항이어서 소송에서 아무도 내세우지 않아도 법원이 판단한다(대판 94다42129).

② O 해설 계약 때 예견할 수 없던 현저한 사정변경이 해제하려는 쪽의 책임 없이 생기면 그것을 이유로 계약을 해제할 수 있다(대판 2004다31302).

3 해설 계속 **정답 ⑤**

③ O 해설 강행법규를 어긴 사람이 스스로 무효를 주장해도 원칙적으로 신의칙 위반이 아니다 — 막으면 그 법규의 입법 취지를 해친다(대판 2007다17482).

④ O 해설 법인 형식을 빌려 배후자의 책임을 피하려는 것은 법인격 남용이라 신의칙상 허용되지 않는다(대판 97다21604).

⑤ X 해설 국가라는 사정만으로 시효 주장이 신의칙 위반이 되지 않고, 일반 채무자와 같은 특별한 사정이 있어야 한다(대판 2004다71881).

4 민법 · 민법총칙 · 의사능력과 미성년자 **정답 ③**

① O 해설 제한능력자는 자기가 한 법률행위를 법정대리인 동의 없이 단독으로 취소할 수 있다(민법 제140조).

② O 해설 법정대리인이 범위를 정해 처분을 허락한 용돈은 미성년자가 마음대로 쓰거나 빌려줄 수 있다(민법 제6조).

③ X 해설 부담부 증여는 부담이라는 의무를 함께 지므로 권리만 얻는 행위가 아니어서 법정대리인의 동의가 필요하다(민법 제5조 제1항).

④ O 해설 미성년자도 남을 대리해 토지를 팔 수 있다 — 효과는 본인이 받으므로 대리인에게 행위능력은 요구되지 않는다(민법 제117조).

⑤ O 해설 미성년자도 혼인하면 성년자로 보므로 주택 구입 같은 행위를 혼자 할 수 있다(민법 제826조의2).

5 민법 · 민법총칙 · 권리능력 **정답 ④**

① O 해설 권리능력은 출생으로 시작해 사망으로 끝나며, 살아 있는 동안에는 누구나 권리와 의무의 주체가 된다(민법 제3조).

② O 해설 실종선고는 사망으로 보는 효과일 뿐 권리능력을 빼앗지 않으므로, 권리능력을 잃는 사유는 사망뿐이다(민법 제3조).

③ O 해설 같은 위난으로 죽은 사람들은 동시에 죽은 것으로 추정되어 서로 상속하지 않는다 — 반증이 있으면 뒤집힌다(민법 제30조).

④ X 해설 태아는 살아서 태어나야 권리능력이 소급하므로, 출생 전에 사망한 태아에게는 손해배상청구권이 생기지 않는다(대판 76다1365).

5 해설 계속 **정답 ④**

⑤ O 해설 재난을 조사한 관공서의 통보로 등록부에 사망이 적히면 그 날 사망한 것으로 추정되고, 반대 증거가 있으면 뒤집힌다(가족관계의 등록 등에 관한 법률 제87조).

6 민법 · 민법총칙 · 주소·부재와 실종 **정답 ①**

① O 해설 침몰한 선박에 있던 사람은 침몰 뒤 1년간 생사가 분명하지 않으면 특별실종으로 실종선고를 받는다(민법 제27조 제2항).

② X 해설 실종선고를 받으면 선고일이 아니라 실종기간이 끝난 때(침몰 뒤 1년인 2016년 7월 1일)에 사망한 것으로 본다(민법 제28조).

③ X 해설 1순위 상속인이 있으면 2순위 상속인은 실종선고로 직접 권리를 얻지 않아 선고를 청구할 이해관계인이 아니다(대결 92스4).

④ X 해설 살아 돌아와도 실종선고는 저절로 없어지지 않고, 본인·이해관계인·검사의 청구로 법원이 취소해야 한다(민법 제29조 제1항).

⑤ X 해설 실종선고로 재산을 얻은 사람은 선의라도 현존이익을 돌려주고, 악의면 이자와 손해까지 갚아야 한다(민법 제29조 제2항).

7 민법 · 민법총칙 · 법인의 기관과 해산·청산 **정답 ④**

① X 해설 ㄱ이 틀렸다 — 출연 부동산은 출연자와 사이에서는 법인이 성립한 때 귀속하고, 제3자에게는 등기해야 법인 소유가 된다(민법 제48조 제1항, 대판 78다481 전합).

② X 해설 ㄱ·ㄷ 모두 틀렸다 — 출연 재산은 설립 중인 법인에 곧바로 가지 않고, 등기 안 된 대표권 제한은 누구에게도 대항하지 못한다(민법 제48조 제1항, 제60조).

③ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 정관에 적었어도 등기하지 않은 대표권 제한은 상대방이 악의여도 대항할 수 없다(대판 91다24564).

④ O 해설 ㄴ·ㄹ이 옳다 — 법인을 실질적으로 운영하는 사실상 대표자도 제35조의 대표자이고, 감사는 정관이나 총회로 둘 수 있는 임의기관이다(민법 제35조 제1항, 제66조, 대판 2008다15438).

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸고 ㄴ이 빠졌다 — 등기되지 않은 사실상 대표자의 직무상 불법행위도 법인이 배상한다(대판 2008다15438).

8 민법 · 민법총칙 · 법인 아닌 사단과 재단 정답 ⑤

① O 해설 법인 아닌 사단의 재산은 사원 개인 지분이 없는 총유이고, 그 관리·처분은 사원총회 결의로 한다(민법 제275조 제1항).

② O 해설 남의 금전채무를 보증하는 것은 단순한 채무부담이라 총유물의 관리·처분이 아니어서 총회 결의 없이도 원칙적으로 유효하다(대판 2004다60072 전합).

③ O 해설 법인 아닌 사단에는 법인격을 전제로 하는 규정을 빼고 사단법인 규정을 유추적용하므로 총회 결의에도 그 규정이 쓰인다(대판 2008다15438).

④ O 해설 정관이나 규약에 따로 정하지 않았다면 총유물의 관리·처분은 사원총회 결의를 거쳐야 하고, 거치지 않으면 무효다(민법 제276조 제1항).

⑤ X 해설 종중·교회처럼 대표자가 있는 법인 아닌 사단은 그 사단 이름으로 부동산 등기를 할 수 있다(부동산등기법 제26조 제1항).

9 민법 · 민법총칙 · 물건 정답 ⑤

① O 해설 전기처럼 관리할 수 있는 자연력도 물건이고, 토지나 그 정착물이 아니므로 동산에 속한다(민법 제98조, 제99조 제2항).

② O 해설 종물이 주물의 처분을 따른다는 규정은 임의규정이라, 당사자가 둘을 따로 처분하기로 약정할 수 있다(민법 제100조 제2항).

③ O 해설 권원 없이 남의 땅에 기른 농작물도 성숙해 독립한 물건이 되면 명인방법이 없어도 경작자 소유다(대판 79다784).

④ O 해설 주유기는 독립한 물건이지만 주유소 건물의 영업에 쓰이도록 붙어 있어 그 건물의 종물이다(대판 94다6345).

⑤ X 해설 한 물건에 하나의 물권만 성립하므로 여러 물건은 각각 별개다 — 집합물은 종류·장소·수량으로 특정될 때만 예외적으로 하나로 담보 잡는다(대판 88다카20224).

10 민법 · 민법총칙 · 반사회질서의 법률행위 정답 ③

① O 해설 어떤 일이 있어도 이혼하지 않겠다는 약정은 신분행위의 의사결정을 구속해 공서양속 위반으로 무효다(대판 69므18).

10 해설 계속 정답 ③

② O 해설 위약벌이 채권자가 얻을 이익에 비해 지나치게 무거우면 그 일부나 전부가 공서양속 위반으로 무효가 된다(대판 2013다63257).

③ X 해설 반사회질서로 무효가 되는 것은 형사사건의 성공보수약정이고, 민사사건의 성공보수약정은 원칙적으로 유효하다(대판 2015다200111 전합).

④ O 해설 부첩관계를 끝내면 효력을 잃게 한 증여는 조건만이 아니라 증여계약 자체가 무효다(대판 66다530).

⑤ O 해설 보험사고를 꾸며 보험금을 타려고 맺은 생명보험계약은 사람의 생명을 수단으로 삼은 것이라 무효다(대판 99다49064).

11 민법 · 민법총칙 · 비진의표시와 통정허위표시 정답 ②

① O 해설 허위표시의 무효를 대항받지 않는 제3자는 선의이기만 하면 되고, 과실이 있었는지는 묻지 않는다(민법 제108조 제2항, 대판 2003다70041).

② X 해설 강제집행을 피하려고 허위 근저당권을 설정하는 것은 허위표시로 무효일 뿐 제103조의 반사회질서 행위는 아니다(대판 2003다70041).

③ O 해설 선의의 제3자에게는 허위표시 당사자뿐 아니라 그 밖의 누구도 무효를 내세울 수 없다(민법 제108조 제2항).

④ O 해설 중간에 산 A가 악의여도 그에게서 새로 이해관계를 맺은 B가 선의면 B에게는 무효를 주장하지 못한다(대판 2012다49292).

⑤ O 해설 겉으로 꾸민 가장행위는 무효지만 그 뒤에 숨긴 진짜 합의(은닉행위)는 요건을 갖추면 유효하다(민법 제108조 제1항, 대판 93다12930).

12 민법 · 민법총칙 · 착오로 인한 의사표시 정답 ④

① X 해설 진의 아닌 의사표시는 속뜻과 다른 줄 알면서 하는 것이라, 실수로 잘못 적은 이 사안은 착오의 문제다(민법 제107조 제1항).

② X 해설 통정허위표시는 상대방과 짜고 거짓으로 표시해야 하는데, 乙은 23만 달러를 진짜 대금으로 알고 계약했다(민법 제108조 제1항).

③ X 해설 오표시무해는 양쪽이 같은 뜻으로 이해했을 때 그 뜻대로 계약을 성립시키는데, 乙은 표시대로 23만 달러로 알았다(대판 93다2629).

12 해설 계속 정답 ④

④ O 해설 대금을 잘못 쓴 표시상 착오는 중요부분 착오로 취소할 수 있고, 표의자의 중대한 과실은 취소를 막으려는 상대방이 증명한다(민법 제109조 제1항).

⑤ X 해설 표시가 23만 달러로 서로 일치했으므로 계약은 그대로 성립하고, 甲의 속뜻과의 차이는 착오로 다툰다(민법 제109조 제1항).

13 민법 · 민법총칙 · 의사표시의 효력발생 정답 ①

① X 해설 도달은 상대방이 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓인 것을 말하며, 실제로 읽어 알았을 필요는 없다(대판 97다31281).

② O 해설 상대방 있는 의사표시는 도달해야 효력이 생기므로, 닿지 않아 생기는 불이익은 보낸 사람이 진다(민법 제111조 제1항).

③ O 해설 제111조는 임의규정이라 당사자는 발송한 때 효력이 생기게 하는 등 효력발생시기를 약정으로 바꿀 수 있다(민법 제111조 제1항).

④ O 해설 의사표시는 발송 때 이미 표의자 손을 떠났으므로, 그 뒤 표의자가 죽거나 제한능력자가 되었다는 사정은 효력에 아무 영향이 없다(민법 제111조 제2항).

⑤ O 해설 받을 때 제한능력자였던 상대방에게는 원칙적으로 그 의사표시로 대항하지 못하므로 제한능력자는 수령무능력자다(민법 제112조).

14 민법 · 민법총칙 · 대리권과 대리행위 정답 ②

① O 해설 대리는 의사표시를 대신하는 제도라 불법행위나 사실행위에는 대리가 적용되지 않는다(민법 제114조 제1항).

② X 해설 대리권 남용은 대리권 범위 안의 행위라 무권대리가 아니고, 상대방이 배임 의도를 알았거나 알 수 있었을 때만 본인에게 효력이 없다(대판 2011다64669).

③ O 해설 대리행위의 반사회성은 대리인을 기준으로 판단하므로, 본인이 몰랐어도 대리인이 배임에 가담했다면 무효다(대판 97다45532).

④ O 해설 대리인은 상대방에게 제3자가 아니라 본인 쪽 사람이라, 대리인의 사기·강박은 본인이 몰랐어도 취소 사유가 된다(민법 제110조 제1항).

⑤ O 해설 복대리인은 대리인이 자기 이름으로 뽑지만 대리인의 대리인이 아니라 본인의 대리인이다(민법 제123조 제1항).

15 민법 · 민법총칙 · 협의의 무권대리 정답 ④

① X 해설 추인은 상대방이나 무권대리인 누구에게 해도 되지만, 상대방에게 알리지 않으면 그 상대방에게 대항하지 못할 뿐이다(민법 제132조).

② X 해설 무권대리인은 자기가 아니라 상대방이 고르는 대로 계약 이행이나 손해배상 책임을 진다(민법 제135조 제1항).

③ X 해설 추인의 효력은 원칙적으로 계약한 때로 거슬러 가지만, 그 사이에 권리를 얻은 제3자를 해칠 수는 없다(민법 제133조).

④ O 해설 철회권은 대리권 없음을 몰랐던 선의의 상대방만 가지므로, 계약 당시 알았던 丙은 철회할 수 없다(민법 제134조).

⑤ X 해설 최고한 기간 안에 본인이 확답하지 않으면 추인을 거절한 것으로 본다(민법 제131조).

16 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 취소 정답 ②

① O 해설 착오로 취소할 수 있는 행위는 상속인 같은 포괄승계인도 취소권자로서 취소할 수 있다(민법 제140조).

② X 해설 법정대리인이나 후견인의 추인은 취소원인이 사라지기 전에도 효력이 있다(민법 제144조 제2항).

③ O 해설 취소하면 처음부터 무효가 되지만, 제한능력자는 받은 이익 가운데 남아 있는 만큼만 돌려주면 된다(민법 제141조).

④ O 해설 취소할 수 있는 행위를 추인하면 유효로 확정되어 그 뒤에는 다시 취소할 수 없다(민법 제143조 제1항).

⑤ O 해설 취소권은 추인할 수 있는 날부터 3년, 법률행위를 한 날부터 10년 가운데 먼저 끝나는 기간 안에 행사해야 한다(민법 제146조).

17 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ①

① X 해설 조건성취의 효력은 원래 성취한 때부터 생기지만, 당사자가 소급시키기로 의사표시하면 그에 따른다(민법 제147조 제3항).

② O 해설 법률행위 당시 이미 이룰 수 없는 조건이 해제조건이면 조건 없는 행위가 되고, 정지조건이면 무효가 된다(민법 제151조 제3항).

③ O 해설 조건이 이루어지기 전의 권리도 일반규정에 따라 처분·상속·보존하거나 담보로 잡을 수 있다(민법 제149조).

17 해설 계속 정답 ①

④ O 해설 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정되므로, 채권자를 위한 기한이라는 사정은 그것을 주장하는 쪽이 증명한다(민법 제153조 제1항).

⑤ O 해설 기한의 이익을 가진 쪽은 이를 포기할 수 있으나, 그 포기로 상대방이 누리던 이익까지 빼앗을 수는 없다(민법 제153조 제2항).

18 민법 · 민법총칙 · 기간의 계산 정답 ⑤

① O 해설 시·분·초로 정한 기간은 첫날을 빼는 원칙이 적용되지 않고 그 순간부터 바로 센다(민법 제156조).

② O 해설 일·주·월·연 단위 기간은 첫날을 빼고 세지만, 오전 0시부터 시작하면 첫날을 넣는다(민법 제157조).

③ O 해설 일·주·월·연 단위 기간은 마지막 날이 끝나는 때(그 날 24시)에 만료한다(민법 제159조).

④ O 해설 나이를 셀 때는 첫날을 빼는 원칙의 예외로 태어난 날을 넣는다(민법 제158조).

⑤ X 해설 주·월·연의 처음부터 세지 않으면 마지막 주·월·연에서 기산일에 해당하는 날의 전날로 만료한다(민법 제160조 제2항).

19 민법 · 민법총칙 · 소멸시효의 대상·기산점과 제척기간 정답 ②

① O 해설 소멸시효가 완성되면 기산일로 소급해 권리가 사라지지만, 제척기간은 기간이 지난 때부터 장래를 향해 사라진다(민법 제167조).

② X 해설 소멸시효의 이익은 시효가 완성되기 전에 미리 포기하지 못하고, 완성된 뒤에만 포기할 수 있다(민법 제184조 제1항).

③ O 해설 제척기간 경과는 당사자가 주장하지 않아도 법원이 당연히 조사해야 하지만, 소멸시효는 당사자가 원용해야 한다(대판 96다25371).

④ O 해설 소멸시효는 청구·압류·승인 등으로 중단되지만, 제척기간에는 중단 제도가 없다(민법 제168조).

⑤ O 해설 민법은 제한능력자·부부·상속재산·천재지변을 이유로 한 시효정지를 정했으나 제척기간의 정지 규정은 두지 않았다(민법 제179조).

20 민법 · 민법총칙 · 소멸시효의 대상·기산점과 제척기간 정답 ⑤

① O 해설 권리를 행사할 수 있는 때란 기한 미도래·조건 미성취 같은 법률상 장애가 없는 때이고, 사실상 장애는 시효 진행을 막지 않는다(민법 제166조 제1항).

② O 해설 부작위채권은 의무를 어겨야 청구할 일이 생기므로 위반행위를 한 때부터 시효가 진행한다(민법 제166조 제2항).

③ O 해설 정지조건부권리는 조건이 이루어질 때까지 행사할 수 없어 그동안 소멸시효가 진행하지 않는다(대판 92다28822).

④ O 해설 이전등기의무가 이행불능이 되어야 손해배상채권이 생기므로, 시효는 계약일이 아니라 불능이 된 때부터 진행한다(대판 90다카22513).

⑤ X 해설 기산일에는 변론주의가 적용되어 법원은 본래 기산일이 아니라 당사자가 주장한 기산일로 시효를 계산한다(대판 94다35886).

21 민법 · 물권법 · 물권의 의의·종류와 효력 정답 ③

① X 해설 물권은 법률과 관습법으로만 생기며, 여기서 법률은 국회가 만든 법률이라 명령·규칙으로는 물권을 만들 수 없다(민법 제185조).

② X 해설 민법은 관습법으로도 물권이 생길 수 있다고 정해 분묘기지권·관습법상 법정지상권 같은 물권을 인정한다(민법 제185조).

③ O 해설 물권법정주의는 강행규정이라, 법률·관습법에 없는 물권을 만들거나 내용을 바꾸는 약정은 무효다(민법 제185조).

④ X 해설 판례는 남의 땅에 대한 관습상의 사도통행권을 물권법정주의에 어긋난다며 인정하지 않는다(대판 2001다64165).

⑤ X 해설 미등기 무허가건물을 산 사람은 이전등기를 하지 않으면 소유권도, 그에 준하는 관습상 물권도 갖지 못한다(대판 2006다49000).

22 민법 · 물권법 · 물권적 청구권 정답 ②

① X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 임대인도 간접점유자로서 침해자에게 점유보호청구권을 행사할 수 있다(민법 제207조 제1항).

22 해설 계속 정답 ②

② O 해설 ㄱ·ㄷ이 옳다 — 합의해제 뒤 원상회복은 소유권에 기한 청구라 시효에 걸리지 않고, 불법원인급여는 소유권에 기해서도 돌려받지 못한다(대판 80다2968, 대판 79다483 전합).

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸고 ㄱ이 빠졌다 — 합의해제로 소유권은 매도인에게 당연히 돌아가므로 그 회복청구는 소멸시효 대상이 아니다(대판 80다2968).

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 특히 ㄹ: 소유권을 잃은 전 소유자에게 물권적 청구권만 따로 남겨 행사하게 할 수 없다(대판 80다7).

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 물권적 청구권은 소유권에서 나오는 권리라 소유권과 떼어 내 유보할 수 없다(민법 제213조).

23 민법 · 물권법 · 법률행위에 의하지 않은 물권변동 정답 ⑤

① X 해설 건물 신축은 법률행위가 아닌 사실로 소유권을 처음 얻는 것이라 등기 없이 소유권을 취득한다(민법 제187조).

② X 해설 상속은 법률 규정에 의한 물권변동이라 피상속인이 사망한 때 등기 없이 소유권이 넘어간다(민법 제187조).

③ X 해설 저당권은 부종성 때문에 피담보채권이 소멸하면 말소등기를 하지 않아도 함께 소멸한다(민법 제369조).

④ X 해설 관습법상 법정지상권은 관습법에 의한 취득이라 등기 없이 생기며, 등기는 그 지상권을 처분할 때 필요하다(대판 87다카279).

⑤ O 해설 점유취득시효는 법률 규정에 의한 취득이지만 민법이 「등기함으로써」 취득한다고 따로 정해 등기가 있어야 한다(민법 제245조 제1항).

24 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ④

① O 해설 무효등기를 유용하기로 하는 합의나 추인은 드러내놓고 할 필요 없이 묵시적으로도 할 수 있다(대판 2006다50055).

② O 해설 실질관계가 사라져 무효가 된 등기의 유용은 유용 합의 전에 등기상 이해관계인이 생기지 않았을 때만 허용된다(대판 87다카425).

③ O 해설 담보채무가 소멸해 무효가 된 가등기도 유용 합의를 하면 그대로 살려 쓸 수 있다(대판 86다카716).

24 해설 계속 정답 ④

④ X 해설 멸실 건물과 새 건물은 같은 건물이 아니어서, 멸실 건물의 등기를 신축 건물에 쓰면 그 등기는 무효다(대판 80다441).

⑤ O 해설 유용 합의는 무효인 행위를 알면서 추인하는 것과 같아 합의한 때부터 유효해질 뿐 처음으로 소급하지 않는다(민법 제139조).

25 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ④

① X 해설 ㄱ만으로는 부족하다 — 등기원인 계약서가 위조로 증명되면 다른 적법한 원인도 추정하지 않는다는 ㄷ도 옳다(대판 98다29568).

② X 해설 ㄴ은 틀렸다 — 존재하지 않는 사람에게서 이어받은 등기는 원인무효라 소유권 추정이 깨진다(대판 84다카2494).

③ X 해설 ㄷ뿐 아니라 ㄱ도 옳다 — 등기는 물권의 존속요건이 아니라서 위조 서류로 말소된 가등기도 적법한 것으로 추정된다(대판 95다39526).

④ O 해설 ㄱ·ㄷ이 옳다 — 원인 없이 말소된 등기의 추정력은 남아 있고, 등기원인 계약서가 가짜로 밝혀지면 등기의 적법 추정은 깨진다(대판 95다39526, 대판 98다29568).

⑤ X 해설 ㄴ이 섞여 틀렸다 — 허무인 명의에서 넘어온 등기는 적법 추정을 받지 못한다(대판 84다카2494).

26 민법 · 물권법 · 동산물권변동과 선의취득 정답 ⑤

① O 해설 자동차관리법상 자동차는 등록으로 소유권이 바뀌므로 인도를 전제로 한 선의취득이 원칙적으로 적용되지 않는다(대판 2016다205373).

② O 해설 연립주택 입주권은 수분양자로서의 지위일 뿐 동산이 아니어서 선의취득 대상이 아니다(대판 79다2233).

③ O 해설 남의 동산이 채무자 것으로 경매되어도 대금을 내고 인도받은 경락인은 그 동산을 선의취득할 수 있다(대판 98다6800).

④ O 해설 선의취득은 양도인이 무권리자라는 점 말고는 거래행위 자체에 아무 흠이 없어야 성립한다(대판 94다22071).

⑤ X 해설 선의취득에 필요한 점유취득은 현실의 인도여야 하고, 양도인이 계속 갖고 있는 점유개정으로는 안 된다(대판 77다1872).

27 민법 · 물권법 · 물권의 소멸 정답 ③

① O 해설 담보물이 멸실·훼손되어도 그 대신 받을 보험금·보상금에 물상대위로 질권·저당권이 미친다(민법 제342조, 제370조).

② O 해설 지역권은 소유권이 아닌 재산권이라 20년간 행사하지 않으면 시효로 소멸한다(민법 제162조 제2항).

③ X 해설 합유지분 포기는 법률행위에 의한 물권변동이라 등기해야 나머지 합유자에게 지분이 돌아가는 효력이 생긴다(대판 96다16896).

④ O 해설 점유권은 사실상 지배에서 나오는 권리라 소유권 같은 본권과 한 사람에게 모여도 혼동으로 소멸하지 않는다(민법 제191조 제3항).

⑤ O 해설 혼동은 소유권 취득이 유효해야 생기므로, 그 취득이 무효로 드러나면 소멸했던 근저당권은 당연히 부활한다(대판 71다1386).

28 민법 · 물권법 · 점유의 의의와 모습 정답 ①

① O 해설 전세권·임대차처럼 남에게 물건을 점유하게 한 사람은 간접점유자이므로 주택을 넘겨준 전세권설정자가 이에 해당한다(민법 제194조).

② X 해설 장난감을 직접 쥐고 노는 아이는 물건을 사실상 지배하므로 직접점유자다(민법 제192조 제1항).

③ X 해설 지갑을 잃어버리면 사실상 지배를 잃어 점유권 자체가 소멸한다(민법 제192조 제2항).

④ X 해설 점유는 권원과 상관없는 사실상 지배라 자전거를 훔친 사람도 직접점유자다(민법 제192조 제1항).

⑤ X 해설 주인의 지시를 받아 가게를 보는 종업원은 점유보조자일 뿐이고 점유자는 주인이다(민법 제195조).

29 민법 · 물권법 · 점유권의 효력과 점유보호청구권 정답 ③

① O 해설 점유자가 점유물에 행사하는 권리는 적법한 것으로 추정되어, 다투는 쪽이 반대 사실을 증명해야 한다(민법 제200조).

② O 해설 점유를 침탈당한 점유자는 물건을 돌려달라는 청구와 손해배상 청구를 함께 할 수 있다(민법 제204조 제1항).

③ X 해설 점유물반환청구권은 침탈당한 날부터 1년 안에 행사해야 한다(민법 제204조 제3항).

29 해설 계속 정답 ③

④ O 해설 침탈이 아닌 방해를 받은 점유자는 방해 제거와 손해배상을 청구하고, 방해가 끝난 날부터 1년 안에 행사한다(민법 제205조).

⑤ O 해설 점유의 소와 본권의 소는 서로 영향을 주지 않아, 점유의 소를 본권에 관한 이유로 재판하지 못한다(민법 제208조).

30 민법 · 물권법 · 점유자와 회복자의 관계 정답 ③

① O 해설 과실을 얻는 선의의 점유자란 과실수취권이 있다고 잘못 믿은 사람이고, 그렇게 믿을 정당한 근거가 있어야 한다(대판 99다63350).

② O 해설 폭력이나 은비(숨김)로 점유한 사람은 악의 점유자처럼 거둔 과실을 돌려줘야 한다(민법 제201조 제3항).

③ X 해설 선의의 자주점유자는 책임 있는 사유로 물건을 멸실·훼손해도 이익이 현존하는 한도에서만 배상한다(민법 제202조).

④ O 해설 필요비 상환은 선의·악의를 묻지 않으므로 악의 점유자도 물건을 돌려줄 때 청구할 수 있다(민법 제203조 제1항).

⑤ O 해설 과실을 거둔 선의 점유자는 그 과실로 이미 보상을 받은 셈이어서 통상의 필요비는 청구하지 못한다(민법 제203조 제1항).

31 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ①

① X 해설 종중·문중 같은 법인 아닌 사단도 등기능력이 있어 점유취득시효로 소유권을 얻을 수 있다(민법 제245조 제1항, 대판 69다2013).

② O 해설 등기부취득시효는 소유자로 등기된 사람이 10년간 선의·무과실로 자주점유하면 완성되고, 따로 등기할 필요가 없다(민법 제245조 제2항).

③ O 해설 동산은 10년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하면 취득하고, 점유를 선의·무과실로 시작했다면 5년이다(민법 제246조).

④ O 해설 점유취득시효 완성으로 생기는 이전등기청구권은 채권적 청구권이라, 점유를 잃으면 그때부터 10년 시효에 걸린다(대판 95다24241).

⑤ O 해설 집합건물의 공용부분은 전유부분으로 바뀌지 않는 한 구분소유의 목적이 아니어서 시효취득할 수 없다(대판 2011다78200).

32 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ③

① O 해설 협의로 공유물을 나눈 경우에도 각 공유자는 다른 공유자가 받은 몫에 지분 비율로 매도인과 같은 담보책임을 진다(민법 제270조).

② O 해설 지분은 각자 자유롭게 처분할 수 있고, 공유물은 일부가 아니라 전부를 지분 비율로 사용·수익한다(민법 제263조).

③ X 해설 공유물의 처분·변경에는 다른 공유자 전원의 동의가 필요하다 — 관리는 지분 과반수, 보존은 각자다(민법 제264조).

④ O 해설 공유물 관리는 사람 수가 아니라 지분의 과반수로 정하고, 보존행위는 각자 할 수 있다(민법 제265조).

⑤ O 해설 공유물 관리비용은 지분 비율로 부담하고, 1년 이상 이행을 미루면 다른 공유자가 그 지분을 사들일 수 있다(민법 제266조).

33 민법 · 물권법 · 명의신탁(부동산실명법) 정답 ⑤

① O 해설 애인 사이의 명의신탁약정은 무효이고, 그 약정에 따라 丙 앞으로 한 등기와 물권변동도 무효다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조).

② O 해설 무효였던 명의신탁도 신탁자와 수탁자가 혼인하면, 탈세 등의 목적이 없는 한 혼인한 때부터 배우자 특례로 유효가 된다(대판 2002다23840).

③ O 해설 3자간 등기명의신탁에서 부동산은 매도인 乙에게 돌아가지만, 수탁자가 팔아 버려도 乙이 손해를 입었다고 보지는 않는다(대판 2001다61654).

④ O 해설 乙과 甲의 매매는 유효하므로 甲은 이전등기청구권을 지키려고 乙을 대위해 丙 명의 등기의 말소를 구할 수 있다(대판 2001다61654).

⑤ X 해설 명의수탁자의 배임행위에 적극 가담해 부동산을 산 매매는 반사회질서 행위로 무효다(민법 제103조, 대판 2007다82875).

34 민법 · 물권법 · 지상권 정답 ④

① O 해설 지상권자는 설정자의 동의 없이 권리를 양도하거나 존속기간 안에서 그 토지를 임대할 수 있다(민법 제282조).

② O 해설 민법은 지상권의 최단기만 정하고 최장기는 제한하지 않아, 존속기간을 영구로 약정할 수 있다(대판 99다66410).

34 해설 계속 정답 ④

③ O 해설 지료를 2년분 이상 내지 않으면 설정자는 지상권 소멸을 청구할 수 있다(민법 제287조).

④ X 해설 지상물매수청구권은 존속기간 만료로 소멸할 때의 권리라, 지료 연체로 소멸청구를 당한 지상권자에게는 없다(대판 93다10781).

⑤ O 해설 지료는 지상권의 요소가 아니어서 약정이 없어도 지상권은 성립하고, 그때는 무상 지상권이 된다(대판 99다24874).

35 민법 · 물권법 · 법정지상권 정답 ①

① X 해설 건물로서의 요건을 갖추었다면 무허가건물이든 미등기건물이든 관습법상 법정지상권을 취득한다(대판 87다카2404).

② O 해설 건물만 사면서 대지를 빌리는 임대차계약을 맺었다면 관습법상 법정지상권을 포기한 것으로 본다(대판 91다1912).

③ O 해설 관습법상 법정지상권은 등기 없이 취득하므로 그때의 토지소유자는 물론 뒤에 토지를 산 사람에게도 주장할 수 있다(대판 70다2576).

④ O 해설 법정지상권에 근거한 대지 점유는 적법하므로 불법점유 손해배상책임은 없고, 지료나 그에 상당하는 이득만 돌려준다(대판 71다1631, 대판 87다카1604).

⑤ O 해설 강제경매 전에 가압류가 있었다면 토지·건물이 같은 소유자에게 속했는지는 그 가압류의 효력이 생긴 때를 기준으로 본다(대판 2010다52140 전합).

36 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ③

① O 해설 전세권은 양도·담보가 가능한 재산권이라 저당권의 목적이 될 수 있다(민법 제371조 제1항).

② O 해설 전세권자와 이웃 토지 소유자 사이에도 상린관계 규정이 준용된다(민법 제319조).

③ X 해설 전세권자는 목적물을 스스로 유지·수선할 의무가 있어 필요비는 청구하지 못하고 유익비만 청구한다(민법 제309조, 제310조 제1항).

④ O 해설 전세권 존속기간은 10년을 넘지 못하며, 더 길게 정하면 10년으로 줄어든다(민법 제312조 제1항).

⑤ O 해설 전세금 지급은 성립요소지만 반드시 현실로 주고받을 필요는 없어 기존 채권으로 대신할 수 있다(대판 94다18508).

37 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ②

① X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 임차보증금반환채권은 그 건물에 관하여 생긴 채권이 아니라 유치권이 성립하지 않는다(대판 75다1305).

② O 해설 ㄱ·ㄷ이 남는다 — 점유자의 비용상환청구권과 신축공사 수급인의 공사대금채권은 그 물건에 관하여 생긴 채권이다(민법 제320조 제1항, 대판 95다16202).

③ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 등기를 넘겨준 매도인은 받지 못한 매매대금을 이유로 유치권을 주장할 수 없다(대결 2011마2380).

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 섞였고 ㄱ이 빠졌다 — 점유자가 물건에 쓴 필요비·유익비는 유치권으로 담보된다(민법 제203조, 제320조 제1항).

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 섞였다 — 매도인의 대금채권은 동시이행 항변으로 보호될 뿐 물권인 유치권까지 생기지 않는다(대결 2011마2380).

38 민법 · 물권법 · 질권 정답 ④

① X 해설 권리질권은 재산권을 목적으로 하지만 부동산의 사용·수익을 목적으로 하는 권리는 빠진다(민법 제345조).

② X 해설 질권자는 질권의 목적이 된 채권을 제3채무자에게 직접 청구할 수 있다(민법 제353조 제1항).

③ X 해설 제3채무자에 대한 통지나 승낙은 지명채권 질권의 성립요건이 아니라 대항요건이다(민법 제349조 제1항).

④ O 해설 입질된 채권의 목적물이 금전이 아닌 물건이면 질권자는 변제받은 그 물건 위에 질권을 행사한다(민법 제353조 제4항).

⑤ X 해설 지시채권에 대한 질권은 증서에 배서해 교부해야 효력이 생긴다(민법 제350조).

39 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ①

① O 해설 ㄱ만 옳다 — 저당권은 저당부동산에 부합된 증축 부분에도 미치며, 법률이나 설정행위에 다른 정함이 있을 때만 예외다(민법 제358조).

② X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 제3취득자가 쓴 필요비·유익비는 저당물의 매각대금에서 우선 상환받는다(민법 제367조).

39 해설 계속 정답 ①

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 섞였다 — 부동산을 개량한 제3취득자는 가치 증가가 남아 있으면 경매대가에서 먼저 그 비용을 돌려받는다(민법 제367조).

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 교환가치를 떨어뜨리는 점유 같은 침해에는 저당권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다(민법 제370조, 대판 2005다3243).

⑤ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 채권이 그 명의자에게 실질적으로 귀속한다고 볼 사정이 있으면 채권자 아닌 제3자 명의 저당권도 유효하다(대판 99다48948 전합).

40 민법 · 물권법 · 근저당권과 공동저당 정답 ②

① O 해설 근저당의 피담보채무는 약정한 존속기간이 끝나거나 결산기가 오면 그때 확정된다(대판 2002다7176).

② X 해설 장래 생길 특정한 조건부채권도 피담보채권으로 삼아 근저당권을 설정할 수 있다(대판 93다6362).

③ O 해설 제3취득자는 확정된 피담보채무를 채권최고액 한도까지만 갚으면 근저당권 소멸을 청구할 수 있다(민법 제364조, 대판 2002다7176).

④ O 해설 근저당권자가 경매를 신청하면 그때 채무액이 확정되고, 그 뒤 신청을 취하해도 확정은 되돌아가지 않는다(대판 2001다73022).

⑤ O 해설 근저당권 등기에는 채권최고액과 채무자를 반드시 적고, 존속기간은 약정이 있을 때만 적는다(부동산등기법 제75조 제2항).

41 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ·ㄴ 둘 다 틀렸다 — 대체재가 많을수록 수요는 더 탄력적이고, 수요곡선 모양에 따라 탄력성이 가격과 관계없이 일정할 수도 있다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 대체재를 쉽게 찾을 수 있으면 값이 조금만 올라도 다른 상품으로 옮겨 가 수요량이 크게 준다.

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 직각쌍곡선 수요곡선(가격×수량이 일정)은 어느 가격에서나 탄력성이 1이다.

④ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ의 「항상」이 틀렸다 — 가격이 오를수록 탄력성이 커지는 것은 우하향 직선 수요곡선의 성질이지 모든 수요곡선의 성질이 아니다.

41 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 저장비용이 크면 재고를 쌓았다 풀며 공급량을 조절하기 어려워 공급이 비탄력적이고(ㄷ), 원점을 지나는 직선 공급곡선은 어느 점에서나 탄력성이 1이다(ㄹ).

42 경제학원론 · 미시경제학 · 예산선과 소비자 최적선택 정답 ⑤

① X 해설 Y를 사지 않고 X만 5개 사면 효용이 min{5, 10}=5로, Y만 살 때의 15에 크게 못 미친다.

② X 해설 Y가 X보다 적은 구간은 효용이 X+2Y라 MRS가 1/2인데, 가격비 3보다 작으므로 X를 줄이고 Y를 늘려야 효용이 커진다.

③ X 해설 소득 150을 X재 가격 30으로 나눈 수로, X재만 살 때의 X재 양을 Y재 답으로 적은 것이다.

④ X 해설 Y 7.5와 X 2.5를 사면 효용이 min{17.5, 12.5}=12.5로, 소득을 모두 Y에 써서 얻는 15보다 낮다.

⑤ O 해설 Y≥X이면 U=2X+Y(MRS 2), X≥Y이면 U=X+2Y(MRS 1/2)라 MRS가 언제나 가격비 30/10=3보다 작다 — X재는 사지 않고 Y=150÷10=15를 사면 효용이 15로 가장 크다.

43 경제학원론 · 미시경제학 · 현시선호이론과 지수 정답 ③

① X 해설 계수를 바꿔 짝지은 식이다 — X는 3단위 늘고 Y는 2단위 줄었으니 견줄 것은 3P_X와 2P_Y다.

② X 해설 계수 짝도 부등호 방향도 틀렸다 — 제2기에 옛 묶음 (3,5)를 살 수 없어야 하므로 3P_X<2P_Y여야 한다.

③ O 해설 제1기 가격으로 (6,3)은 36, (3,5)는 39라 (3,5)가 현시선호된다 — 제2기엔 (3,5)가 더 비싸야 하므로 3P_X+5P_Y>6P_X+3P_Y, 곧 3P_X<2P_Y다.

④ X 해설 부등호가 거꾸로다 — 제2기에 (3,5)가 더 싼데도 (6,3)을 고르면 (6,3)이 현시선호되어 제1기 선택과 모순된다.

⑤ X 해설 충분조건이 아니다 — P_X=1, P_Y=1.2면 P_X<P_Y이지만 3P_X=3이 2P_Y=2.4보다 커 약공리를 어긴다.

44 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ②

① X 해설 남는 요소를 거꾸로 짚었다 — 3K=15가 L=10보다 커 자본이 남으므로 자본을 늘려도 생산은 늘지 않는다.

44 해설 계속 정답 ②

② O 해설 L=10, 3K=15라 생산량은 적은 쪽인 노동이 정한 10이다 — 노동을 1 늘리면 생산도 1 늘고(MP_L=1), 이미 남는 자본은 늘려도 생산이 그대로다(MP_K=0).

③ X 해설 3K의 계수 3을 자본의 한계생산으로 읽은 값이다 — 자본은 이미 남아 있어 더 넣어도 생산이 늘지 않는다.

④ X 해설 노동 1단위는 생산을 1단위만 늘린다 — 계수 3은 자본에 붙어 있고, 그 자본은 남아 있어 한계생산이 0이다.

⑤ X 해설 투입량 L=10, K=5를 한계생산으로 옮겨 적은 것이다 — 한계생산은 한 단위 더 넣을 때 늘어나는 생산량이다.

45 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 기술이 나아지면 같은 생산량을 더 적은 요소로 만들어 등량곡선이 원점 쪽으로 다가온다.

② O 해설 어떤 기술진보든 같은 생산량에 드는 요소가 줄어 평균비용·한계비용곡선이 아래로 옮겨 간다(ㄱ·ㄷ) — 어느 요소가 절약되는지는 요소 투입 비율만 바꾼다.

③ X 해설 ㄴ은 거꾸로 적었고 옳은 ㄱ이 빠졌다 — 자본절약적 기술진보도 생산비를 낮춰 평균비용곡선이 아래로 옮겨 간다.

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 중립적 기술진보는 두 요소의 한계생산을 같은 비율로 키워 MP_K/MP_L이 변하지 않는다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 한계생산 비율이 그대로인 것이 「중립적」의 뜻이고, 그 비율이 바뀌면 자본·노동 절약적이라 부른다.

46 경제학원론 · 미시경제학 · 독점시장과 독점규제 정답 ⑤

① X 해설 기술진보 뒤의 한계비용 20을 하락폭으로 적은 것이다 — 100에서 20이 되었으니 80 내렸다.

② X 해설 MR 대신 수요곡선을 MC와 같게 놓으면 (500−2Q=MC) Q가 200→220일 때 MC가 100→60이라 40이 나온다.

③ X 해설 한계비용이 50 내려 50이 되면 500−4Q=50에서 Q=112.5라 생산량이 12.5단위만 는다.

④ X 해설 한계비용이 60 내려 40이 되면 500−4Q=40에서 Q=115라 생산량이 15단위만 는다.

46 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 MR=500−4Q=100에서 처음 생산량은 100이다 — 20단위 늘어 120이 되면 MR=500−480=20이므로 새 한계비용은 20, 하락폭은 100−20=80이다.

47 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 정답 ②

① O 해설 B는 손실만 나지 않으면 생산을 계속 늘려 가격을 평균비용 c까지 낮추므로 균형가격은 c다.

② X 해설 가격이 평균비용 c까지 내려가 A도 한 단위를 팔 때 남는 것이 없으므로 A의 이윤은 0이다.

③ O 해설 B는 가격이 c가 될 때까지 생산을 늘리므로 단위당 이윤이 0이고 총이윤도 0이다.

④ O 해설 B가 α−c를 내놓으면 A는 조금만 생산해도 가격이 c 아래로 떨어져 손실이라 $q_A=0$을 고르고, B가 시장 전부를 생산한다.

⑤ O 해설 A의 반응 $q_A=(\alpha-c-q_B)/2$와 B의 반응 $q_B=\alpha-c-q_A$를 함께 풀면 $q_A=0$, $q_B=\alpha-c$ 한 쌍만 나온다.

48 경제학원론 · 미시경제학 · 비용함수와 비용곡선 정답 ④

① X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 총비용곡선의 접선 기울기는 한계비용이고, 평균비용은 원점에서 그 점까지 그은 직선의 기울기다.

② X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 각 점의 기울기는 한 단위 더 만들 때 늘어나는 비용, 곧 한계비용이다.

③ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 평균비용과 평균가변비용의 차이는 평균고정비용(FC/Q)이라 생산이 늘수록 줄어든다.

④ O 해설 한계비용은 가변비용이 늘어나는 몫이라 고정비용과 무관하고(ㄴ), 평균비용이 오를 때는 MC>AC>AVC라 평균가변비용도 오른다(ㄹ).

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 고정비용을 더 많은 생산량에 나눠 부담하므로 두 평균비용곡선은 생산이 늘수록 가까워진다.

49 경제학원론 · 미시경제학 · 가격효과와 수요곡선 정답 ②

① O 해설 보상수요는 실질소득이 그대로이도록 소득을 보정해, 가격 변화의 효과 가운데 대체효과만 담는다.

49 해설 계속 정답 ②

② X 해설 대체효과는 언제나 가격과 반대로 움직여 기펜재도 보상수요곡선은 우하향한다 — 보통 수요곡선이 우상향하는 것은 큰 소득효과 때문이다.

③ O 해설 보상수요곡선 아래 넓이에는 소득효과가 섞이지 않아 보상변화·동등변화 같은 후생 변화를 정확히 측정한다.

④ O 해설 보상수요곡선이 수직이면 가격이 바뀌어도 보상수요량이 그대로라 대체효과가 0이다 — 완전보완재가 그런 예다.

⑤ O 해설 소득효과가 없으면 가격효과가 곧 대체효과라 보통수요곡선과 보상수요곡선이 같은 곡선이 된다.

50 경제학원론 · 미시경제학 · 생산요소시장의 수요·공급과 요소소득 정답 ①

① O 해설 경제적 지대는 공급이 제한된 요소가 전용수입을 넘어 받는 보수이고(ㄱ), 대체하기 어려운 재능을 가진 스타의 고소득이 대표 예다(ㄴ).

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 공급자가 받고자 하는 최소 금액은 전용수입이고, 경제적 지대는 그보다 더 받는 몫이다.

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 비용불변산업은 장기공급곡선이 수평이라 가격이 최소 비용과 같아 경제적 지대가 0이다.

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ은 경제적 지대가 아니라 전용수입(이전수입)의 정의다.

⑤ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 요소가격이 오르지 않는 산업은 생산자가 최저 비용만큼만 받아 지대가 생기지 않는다.

51 경제학원론 · 미시경제학 · 불확실성하의 선택과 행태경제학 정답 ①

① O 해설 같은 내용이라도 「90% 생존」과 「10% 사망」처럼 어떻게 표현해 묻느냐에 따라 선택이 바뀌는 현상이 틀짜기효과다.

② X 해설 닻내림효과는 처음 본 숫자를 기준점으로 삼아 판단이 그 근처에 머무는 현상으로, 질문의 표현 방식과는 다르다.

③ X 해설 현상유지편향은 손실을 피하려고 지금 상태를 바꾸지 않으려는 경향으로, 설문 구성과는 관계가 없다.

51 해설 계속 정답 ①

④ X 해설 기정편향은 미리 정해 둔 기본 선택지(default)를 바꾸지 않고 그대로 따르는 경향이다.

⑤ X 해설 부존효과는 이미 가진 물건을 갖지 않았을 때보다 더 높게 평가하는 현상이다.

52 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ①

① O 해설 Q=L+3K는 등량곡선이 직선이라 MRTS=MP_L/MP_K=1/3이 투입량과 관계없이 일정하다 — 두 요소가 완전대체재다.

② X 해설 한계생산이 1과 3으로 고정되어 있어 노동을 늘려도 MRTS는 1/3 그대로다.

③ X 해설 MRTS가 줄어드는 것은 원점에 볼록한 등량곡선이고, 직선 등량곡선은 노동을 늘려도 1/3로 일정하다.

④ X 해설 자본을 늘려도 자본의 한계생산은 3 그대로라 MRTS 1/3은 바뀌지 않는다.

⑤ X 해설 선형 생산함수는 한계생산이 투입량에 따라 줄지 않으므로 자본 투입이 늘어도 MRTS가 줄지 않는다.

53 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ④

① X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — MC 350이 AC 400보다 작으면 평균비용은 아직 내려가는 중이다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 평균비용이 오르려면 한계비용이 평균비용보다 커야 하는데 350<400이다.

③ X 해설 ㄱ·ㄹ 모두 틀렸다 — MC<AC라 평균비용은 내려가는 중이고, 조업하면 손실이 2,500이지만 멈추면 고정비용 10,000을 모두 잃는다.

④ O 해설 MC 350>AVC 200이라 평균가변비용은 오르는 중이고(ㄴ), 가격 350<AC 400이라 이윤은 (350−400)×50=−2,500이다(ㄷ).

⑤ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 가격 350이 평균가변비용 200보다 높으면 가변비용을 다 갚고 고정비용 일부도 메울 수 있다.

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

① O 해설 근무 환경이 나쁜 일자리는 그 불리함을 메워 줄 만큼 임금을 더 주어야 사람을 구할 수 있다.

54 해설 계속 정답 ②

② X 해설 보상격차는 일자리 특성의 차이를 메우는 임금 차이이고, 같은 일을 하는데 성별로 나는 격차는 차별에서 생긴다.

③ O 해설 보람·안정성처럼 돈 밖의 장점이 큰 일자리는 그만큼 임금이 낮아도 지원자가 몰린다.

④ O 해설 생활비가 비싼 지역에서 일하는 불리함을 메우기 위해 더 높은 임금을 준다.

⑤ O 해설 훈련에 큰 비용과 시간이 드는 직종은 그 비용을 돌려받을 만큼 임금이 높아야 사람이 들어온다.

55 경제학원론 · 미시경제학 · 비용함수와 비용곡선 정답 ⑤

① X 해설 공장 1에 모두 맡기면 비용이 25인데, q_1이 1을 넘으면 공장 1의 MC가 공장 2의 MC 2보다 비싸다.

② X 해설 총비용이 16+2=18로 최소인 9의 두 배다 — q_1=4에서 공장 1의 MC 8이 공장 2의 MC 2보다 크다.

③ X 해설 총비용이 9+4=13이다 — q_1=3이면 공장 1의 MC가 6으로 공장 2의 2보다 커 공장 2로 생산을 옮겨야 한다.

④ X 해설 공장 1의 MC를 2q_1이 아니라 q_1으로 잡아 q_1=2로 풀면 나오는 조합이다(총비용 4+6=10).

⑤ O 해설 두 공장의 한계비용을 같게 놓으면 2q_1=2에서 q_1=1, 나머지 q_2=4이고, 총비용 1+8=9가 가장 작다.

56 경제학원론 · 미시경제학 · 게임이론 정답 ③

① O 해설 α<2면 乙이 Left일 때 Up(5−α>3), Right일 때도 Up(2>1)이 낫다 — 상대 전략과 관계없이 Up이 유리하다.

② O 해설 α>4면 甲이 Up일 때 Right(2>1), Down일 때도 Right(α−1>3)가 乙에게 낫다.

③ X 해설 2<α<4면 (Down, Left)와 (Up, Right)가 둘 다 서로 최적대응이라 내쉬균형이 두 개다.

④ O 해설 α<2면 甲은 우월전략 Up을 쓰고, Up에 대한 乙의 최적대응은 Right(2>1)라 균형은 (Up, Right) 하나다.

⑤ O 해설 α>4면 乙은 우월전략 Right를 쓰고, 甲은 Right에 대해 Up(2>1)을 골라 균형은 (Up, Right) 하나다.

57 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ②

① X 해설 A재 지출이 그대로이면 가격 상승률과 수요량 감소율이 같아 ε_A=1이다 — 1보다 크면 지출이 줄었어야 한다.

② O 해설 가격이 2% 올라도 A재 지출이 그대로면 수요량이 2% 줄어 ε_A=1이고, B재 지출이 1% 줄었으면 수요량이 약 3% 줄어 ε_B≈1.5>1이다.

③ X 해설 ε_A=0이면 수요량이 그대로라 가격 상승 2%만큼 지출이 늘어야 하는데 A재 지출은 변하지 않았다.

④ X 해설 ε_B<1이면 가격이 오를 때 지출이 늘어야 하는데 B재 지출은 1% 줄었다.

⑤ X 해설 둘 다 비탄력적이면 가격이 오를 때 두 재화 지출이 모두 늘어야 한다 — A는 그대로, B는 줄었다.

58 경제학원론 · 미시경제학 · 가격차별과 이부가격 정답 ⑤

① X 해설 1급 가격차별은 소비자마다 낼 수 있는 최대 금액을 받아 소비자잉여를 모두 가져가므로 소비자잉여가 0이다.

② X 해설 1급 가격차별은 지불용의가 한계비용 이상인 사람에게 모두 팔아 완전경쟁만큼 생산하므로 사중손실이 없다.

③ X 해설 조조할인은 시간대로 소비자 집단을 나눠 다른 가격을 매기는 3급 가격차별이다 — 2급은 사는 양에 따라 단가를 달리한다.

④ X 해설 3급 가격차별에서 이윤이 가장 크려면 각 시장의 한계수입이 서로 같고 한계비용과도 같아야 한다.

⑤ O 해설 시장마다 MR=P(1−1/ε)가 같아야 하므로, 탄력성이 작아 값에 덜 민감한 시장에 더 높은 가격을 매긴다.

59 경제학원론 · 미시경제학 · 불완전경쟁 생산요소시장(수요독점) 정답 ②

① X 해설 L=2면 VMP 54가 한계요소비용 44보다 커 더 고용해야 이윤이 는다.

② O 해설 고용주가 하나뿐인 수요독점이라 임금이 아니라 한계요소비용을 VMP와 같게 놓는다: 총요소비용 wL=(40+L)L, MFC=40+2L=60−3L에서 L=4, 임금은 공급곡선에서 w=40+4=44다.

③ X 해설 고용량 4는 맞지만 임금을 공급곡선이 아니라 VMP 곡선에서 읽으면(60−12=48) 나오는 값이다.

59 해설 계속 정답 ②

④ X 해설 L=6이면 VMP가 42로 한계요소비용 52보다 작아 고용을 줄여야 하고, 공급곡선상 그 고용량의 임금도 46이다.

⑤ X 해설 (6, 46)은 공급곡선 위 점이지만 VMP 42가 한계요소비용 52에 못 미쳐 이윤극대화 고용량이 아니다.

60 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자이론의 응용 정답 ③

① X 해설 여가의 가격이 곧 임금이라 둘이 따로 커질 수 없고, 임금이 오르면 여가가 비싸져 노동을 늘리는 대체효과가 생긴다.

② X 해설 한 시간 노동으로 살 수 있는 것이 많아지는 것은 노동을 늘리게 하는 대체효과라 곡선을 우상향하게 만든다.

③ O 해설 임금이 오르면 여가가 비싸져 노동을 늘리지만(대체효과), 소득이 늘어 정상재인 여가를 더 찾는 소득효과가 더 크면 노동이 줄어 곡선이 뒤로 굽는다.

④ X 해설 두 효과가 같으면 임금이 올라도 노동시간이 그대로라 노동공급곡선이 수직이 된다.

⑤ X 해설 열등재인지를 따질 대상은 노동이 아니라 여가이고, 두 효과가 같으면 곡선은 수직일 뿐 뒤로 굽지 않는다.

61 경제학원론 · 거시경제학 · 구매력평가설과 이자율평가설 정답 ④

① X 해설 금리 차이를 무시하고 현물환율을 그대로 쓴 값이다 — 원화 금리가 더 높으면 선물환율은 현물환율보다 높다.

② X 해설 1,210원이면 선물환 할증률이 약 0.8%로, 두 나라 금리 차 2.5%와 맞지 않는다.

③ X 해설 1,220원이면 할증률이 약 1.7%로 금리 차 2.5%보다 작아 원화 채권에 돈이 몰리게 된다.

④ O 해설 이자율평가설에서 선물환 할증률은 두 나라 금리 차와 같다: (F−1,200)/1,200 = 5% − 2.5% = 2.5% → F = 1,200 × 1.025 = 1,230원이다.

⑤ X 해설 1,240원이면 할증률이 약 3.3%로 금리 차 2.5%보다 커 미국 채권에 투자하고 선물로 되파는 쪽이 유리해진다.

62 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ③

① X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 정부지출은 총수요의 구성요소라 줄이면 총수요도 준다.

62 해설 계속 정답 ③

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ은 총수요곡선을 왼쪽으로 옮기는 긴축 재정이다.

③ O 해설 이자율이 내리면 투자가 늘고(ㄴ), 교역 상대국 소득이 늘면 우리 수출이 늘어(ㄷ) 총수요곡선이 오른쪽으로 옮겨 간다.

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 소득세를 올리면 처분가능소득이 줄어 소비가 줄어든다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 세금 인상은 가계가 쓸 수 있는 돈을 줄이는 긴축정책이라 총수요를 줄인다.

63 경제학원론 · 거시경제학 · 국제수지와 환율 정답 ③

① X 해설 두 나라 물가상승률을 바꿔 넣으면(5%+4%−6%) 나오는 값이다 — 실질환율에는 외국 물가를 더하고 자국 물가를 뺀다.

② X 해설 방향도 크기도 틀렸다 — 명목환율이 5% 오르고 미국 물가가 2%p 더 올라 실질환율은 7% 오른다.

③ O 해설 실질환율 변화율 = 명목환율 변화율 5%(1,200→1,260) + 미국 물가 6% − 한국 물가 4% = 7%로, 실질환율이 올라 원화가 실질 평가절하된다.

④ X 해설 크기는 맞지만 방향이 거꾸로다 — 실질환율이 오르면 우리 상품이 상대적으로 싸지므로 원화의 실질 평가절하다.

⑤ X 해설 명목환율이 5% 오르고 미국 물가가 한국보다 2%p 더 올라 실질환율은 7% 오른다.

64 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ④

① X 해설 실질무역손익 50을 빼먹고(GDI 1,000) 대외 순수취 요소소득 20을 더하지 않고 빼면(GNI 980) 나오는 값이다.

② X 해설 교역조건 변화에 따른 실질무역손익 50을 빼먹으면 GDI 1,000, GNI 1,020, 처분가능소득 1,000이 나온다.

③ X 해설 국민총소득에 대외 순수취 요소소득 20을 더하지 않았고, 처분가능소득에서 감가상각·사내유보이윤도 빼지 않았다.

64 해설 계속 정답 ④

④ O 해설 국내총소득 = GDP 1,000 + 실질무역손익 50 = 1,050, 국민총소득 = 1,050 + 대외 순수취 요소소득 20 = 1,070, 처분가능소득 = 1,070 − 감가상각 10 − 사내유보 10 − 세금 3 + 이전지출 3 = 1,050이다.

⑤ X 해설 국내총소득과 국민총소득을 바꿔 적은 값이다 — 요소소득 20은 GDI가 아니라 GNI를 구할 때 더한다.

65 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ④

① X 해설 투자 200에서 순수출 50을 빼면 나오는 값이다 — 저축·투자 항등식 $S_p=I+(G-T)+(X-M)$에서 순수출은 더한다.

② X 해설 민간저축을 투자 200과 같다고 보면 나오는 값이다 — 개방경제에서는 순수출 50만큼 저축이 투자보다 크다.

③ X 해설 균형소득 1,000, 조세 200, 소비 550에서 민간저축은 1,000−200−550=250이라 225가 나오지 않는다.

④ O 해설 $G=T=0.2Y$를 넣으면 $Y=150+0.5\times0.8Y+200+0.2Y+50$에서 $Y=1,000$이다 — 민간저축 = Y−T−C = 1,000−200−550 = 250(= 투자 200 + 순수출 50)이다.

⑤ X 해설 세금 200을 빼지 않고 Y−C=1,000−550으로 셈하면 나오는 값이다 — 민간저축은 처분가능소득에서 소비를 뺀다.

66 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자이론의 응용 정답 ④

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 이자율이 내리면 대부자에게 대체효과는 저축을 줄이지만 소득효과는 저축을 늘려 방향이 정해지지 않는다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ은 대체효과와 소득효과가 반대 방향이라 현재저축이 줄어든다고 단정할 수 없다.

③ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄱ이 빠졌다 — 이자율이 오르면 대부자는 대체효과·소득효과 모두 미래소비를 늘린다.

④ O 해설 이자율이 오르면 두 효과가 같은 쪽이라 대부자의 미래소비는 늘고(ㄱ) 차입자의 현재소비는 줄며(ㄷ), 차입제약에 묶인 사람은 현재소득만큼만 쓴다(ㄹ).

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 금리 하락은 대부자의 이자소득을 줄여 저축을 늘리는 소득효과도 함께 낳는다.

67 경제학원론 · 거시경제학 · 성장회계와 내생적 성장이론 정답 ④

① X 해설 ㄱ·ㄹ은 옳지만 ㄴ이 빠졌다 — MP_L=0.6AK^0.4L^(−0.4)는 A에 비례해 A가 3% 늘면 똑같이 3% 는다.

② X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — MP_L=0.6A(K/L)^0.4라 1인당 자본이 2% 늘면 한계생산은 0.4×2=0.8% 는다.

③ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄷ은 자본의 지수 0.4 대신 노동의 지수 0.6을 곱해(0.6×2) 1.2%로 잘못 셈했다.

④ O 해설 노동의 생산탄력성은 지수 0.6이고(ㄱ), MP_L은 A에 비례하며(ㄴ), 1인당 생산 y=Ak^0.4라 A 2%와 k 2%(인구 2% 감소)로 2+0.4×2=2.8% 는다(ㄹ).

⑤ X 해설 ㄱ·ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 1인당 자본 증가율에 곱할 것은 자본의 지수 0.4라 노동의 한계생산은 0.8% 는다.

68 경제학원론 · 거시경제학 · 물가지수 정답 ③

① X 해설 물가 변화를 반영하지 않고 2000년 금액을 그대로 쓴 값이다 — 그사이 물가가 세 배가 되었다.

② X 해설 물가가 오른 몫(1,000×80/40=2,000)만 셈하고 원래 금액을 더하지 않으면 나오는 값이다.

③ O 해설 2018년 가치 = 2000년 금액 × (2018년 물가지수 ÷ 2000년 물가지수) = 1,000만 × 120/40 = 3,000만 원이다.

④ X 해설 환산한 3,000만 원에 원래 연봉 1,000만 원을 한 번 더 더하면 나오는 값이다.

⑤ X 해설 물가지수가 40에서 120으로 세 배가 되었으므로 환산액도 세 배인 3,000만 원이지 다섯 배가 아니다.

69 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐수요와 이자율 정답 ①

① O 해설 피셔방정식으로 명목이자율은 甲 4%, 乙 4+8=12%다 — 25%를 떼면 세후 명목은 3%·9%이고, 물가상승률을 빼면 세후 실질이자율은 甲 3−0=3%, 乙 9−8=1%다.

② X 해설 세금을 명목이 아니라 실질이자율 4%에 매겨 (4×0.75) 두 나라 모두 3%로 셈한 값이다.

③ X 해설 乙국의 세후 명목이자율 9%에서 인플레이션율 8%를 빼지 않은 값이다.

④ X 해설 세금을 빼먹고 실질이자율을 그대로 적은 값이다 — 명목이자소득의 25%가 세금으로 나간다.

69 해설 계속 정답 ①

⑤ X 해설 세금을 떼기 전 명목이자율(甲 4%, 乙 12%)을 그대로 적은 값이다.

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

① X 해설 ㄱ·ㄴ 둘 다 대등정리를 깨는 조건이다 — 유동성 제약이 있으면 감세로 생긴 돈을 저축하지 않고 바로 써 버린다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 인구가 늘면 미래 세금 일부를 새로 태어날 세대가 지게 되어 지금 세대가 저축을 덜 늘린다.

③ O 해설 정부지출이 일정해 지금의 감세가 결국 미래 증세로 돌아오고(ㄷ), 사람들이 이를 내다보고 저축으로 대비할 때(ㄹ) 국채 발행과 조세가 같은 효과를 낸다.

④ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 돈을 빌릴 수 없는 사람은 감세분을 저축하지 않고 소비해 대등정리가 성립하지 않는다.

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 대등정리는 인구 증가율이 0이어서 지금의 국채를 같은 사람들이 세금으로 갚는다고 가정한다.

71 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 정답 ①

① O 해설 경제활동인구 = 1,250−250 = 1,000만, 실업자 = 1,000−900 = 100만 → 참가율 1,000/1,250 = 80%, 실업률 100/1,000 = 10%, 고용률 900/1,250 = 72%다.

② X 해설 실업률 20%는 비경제활동인구 250만을 생산가능인구로 나눈 비율이다 — 실업률은 실업자 100만 ÷ 경제활동인구 1,000만이다.

③ X 해설 고용률 90%는 취업자를 경제활동인구로 나눈 값이다 — 고용률의 분모는 생산가능인구 1,250만이라 72%다.

④ X 해설 참가율 90%는 취업자 900만을 경제활동인구 1,000만으로 나눈 값이다 — 참가율은 1,000/1,250=80%다.

⑤ X 해설 세 비율 모두 틀렸다 — 참가율과 고용률은 생산가능인구, 실업률은 경제활동인구로 나눠 80%·10%·72%다.

72 경제학원론 · 거시경제학 · IS곡선·LM곡선과 IS-LM 균형 정답 ⑤

① X 해설 r=1이면 IS에서 Y=350, LM에서 Y=250이라 (200, 1)은 어느 곡선 위에도 없다.

② X 해설 r=2면 IS·LM 모두 Y=300이라, 소득 200에서는 화폐수요(50+200−100=150)가 공급 250에 못 미친다.

③ X 해설 (250, 1)은 LM 곡선(Y=200+50r) 위 점이지만 IS 곡선에서는 r=1일 때 Y=350이라 생산물시장이 균형이 아니다.

④ X 해설 소득 300은 맞지만 r=1이면 화폐수요가 50+300−50=300으로 공급 250보다 커 이자율이 올라야 한다.

⑤ O 해설 IS: Y=20+0.8(Y−50)−0.5r+50−9.5r+50 → Y=400−50r, LM: 250=50+Y−50r → Y=200+50r이다 — 두 식을 함께 풀면 100r=200이라 r=2, Y=300이다.

73 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ⑤

① X 해설 이미 지어진 아파트를 사고파는 것은 새로 생산된 것이 아니어서 GDP에 들어가지 않는다.

② X 해설 주가 상승은 자산 가치가 바뀐 것일 뿐 재화·서비스 생산이 늘어난 것이 아니다.

③ X 해설 이자율은 돈을 빌리는 값일 뿐이고, 그것이 올랐다고 그해 생산량이 늘지는 않는다.

④ X 해설 가격만 오르면 명목 GDP는 늘지만 기준연도 가격으로 계산하는 실질 GDP는 그대로다.

⑤ O 해설 실질 GDP는 생산량에 기준연도 가격을 곱해 구하므로 생산량이 늘어야 커진다 — 배 생산 증가가 그 예다.

74 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐수요와 이자율 정답 ④

① X 해설 V=1이면 화폐 50만 원으로 50만 원어치만 거래되는데, 실제 거래액은 200만 원이다.

② X 해설 쌀 가격 2만 원을 곱하지 않고 거래량 100을 화폐량 50으로 나누면 나오는 값이다.

③ X 해설 V=3이면 거래액이 150만 원이어야 하는데, 쌀 100kg×2만 원 = 200만 원이다.

④ O 해설 교환방정식 MV=PY에서 50만 원 × V = 2만 원 × 100kg = 200만 원이므로 V=4다 — 화폐 한 단위가 1년에 네 번 쓰였다.

74 해설 계속 정답 ④

⑤ X 해설 V=5면 거래액이 250만 원이 되어 실제 거래액 200만 원보다 많다.

75 경제학원론 · 거시경제학 · IS-LM 모형과 재정·통화정책의 효과 정답 ④

① X 해설 소득이 늘어 소비가 느는 것은 승수효과라 총수요를 10보다 더 늘린다.

② X 해설 정부지출이 늘면 소득이 늘어 소비도 늘어나므로 소비가 줄어드는 경로는 없다.

③ X 해설 정부지출이 늘면 화폐수요가 늘어 이자율이 오르고, 투자는 늘지 않고 준다.

④ O 해설 정부지출이 늘면 소득과 화폐수요가 늘어 이자율이 오르고, 민간투자가 줄어드는 구축효과 때문에 총수요가 지출 증가분보다 덜 는다.

⑤ X 해설 이자율이 올라 투자가 줄면(구축효과) 총수요 증가는 정부지출 증가분보다 작을 수 있다.

76 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ①

① O 해설 실질GDP 증가율 = 명목 5% − 물가 3% = 2%이고, 1인당 실질GDP 증가율 = 2% − 인구 1% = 1%다.

② X 해설 인구증가율 1%를 빼지 않은 실질GDP 증가율이다 — 1인당으로 바꾸려면 인구 증가분을 뺀다.

③ X 해설 물가상승률 3%를 빼지 않고 명목 5%에서 인구 1%만 뺀 값이다.

④ X 해설 세 비율을 모두 더한(5+3+1) 값이다 — 물가와 인구 증가율은 명목 증가율에서 빼야 한다.

⑤ X 해설 명목 증가율이 5%이므로 물가와 인구를 빼고 나면 1인당 실질 증가율은 5%보다 작아야 한다.

77 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐의 기능과 화폐공급·통화승수 정답 ②

① X 해설 지급준비율이 100%면 예금이 대출로 다시 돌지 않아, 현금비율과 관계없이 통화승수가 1로 고정된다.

② O 해설 현금 없이 예금만 있으면 통화승수가 1/지급준비율이라 지급준비율이 높아지면 승수가 작아진다(ㄴ).

③ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 100% 지급준비에서는 m=1/(c+(1−c))=1이라 현금비율 c가 바뀌어도 승수가 그대로다.

77 해설 계속 정답 ②

④ X 해설 ㄱ·ㄷ 모두 틀렸다 — 국채 매입은 본원통화를 늘릴 뿐 통화승수를 정하는 현금비율·지급준비율은 그대로다.

⑤ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 공개시장 매입은 본원통화를 늘려 통화량을 키우지만 승수 자체는 변하지 않는다.

78 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 정답 ⑤

① X 해설 실업률 3%면 취업자 970만의 5%인 48.5만이 실직해 구직 47만보다 많으므로 실업률이 오른다.

② X 해설 실업률 4%면 취업자 960만의 5%인 48만이 실직해 구직 47만보다 많아 균형이 아니다.

③ X 해설 구직자 수 47만을 경제활동인구 1,000만으로 바로 나눈 값이다 — 실업률은 실업자 수로 구한다.

④ X 해설 실직률 5%를 실업률로 옮겨 적은 값이다 — 실업률 5%면 실직자 47.5만이 구직자 47만보다 많다.

⑤ O 해설 실업률이 변하지 않으려면 실직자 수와 구직자 수가 같아야 한다: 0.05 × 취업자 = 47만 → 취업자 940만, 실업자 60만, 실업률 60/1,000 = 6%다.

79 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐수요와 이자율 전항 정답

① O 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — M/P=k(r)Y면 V=1/k(r)이라 r이 그대로일 때 V도 그대로지만, 화폐수요가 소득에 비례하지 않으면 V가 바뀔 수 있다.

② O 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — 물가가 내리면 실질통화량 M/P가 늘고, r이 그대로면 화폐수요가 늘어날 길은 소득 증가뿐이라 Y가 는다.

③ O 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — M·P가 그대로인데 Y가 늘면 교환방정식 V=PY/M에서 유통속도가 커진다(이자율이 올라 화폐수요가 덜 는다).

④ O 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — P·Y가 그대로인데 M이 줄면 V=PY/M이 커지고, 이자율이 올라 사람들이 화폐를 덜 보유한다.

⑤ O 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — Y가 그대로인데 실질통화량이 늘면 화폐수요가 그만큼 늘어야 하므로 이자율이 내려간다.

80 경제학원론 · 미시경제학 · 생산요소시장의 수요·공급과 요소소득 정답 ③

① X 해설 이윤극대화 노동량 L=1을 생산량으로 적은 값이다 — 생산량은 Y=4√1=4다.

② X 해설 가격 2를 곱하지 않고 MP_L=w로 풀면(2/√L=4) L=1/4, Y=4×1/2=2가 나온다.

③ O 해설 K=1이면 Y=4√L, MP_L=2/√L이다 — 이윤극대화 조건 P×MP_L=w에서 2×2/√L=4 → L=1, 생산량 Y=4×1=4다.

④ X 해설 MP_L을 구할 때 지수 0.5를 곱하지 않아 4/√L로 잡으면 L=4, Y=8이 나온다.

⑤ X 해설 실질임금을 w/P=2가 아니라 P/w=0.5로 뒤집어 놓으면 √L=4라 L=16, Y=16이 나온다.

81 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 자연적 특성 정답 ③

① O 해설 토지가 움직이지 않으니 시장과 가격이 지역 단위로 형성된다 — 부동성은 지역분석과 부동산시장의 국지성을 설명하는 근거다.

② O 해설 토지는 생산비를 들여 새로 만들 수 없어 물리적 공급이 고정된다 — 매립·간척은 용도를 바꾸는 것이지 토지 총량을 늘리는 것이 아니다.

③ X 해설 영속성은 토지가 닳지 않아 장래 수익이 계속된다는 점에서 수익방식의 근거가 된다 — 토지는 다시 만들 수 없어 원가방식을 적용하기 어렵다.

④ O 해설 토지마다 위치·모양이 달라 똑같은 물건이 없으므로 일물일가가 성립하지 않고, 사례와 비교할 때 개별요인 보정이 필요하다.

⑤ O 해설 인접성 때문에 이웃 토지의 이용이 서로 영향을 미쳐 외부효과가 생기고, 경계 분쟁과 협동적 이용의 필요성이 따라온다.

82 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ①

① O 해설 포락지는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠기거나 하천으로 변한 토지다 — 소유권 없는 바닷가 땅은 빈지다.

② X 해설 유휴지는 바람직하지 않게 놀리고 있는 토지로, 지반이 깎여 물에 잠긴 토지와는 관계가 없다.

③ X 해설 공한지는 도시 안에서 땅값이 오르기만 기다리며 오랫동안 비워 둔 토지를 말한다.

82 해설 계속 정답 ①

④ X 해설 건부지는 건축물의 부지로 쓰이고 있는 토지로, 건물이 있어 빈 땅(나지)보다 이용에 제약을 받는다.

⑤ X 해설 휴한지는 땅심을 회복하려고 정상적으로 쉬게 하는 농지로, 놀리는 이유가 정당하다는 점에서 유휴지와 다르다.

83 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ①

① O 해설 이행지는 택지지역·농지지역처럼 한 지역 안에서 세부 용도가 바뀌는 중인 토지다 — 주거지→상업지, 공업지→주거지, 과수원→전이 모두 그렇다.

② X 해설 우등지는 다른 토지보다 생산성이나 입지가 좋은 토지를 견주어 부르는 말로, 용도가 바뀌는 중인 토지와는 관계없다.

③ X 해설 체비지는 환지방식 사업에서 사업비를 마련하려고 환지로 정하지 않고 시행자가 남겨 두는 토지다.

④ X 해설 한계지는 도시 외곽에서 택지로 쓰일 수 있는 가장 바깥쪽 경계의 토지를 말한다.

⑤ X 해설 후보지는 택지·농지·임지지역 사이에서 다른 지역으로 바뀌는 중인 토지다 — 보기는 모두 한 지역 안의 변화라 후보지가 아니다.

84 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산의 복합개념과 정착물·준부동산 정답 ⑤

① O 해설 토지는 공장·사무실 부지처럼 재화를 만드는 데 투입되는 생산요소, 즉 자본재의 성격을 가진다.

② O 해설 주거용 토지처럼 사람이 직접 쓰면서 편익을 얻는 최종 소비재의 성격도 함께 가진다.

③ O 해설 민법은 토지와 그 정착물을 부동산으로 정하고, 부동산이 아닌 물건은 모두 동산으로 본다(민법 제99조).

④ O 해설 준부동산은 원래 동산이나 권리지만 등기·등록으로 공시해 부동산처럼 다루는 것으로, 자동차·건설기계도 여기에 든다.

⑤ X 해설 보존등기를 한 입목은 부동산으로 보아 토지와 따로 양도하거나 저당권의 목적으로 할 수 있다(입목에 관한 법률 제3조 제2항).

85 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ⑤

① X 해설 토지비축과 토지수용은 정부가 직접 토지를 사들이거나 취득하는 직접개입이고, 금융지원·보조금이 간접개입이다.

② X 해설 개발권을 떼어 내 다른 지역에 팔 수 있게 하는 제도는 개발권양도제(TDR)이고, 개발부담금제는 개발이익을 거둬들이는 제도다.

③ X 해설 선매는 지정된 선매자가 토지 소유자와 협의해 사들이게 하는 제도로, 강제로 수용할 권한은 없다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제15조 제1항).

④ X 해설 사업시행자에게서 개발이익의 일정액을 거둬들이는 것은 개발부담금제다 — 개발권양도제는 규제지역 소유자의 손실을 보전하는 제도다.

⑤ O 해설 토지적성평가는 토지의 개발적성과 보전적성을 평가해, 개발과 보전이 충돌할 때 어느 쪽으로 쓸지 정하는 기준이 된다.

86 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 인문적 특성과 부동산의 속성 정답 ②

① X 해설 인접성은 토지가 서로 이어져 있다는 성질로 외부효과·경계 문제를 설명하며, 용도 전환이나 최유효이용과는 거리가 멀다.

② O 해설 용도의 다양성 덕분에 한 토지를 여러 용도로 쓸 수 있어 최유효이용을 고르고 용도를 바꿀 수 있으며, 용도끼리의 경쟁이 가격을 만든다.

③ X 해설 위치의 가변성은 도로 개설 같은 사회적·경제적·행정적 변화로 토지의 상대적 위치가 달라진다는 인문적 특성이다.

④ X 해설 고가성은 부동산이 비싸 큰 자금이 필요하다는 성질로, 금융의 필요성과 시장 참여가 제한되는 현상을 설명한다.

⑤ X 해설 부동성은 위치가 고정된 성질로 지역분석과 시장의 국지성을 설명하며, 용도의 이행·전환과는 관계가 적다.

87 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자의 특징·수익률과 레버리지 정답 ①

① X 해설 정(+)의 레버리지는 지분투자수익률이 총투자수익률보다 높을 때다 — 지분투자수익률에서 총투자수익률을 빼야 양수가 된다.

87 해설 계속 정답 ①

② O 해설 빌린 돈의 이자율이 총투자수익률보다 높으면 빌릴수록 지분수익률이 낮아져 부(-)의 레버리지가 된다.

③ O 해설 레버리지의 방향은 총투자수익률과 차입이자율의 크기로 정해지므로, 금리가 오르면 정(+)에서 부(-)로 바뀔 수 있다.

④ O 해설 부채비율이 높을수록 지분수익률을 키우는 효과도 커지지만, 대출기관이 위험을 반영해 금리를 올리면 그 효과가 줄어든다.

⑤ O 해설 대출기간을 늘리면 매 기간 갚을 원리금이 줄어 지분현금흐름이 나아지므로, 부(-)의 레버리지에 대응하는 방법이 된다.

88 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자의 특징·수익률과 레버리지 정답 ④

① X 해설 ㄱ만으로는 부족하다 — ㄷ도 틀렸다. 기대수익률이 높으면 수요가 늘어 가격이 오르고, 그 결과 기대수익률은 내려간다.

② X 해설 ㄷ만 고르면 ㄱ이 빠진다 — 요구수익률은 투자에 필요한 최소한의 수익률이며 시간에 대한 비용인 무위험률을 담고 있다.

③ X 해설 ㄴ은 옳은 설명이라 빠져야 한다 — 실현수익률은 투자가 끝난 뒤 실제로 얻은 사후적·역사적 수익률이다.

④ O 해설 틀린 것은 ㄱ(요구수익률은 최소 수익률이고 시간 비용을 포함)과 ㄷ(수요가 늘면 가격이 올라 기대수익률은 하락)이며, ㄴ은 옳다.

⑤ X 해설 세 보기가 모두 틀린 것은 아니다 — 기대수익률은 사전적, 실현수익률은 사후적 수익률이므로 ㄴ은 옳다.

89 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 정답 ⑤

① X 해설 상관계수가 1이면 두 자산이 똑같이 움직여 분산투자 효과가 없으므로 비체계적 위험도 줄지 않는다 — 궤적은 직선 (다)다.

② X 해설 상관계수가 -1이면 비중을 맞춰 비체계적 위험을 0으로 만들 수 있지만, 시장 전체에서 오는 체계적 위험은 분산투자로 없앨 수 없다.

③ X 해설 상관계수가 0처럼 -1과 1 사이이면 궤적이 왼쪽으로 휜 곡선 (나)가 된다 — 곧은 직선 (다)는 상관계수가 1일 때다.

89 해설 계속 정답 ⑤

④ X 해설 체계적 위험은 상관계수와 관계없이 분산투자로 없앨 수 없다 — 상관계수가 1이면 비체계적 위험조차 그대로 남는다.

⑤ O 해설 상관계수가 -1이면 두 자산을 알맞은 비중으로 섞어 표준편차 0인 점 B에 닿을 수 있어, 꺾인 직선 (가)가 궤적이 된다.

90 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 비할인법(어림셈법·비율분석법) 정답 ②

① X 해설 DCR을 부채서비스액 ÷ 순영업소득(4천만 ÷ 1억)으로 뒤집어 나누면 0.4가 나온다 — DCR은 순영업소득을 부채서비스액으로 나눈다.

② O 해설 순영업소득 = 세전현금흐름 6천만 + 부채서비스액 4천만 = 1억, 유효총소득 = 총투자액 10억 ÷ 승수 5 = 2억, 운영경비 = 2억 − 1억 = 1억 → 운영경비율 = 1억 ÷ 2억 = 0.5, 부채감당률 = 1억 ÷ 4천만 = 2.5.

③ X 해설 두 비율을 모두 뒤집어 유효총소득 ÷ 운영경비(2억 ÷ 1억 = 2.0), 부채서비스액 ÷ 순영업소득(0.4)으로 나누면 나오는 조합이다.

④ X 해설 운영경비율 2.0은 유효총소득 2억을 운영경비 1억으로 거꾸로 나눈 값이고, 부채감당률도 1억 ÷ 4천만 = 2.5라 2.0이 아니다.

⑤ X 해설 부채감당률 2.5는 맞지만 운영경비율은 운영경비 ÷ 유효총소득 = 0.5다 — 2.0은 분자와 분모를 바꾼 값이다.

91 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산금융의 기초와 대출 정답 ③

① X 해설 예상치 못한 인플레이션은 고정금리 대출기관의 실질이자수입을 줄이므로, 금리를 따라 올릴 수 있는 변동금리가 대출기관에 유리하다.

② X 해설 고정금리는 금리 변동 위험을 대출기관이 떠안으므로, 그 위험만큼 대출 시점 금리가 변동금리보다 높은 것이 일반적이다.

③ O 해설 시장금리가 내려가면 차입자는 기존 고정금리 대출을 갚고 더 싼 대출로 갈아타려 하므로, 대출기관의 조기상환위험이 커진다.

④ X 해설 변동금리 대출의 금리는 기준금리(지표금리)에 차입자의 신용도 등을 반영한 가산금리를 더해 정한다.

91 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 금리가 오를 때 조정주기가 짧으면 오른 금리를 빨리 반영할 수 있어 대출기관에 유리하고 차입자에게 불리하다.

92 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ⑤

① O 해설 순현재가치는 현금유입의 현재가치 합에서 현금유출의 현재가치 합을 뺀 값으로, 0 이상이면 투자할 만하다고 본다.

② O 해설 내부수익률은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이며, 이 값이 요구수익률보다 크면 투자한다.

③ O 해설 회수기간법은 투자금을 되찾는 기간이 짧은 안을 고르는 방법으로, 화폐의 시간가치와 회수 뒤 현금흐름을 무시한다는 한계가 있다.

④ O 해설 순현가법·내부수익률법·수익성지수법은 할인현금흐름분석법이고, 회수기간법·회계적 이익률법은 할인하지 않는 방법이다.

⑤ X 해설 순현재가치가 0보다 크거나 내부수익률이 요구수익률보다 크면 투자한다 — 1과 견주는 것은 수익성지수다.

93 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ②

① X 해설 원리금균등 1회 원금은 월 상환액 1,332,000원에서 첫 달 이자 600,000원을 뺀 732,000원이다 — 725,000원은 이 계산에서 나오지 않는다.

② O 해설 원금균등: 1억2천만 ÷ 120회(10년×12) = 1,000,000원. 원리금균등: 월 상환액 1억2천만 × 0.0111 = 1,332,000원, 첫 달 이자 1억2천만 × 6% ÷ 12 = 600,000원 → 원금 1,332,000 − 600,000 = 732,000원.

③ X 해설 월 상환액이 1억2천만 × 0.0111 = 1,332,000원이라 이자 600,000원을 빼면 732,000원이다 — 735,000원이 되려면 상환액이 1,335,000원이어야 한다.

④ X 해설 원금균등은 대출금을 상환 횟수 120회로 나눠 1,000,000원이다 — 1,200,000원은 100회로 나눠야 나오는 값이다.

⑤ X 해설 두 금액이 모두 어긋난다 — 원금균등은 1억2천만 ÷ 120 = 1,000,000원, 원리금균등 첫 회 원금은 1,332,000 − 600,000 = 732,000원이다.

94 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산증권화와 저당유동화 정답 ②

① O 해설 자산유동화증권은 대출채권·매출채권처럼 현금흐름이 나오는 자산을 모아, 그 현금흐름을 상환 재원으로 삼아 발행한다.

② X 해설 MBB는 발행기관이 저당권과 원리금수취권을 모두 갖고 조기상환 같은 위험도 스스로 지는 채권형 증권이라, 위험이 투자자에게 넘어가지 않는다.

③ O 해설 MBS는 1차 저당시장에서 생긴 대출채권을 2차 저당시장에서 증권으로 바꾼 것으로, 금융기관이 새 대출자금을 다시 마련하게 해 준다.

④ O 해설 MPTS는 지분형 증권이라 원리금수취권과 저당권 지분이 모두 투자자에게 넘어가고, 조기상환위험도 투자자가 진다.

⑤ O 해설 CMO는 만기·이자율이 다른 여러 트랜치로 나눠 발행해, 투자자가 원하는 상환 순서와 수익률을 고를 수 있게 한 증권이다.

95 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 정답 ④

① O 해설 프로젝트 금융은 사업이 앞으로 벌어들일 현금흐름을 상환 재원으로 삼으므로, 자금이 많이 들고 기간이 긴 개발사업에 쓰인다.

② O 해설 사업주의 보증·담보가 없으면 비소구금융이 되어, 대출을 갚을 책임이 사업주에게 넘어가지 않는다.

③ O 해설 채무가 사업주의 재무상태표에 나타나지 않는 부외금융이라, 사업주가 대출한도를 넘었더라도 자금을 조달할 수 있다.

④ X 해설 대출기관은 프로젝트의 현금흐름에서만 원리금을 돌려받으므로, 사업이 부실해지면 채권 회수가 직접 위태로워진다.

⑤ O 해설 사업주·대출기관·시공사 등 이해관계자가 많아, 의견이 맞지 않으면 협상이 길어지고 사업이 늦어질 수 있다.

96 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ⑤

① X 해설 대안1~3은 첫해 이자가 2억 × 5% = 1천만원으로 같지만, 부(-)의 상환인 대안4는 첫해 상환액이 이자에도 못 미쳐 실제로 낸 이자가 더 적다.

96 해설 계속 정답 ⑤

② X 해설 원금을 빨리 갚을수록 잔액이 줄어 이자 총액이 작아지므로, 원금균등 < 원리금균등 < 만기일시상환 순으로 총상환액이 달라진다.

③ X 해설 체증분할상환은 초기 상환액이 작고 뒤로 갈수록 원리금이 늘어나는 구조라, 후반에는 원금 상환 부담도 커진다.

④ X 해설 첫해 원금은 대안3이 2억 ÷ 15 ≒ 1,333만원, 대안2는 원리금 약 1,927만원에서 이자 1천만원을 뺀 약 927만원이라 대안3이 더 크다.

⑤ O 해설 대안3의 첫해 원리금은 원금 약 1,333만원 + 이자 1천만원 = 약 2,333만원으로, 원리금균등(약 1,927만원)이나 다른 대안보다 많다.

97 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ④

① X 해설 취득세는 부동산을 취득할 때 시·도가 걷는 지방세라 국세 묶음에 들 수 없다 — 상속세·양도소득세는 국세다.

② X 해설 등록면허세는 등기·등록이나 면허를 받을 때 지방자치단체가 걷는 지방세다 — 증여세·양도소득세는 국세다.

③ X 해설 취득세·등록면허세는 모두 지방세이고, 셋 가운데 국세는 종합부동산세뿐이다.

④ O 해설 증여세·양도소득세·종합부동산세는 모두 국가가 걷는 국세이고, 취득세·등록면허세·재산세가 지방세다.

⑤ X 해설 재산세는 보유 단계에서 시·군·구가 걷는 지방세다 — 같은 보유세라도 종합부동산세는 국세다.

98 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 조세의 전가와 귀착 정답 ①

① X 해설 재산세는 토지·건축물·주택·선박·항공기에 매기지만 종합부동산세는 주택과 일부 토지에만 매겨, 두 세금의 과세대상이 다르다.

② O 해설 세금은 수요자와 공급자 가운데 가격탄력성이 더 작은, 즉 비탄력적인 쪽이 더 많이 부담한다.

③ O 해설 재산세가 오르면 임대주택 공급이 줄어 임대료가 오르므로, 장기적으로 세 부담 일부가 임차인에게 넘어간다.

④ O 해설 누진세율의 보유세처럼 부동산조세는 소득과 부를 다시 나누는 재분배 기능을 한다.

98 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 보유세를 무겁게 매기면 집을 갖고 있는 비용이 커져 자가 수요가 줄고, 임차 수요로 옮겨 갈 수 있다.

99 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 지역분석과 개별분석 정답 ③

① X 해설 지역분석은 그 지역의 표준적 이용과 가격수준을 판정하고, 대상부동산의 최유효이용 판정은 개별분석에서 한다.

② X 해설 인근지역은 가치형성요인 가운데 지역요인을 공유하는 지역이다 — 개별요인은 부동산마다 다르다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제13호).

③ O 해설 유사지역은 대상부동산이 없는 다른 지역이지만 인근지역과 특성이 비슷해 사례를 가져올 수 있는 곳이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제14호).

④ X 해설 표준적 이용과 가격수준을 밝히는 것은 지역분석이고, 개별분석은 대상부동산의 개별요인을 분석해 구체적 가격을 구한다.

⑤ X 해설 지역분석은 주변 환경과 어울리는지를 보는 적합의 원칙, 개별분석은 내부 구성요소의 균형의 원칙을 더 중시한다 — 둘이 서로 바뀌었다.

100 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 정답 ④

① O 해설 감정평가액의 기준가치는 시장가치가 원칙이고, 시장가치 외의 가치는 정해진 예외에서만 쓴다(감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항).

② O 해설 법령에 다른 규정이 있으면 시장가치 외의 가치로 평가할 수 있다 — 의뢰인 요청, 사회통념상 필요한 경우와 함께 세 가지 예외다(감정평가에 관한 규칙 제5조 제2항 제1호).

③ O 해설 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하면 예외가 인정된다(감정평가에 관한 규칙 제5조 제2항 제3호).

④ X 해설 시장가치는 충분한 기간 공개된 뒤 정통한 당사자 사이에 성립될 가능성이 가장 높은 가액이지, 제시된 최고가가 아니다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호).

⑤ O 해설 의뢰인 요청으로 시장가치 외의 가치로 평가하면 그 가치의 성격·특징과 평가의 합리성·적법성을 검토해야 한다(감정평가에 관한 규칙 제5조 제3항).

101 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 임대료의 감정평가 정답 ⑤

① X 해설 개별요인 5% 우세(×1.05)를 빼먹고 시점수정만 하면 12,000,000 × 1.10 = 13,200,000이 나온다.

② X 해설 비준임료는 연 임료 12,000,000에 시점수정 1.10과 개별요인 1.05를 곱해 구한다 — 13,540,000은 이 곱에서 나오지 않는다.

③ X 해설 시점수정과 개별요인 보정은 곱해서 1.10 × 1.05 = 1.155가 되므로, 12,000,000 × 1.13인 13,560,000이 될 수 없다.

④ X 해설 상승률 10%와 우세 5%를 더해 12,000,000 × 1.15로 계산하면 13,800,000이 나온다 — 보정치는 더하지 않고 곱한다.

⑤ O 해설 연 임료 = 월 1,000,000원 × 12 = 12,000,000원 → 시점수정 × 1.10 → 개별요인 × 1.05 = 12,000,000 × 1.10 × 1.05 = 13,860,000원/m^2.

102 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가치이론과 가격의 원칙 정답 ①

① X 해설 흡수율분석은 개발된 부동산이 시장에서 얼마나 빨리 팔리거나 임대되는지 보는 것으로, 경제적 타당성 판단의 핵심 자료가 된다.

② O 해설 단독이용처럼 인근지역의 표준적 이용과 다른 용도가 오히려 최유효이용이 되는 특수한 경우가 있다.

③ O 해설 중도적 이용은 장래 최유효이용으로 가기 전의 임시 이용이며, 이때도 토지와 건물은 같은 용도를 전제로 평가해야 한다.

④ O 해설 최유효이용은 물리적·법적으로 가능할 뿐 아니라 경제적으로 타당해야 하므로, 적어도 비슷한 부동산의 시장수익률 이상을 내야 한다.

⑤ O 해설 투기적 이용 토지는 장래 용도가 아직 정해지지 않았으므로, 특정 용도 대신 주거·상업 같은 일반적 이용 유형을 상정해 분석한다.

103 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 정답 ②

① O 해설 자본환원율은 순영업소득을 부동산 가격으로 나눈 비율로, 수익가액 = 순영업소득 ÷ 자본환원율로 쓴다.

② X 해설 감가상각 전 순영업소득에는 자본회수분이 들어 있으므로, 상각률을 더한 상각전 환원율로 환원해야 한다.

103 해설 계속 정답 ②

③ O 해설 할인현금흐름분석법은 보유기간 현금흐름과 기말 복귀가액을 함께 할인하므로, 자본회수가 복귀가액에 이미 들어 있다.

④ O 해설 부채감당법의 자본환원율 = 부채감당률 × 대부비율 × 저당상수로, 대출기관의 시각에서 환원율을 구한다.

⑤ O 해설 지분투자액에서 출발해 매년의 세전현금흐름과 매각 때 지분복귀액을 할인하므로, 지분투자자가 실제로 얻는 내부수익률이 된다.

104 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가 3방식과 시산가액 조정 정답 ③

① O 해설 주된 방법이든 다른 방법이든 어느 한 감정평가방법을 적용해 산정한 가액을 시산가액이라 한다(감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항).

② O 해설 비교·원가·수익의 3방식 가운데 다른 방식에 속하는 방법으로 구한 시산가액과 견주어 합리성을 검토한다(감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항).

③ X 해설 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식 방법(거래사례비교법 등)은 시산가액 조정에서 서로 다른 방식으로 본다(감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항).

④ O 해설 다른 방법을 적용하기 곤란하거나 불필요하면 합리성 검토를 하지 않아도 된다(감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항 단서).

⑤ O 해설 검토 결과 합리성이 없으면 주된 방법과 다른 방법의 시산가액을 조정해 감정평가액을 정할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제12조 제3항).

105 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 현금흐름 분석과 영업소득세 정답 ③

① O 해설 유효총소득 = 가능총소득 1억 − 공실·대손 1억 × 10% = 9천만원이다.

② O 해설 순영업소득 = 유효총소득 9천만 − 운영경비 2천7백만 = 6천3백만원이다.

③ X 해설 자본환원율은 가격구성비로 가중평균해 0.4 × 3% + 0.6 × 5% = 4.2%다 — 4%는 두 환원율을 단순평균한 값이다.

④ O 해설 수익가격 = 순영업소득 6천3백만 ÷ 가중평균 환원율 4.2% = 15억원이다.

105 해설 계속 **정답 ③**

⑤ O 해설 운영경비는 유효총소득 기준이라 9천만 × 30% = 2천7백만원이다 — 가능총소득 1억에 곱하면 3천만원으로 틀린다.

106 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 주거분리와 여과과정 **정답 ⑤**

① O 해설 저소득층이 쓰던 주택이 개량·재개발로 고소득층이 쓰게 되는 것이 상향여과이고, 그 반대가 하향여과다.

② O 해설 고소득층이 새 주택으로 옮기면서 남긴 주택이 저소득층에게 넘어가는 하향여과로, 저가주택 수요가 시장 안에서 채워진다.

③ O 해설 다른 계층이 기존 주거지역에 들어와(침입) 결국 원래 계층을 대체하면(천이) 주거입지가 바뀐다.

④ O 해설 주거분리는 소득에 따라 주거지역이 나뉘는 현상으로, 도시 전체뿐 아니라 가까운 근린 사이에서도 나타난다.

⑤ X 해설 고소득층 주거지에서 개량에 따른 가치상승분이 개량비용보다 크면 고소득층이 계속 머물러 주거분리가 유지된다 — 하향여과가 아니다.

107 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수요·공급의 탄력성 **정답 ②**

① O 해설 부동산은 짓는 데 시간이 걸려 단기에 공급을 늘리기 어려우므로, 수요 변화가 가격에 크게 반영되어 왜곡이 생기기 쉽다.

② X 해설 공급이 탄력적이면 수요가 늘 때 공급량이 빠르게 따라와 가격은 덜 오른다 — 가격 변동 폭이 커지는 것은 공급이 비탄력적일 때다.

③ O 해설 취득세 같은 거래세가 오르면 거래 비용이 커져 시장 참여가 줄고, 자원 배분의 효율이 떨어진다.

④ O 해설 택지 공급이 규제로 묶이면 주택을 늘리기 어려워 주택공급의 가격탄력성이 낮아진다.

⑤ O 해설 균형보다 낮은 가격상한은 공급자의 수익을 줄여 장기적으로 민간 공급을 줄이고 초과수요를 키운다.

108 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 주택정책 **정답 ①**

① O 해설 균형: 100 − P/2 = 20 + P/3 → P = 96, Q = 52. 규제임대료 96 − 36 = 60에서 수요량 100 − 30 = 70, 공급량 20 + 20 = 40 → 초과수요 70 − 40 = 30천호.

108 해설 계속 **정답 ①**

② X 해설 균형보다 낮춘 60이 아니라 36을 임대료로 넣으면 공급량이 20 + 36/3 = 32가 된다 — 초과수요가 아니라 그 공급량이다.

③ X 해설 40천호는 규제 임대료 60에서의 공급량(20 + 60/3)이다 — 초과수요는 수요량 70에서 이를 뺀 값이다.

④ X 해설 52천호는 규제 전 균형임대료 96에서의 균형거래량이다 — 규제 뒤 수요량과 공급량의 차이를 구해야 한다.

⑤ X 해설 70천호는 규제 임대료 60에서의 수요량(100 − 60/2)이다 — 공급량 40을 빼야 초과수요가 된다.

109 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 **정답 ②**

① X 해설 부동산거래의 계약·신고·허가 정보체계는 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 근거를 둔다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제25조).

② O 해설 자료 요청을 받은 관계 행정기관은 특별한 사유가 없으면 따라야 하고, 정보 관리와 자료 요청은 개인정보 보호법을 지켜야 한다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제24조 제2항·제3항).

③ X 해설 거래상황 등 정보를 종합 관리하는 주체는 국토교통부장관 또는 시장 · 군수 · 구청장이고, 제공도 재량이다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제24조 제1항).

④ X 해설 부동산거래 정보체계를 구축·운영하는 주체는 국토교통부장관이며, 의무가 아니라 재량으로 정해져 있다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제25조).

⑤ X 해설 정보체계 운영에 불가피하거나 개인정보 보호에 필요하면 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 있다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 제19조 제2항).

110 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 **정답 ①**

① X 해설 경매·공매 대상 부동산의 권리분석과 취득 알선은 개업공인중개사가 할 수 있는 업무로 정해져 있어 금지행위가 아니다(공인중개사법 제14조 제2항).

② O 해설 중개대상물을 사고파는 것을 업으로 하면 중개의뢰인과 이해가 충돌하므로 금지된다(공인중개사법 제33조 제1호).

③ O 해설 직접거래와 쌍방대리는 의뢰인의 이익을 해칠 수 있어 금지된다 — 한쪽만 대리하는 것은 허용된다(공인중개사법 제33조 제6호).

110 해설 계속 정답 ①

④ O 해설 거래상 중요사항에 관해 거짓말이나 그 밖의 방법으로 의뢰인을 속여 판단을 흐리게 하는 것은 금지된다(공인중개사법 제33조 제4호).

⑤ O 해설 무등록 중개업자인 줄 알면서 그를 통해 중개를 의뢰받거나 자기 명의를 빌려주는 것은 금지행위다(공인중개사법 제33조 제2호).

111 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ④

① O 해설 BTO는 준공 때 소유권을 국가·지방자치단체에 넘기고 사업시행자가 운영하며 이용자에게 사용료를 받아 투자비를 회수한다(사회기반시설에 대한 민간투자법 제4조 제1호).

② O 해설 BTL은 소유권을 넘긴 뒤 정부가 시설을 임차해 임대료를 내는 방식으로, 정부 지급금으로 투자비를 회수한다(사회기반시설에 대한 민간투자법 제4조 제2호).

③ O 해설 BOT는 운영 기간 동안 사업시행자가 소유권을 갖고, 기간이 끝나면 소유권을 국가·지방자치단체에 넘긴다(사회기반시설에 대한 민간투자법 제4조 제3호).

④ X 해설 학교 교사처럼 이용자에게 사용료를 받기 어려운 시설은 정부가 임대료를 내는 BTL로 짓는다 — BTO는 도로처럼 통행료를 받는 시설에 맞다.

⑤ O 해설 BTL은 정부가 임대료를 지급하므로 학교·기숙사·군관사처럼 이용자에게서 사용료를 받기 어려운 시설에 알맞다.

112 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산관리 정답 ⑤

① O 해설 자기관리는 소유자가 직접 관리하는 방식이라 단독주택·소형빌딩처럼 관리 업무가 단순한 부동산에 많이 쓴다.

② O 해설 위탁관리는 전문 관리업체에 맡기는 방식으로, 관리가 복잡한 대형건물이나 공동주택에 알맞다.

③ O 해설 혼합관리는 일부 업무만 위탁하는 방식이라 자기관리에서 위탁관리로 옮겨 가는 과도기에 많이 쓰며, 책임소재가 흐려질 수 있다.

④ O 해설 자기관리는 소유자가 직접 결정하므로 빠르고 종합적인 운영은 되지만, 관리의 전문성이 떨어지기 쉽다.

⑤ X 해설 위탁관리는 외부 업체가 내부 정보를 다루므로 기밀유지와 보안이 약하다 — 기밀유지는 자기관리의 장점이다.

113 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 정답 ②

① O 해설 이자율이 오르면 금융비용이 늘고 분양·매각 수요가 줄어 사업 수익성이 떨어지므로 시장위험에 든다.

② X 해설 인허가가 나지 않거나 늦어질 위험은 정부 정책·규제에서 오는 법률위험이다 — 워포드는 개발위험을 법률·시장·비용위험으로 나눈다.

③ O 해설 공실률이 오르면 임대수입이 줄어드는데, 이는 개발 뒤 시장의 수요 변화에서 생기는 시장위험이다.

④ O 해설 자재 가격 급등은 자재 시장의 가격 변동이라 이 문항은 시장위험으로 보았다 — 워포드 분류로는 공사비가 늘어나는 비용위험과도 겹친다.

⑤ O 해설 임대료가 내려가면 개발 뒤 기대한 수입이 줄어 사업성이 나빠지므로, 수요·공급 변화에 따른 시장위험이다.

114 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 정답 ④

① X 해설 마케팅은 7단계의 마지막이다 — 구상 뒤에는 예비적 타당성분석이 오고, 부지를 확보한 뒤에 본 타당성분석을 한다.

② X 해설 마케팅을 둘째에 두고 부지확보를 금융 뒤로 미뤘다 — 부지를 먼저 확보해야 타당성분석과 금융을 진행할 수 있다.

③ X 해설 예비타당성분석 바로 뒤에 마케팅이 올 수 없다 — 워포드는 마케팅을 건설 뒤 마지막 단계로 둔다.

④ O 해설 워포드 7단계는 사업구상 → 예비적 타당성분석 → 부지 모색·확보 → 타당성분석 → 금융 → 건설 → 마케팅 순이다.

⑤ X 해설 부지확보가 예비타당성분석보다, 금융이 타당성분석보다 앞섰다 — 금융은 타당성이 확인된 뒤에 조달한다.

115 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 정답 ①

① X 해설 법상 부동산개발은 토지 조성·건축·공작물 설치 등을 말하되, 시공을 담당하는 행위는 빼도록 정해져 있다(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조 제1호).

115 해설 계속 **정답 ①**

② O 해설 부동산개발은 토지에 건물 같은 개량물을 더해, 실제로 쓰고 운영할 수 있는 부동산을 만들어 내는 과정이다.

③ O 해설 개발업자가 토지·노동·자본을 묶어 공간을 생산하는 활동으로 보는 정의로, 개발을 생산요소의 결합 과정으로 이해한다.

④ O 해설 법상 부동산개발에는 토지를 조성하는 행위와 건축물을 짓거나 공작물을 설치하는 행위가 모두 들어간다(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조 제1호).

⑤ O 해설 개발의 목적이 이윤에 있음을 강조한 정의로, 토지를 이용해 건물을 짓는 활동 전체를 개발로 본다.

116 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산마케팅 **정답 ③**

① X 해설 AIDA 원리(주의·관심·욕망·행동)로 소비자 욕구에 맞추는 것은 고객점유마케팅이다 — 시장점유마케팅은 STP·4P 중심의 공급자 전략이다.

② X 해설 표적시장을 고르고 틈새시장을 차지하는 공급자 중심 전략은 시장점유마케팅이다 — 고객점유마케팅은 소비자와의 심리적 접점을 중시한다.

③ O 해설 관계마케팅은 한 번의 거래보다 공급자와 소비자의 장기적 관계를 쌓아 브랜드 충성도를 높이는 전략이다.

④ X 해설 STP의 P는 판매촉진이 아니라 포지셔닝(Positioning)이다 — 판매촉진(Promotion)은 4P의 하나다.

⑤ X 해설 4P의 P는 포지셔닝이 아니라 판매촉진(Promotion)이다 — 포지셔닝은 STP의 마지막 단계다.

117 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산중개와 중개계약 **정답 ④**

① X 해설 순가중개계약은 매도가격을 미리 정하고 그보다 비싸게 팔면 초과분을 보수로 받는 계약이다 — 여러 중개업자에게 맡기는 것은 일반중개계약이다.

② X 해설 독점중개계약은 누가 거래를 성립시켰든, 의뢰인이 스스로 거래해도 중개업자가 보수를 받을 수 있다.

③ X 해설 전속중개계약은 의뢰인이 스스로 상대방을 찾아 거래하면 보수를 받지 못한다 — 누가 성립시키든 보수를 받는 것은 독점중개계약이다.

117 해설 계속 **정답 ④**

④ O 해설 공동중개계약은 여러 개업공인중개사가 정보를 나누고 협력해 거래를 성사시키는 형태로, 부동산거래정보망이 대표적인 수단이다.

⑤ X 해설 가격을 정해 두고 초과액을 보수로 받는 것은 순가중개계약이다 — 일반중개계약은 여러 중개업자에게 맡기고 성사시킨 쪽만 보수를 받는다.

118 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 입지이론과 상권분석 **정답 ③**

① X 해설 경계점은 15 ÷ (1 + √(4만/16만)) = 10km다 — 8km는 이 식에서 나오지 않는다.

② X 해설 인구 비 16 : 4의 제곱근인 2 : 1로 거리 15km를 나누면 A시 쪽이 10km다 — 9km면 이 비가 맞지 않는다.

③ O 해설 A시로부터 거리 = 두 도시 거리 ÷ (1 + √(B인구 ÷ A인구)) = 15 ÷ (1 + √(4/16)) = 15 ÷ 1.5 = 10km — 인구가 많은 A시의 상권이 더 넓다.

④ X 해설 A시 쪽 10km, B시 쪽 5km로 거리 비가 √16 : √4 = 2 : 1이 되어야 한다 — 11km면 이 비가 맞지 않는다.

⑤ X 해설 인구에 제곱근을 씌우지 않고 16 : 4 = 4 : 1로 나누면 15 × 4/5 = 12km가 나온다 — 거리가 제곱으로 들어가므로 제곱근을 써야 한다.

119 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 지대이론 **정답 ④**

① O 해설 리카도의 차액지대설은 비옥한 토지가 부족하고 수확체감이 작용해 비옥도 차이만큼 지대가 생긴다고 보며, 한계지에는 지대가 없다.

② O 해설 마샬의 준지대는 기계처럼 단기에 공급이 고정된 생산요소가 얻는 일시적 소득으로, 장기에는 사라진다.

③ O 해설 알론소의 입찰지대이론은 도심에서 멀수록 지대가 낮아지며, 각 지점은 가장 높은 지대를 낼 수 있는 용도가 차지한다고 본다.

④ X 해설 호이트 선형이론에서 주요 교통축을 따라 부채꼴로 뻗어 나가는 것은 고급주택지이며, 저급주택지가 아니다.

⑤ O 해설 해리스와 울만의 다핵심이론은 도시가 도심 외에 부도심·공업지구 같은 여러 핵을 중심으로 성장한다고 본다.

120 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 **정답 ③**

① O 해설 기대수익률은 A = (8+4)/2 = 6%, B = (12+8)/2 = 10%, C = (16+10)/2 = 13%라 C가 가장 높고 A가 가장 낮다.

② O 해설 A와 B는 표준편차가 2%로 같은데 기대수익률은 B(10%)가 A(6%)보다 높아, 평균-분산 기준으로 B가 A를 지배한다.

③ X 해설 C는 기대수익률(13%)이 B(10%)보다 높지만 표준편차(3%)도 B(2%)보다 커서, 어느 쪽도 다른 쪽을 지배하지 못한다.

④ O 해설 B의 표준편차는 호황·불황 편차가 ±2%라 2%이고, 변동계수 = 표준편차 ÷ 기대수익률 = 2 ÷ 10 = 0.2다.

⑤ O 해설 C의 표준편차는 편차 ±3%로 3%라 A·B의 2%보다 커서 위험이 가장 높다.