민 법

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

① 사회구성원이 관습법으로 승인된 관행의 법적 구속력을 확신하지 않게 된 때에는 그 관습법은 효력을 잃는다.

② 헌법의 기본권은 특별한 사정이 없으면 사법관계에 직접 적용된다.

③ 법원은 당사자의 주장·증명을 기다림이 없이 관습법을 직권으로 조사·확정하여야 한다.

④ 우리나라가 가입한 국제조약은 일반적으로 민법이나 상법 또는 국제사법보다 우선적으로 적용된다.

⑤ 관습법은 법령에 저촉되지 아니하는 한 법칙으로서의 효력이 있다.

2. 권리주체에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 의사능력은 자신의 행위의 의미와 결과를 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력으로 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단되어야 한다.

② 어떤 법률행위가 일상적인 의미만으로 알기 어려운 특별한 법률적 의미나 효과를 가진 경우, 이를 이해할 수 있을 때 의사능력이 인정된다.

③ 현행 민법은 태아의 권리능력에 관하여 일반적 보호주의를 취한다.

④ 태아의 상태에서는 법정대리인이 있을 수 없고, 법정대리인에 의한 수증행위도 할 수 없다.

⑤ 피상속인과 그의 직계비속 또는 형제자매가 동시에 사망한 것으로 추정되는 경우에도 대습상속이 인정된다.

3. 미성년자의 행위능력에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 행위능력제도는 자기책임의 원칙을 구현하여 거래의 안전을 도모하기 위한 것이다.

② 미성년자가 그 소유의 부동산을 그의 친권자에게 증여하고 소유권이전등기를 마친 경우, 다른 사정이 없으면 적법한 절차를 거친 등기로 추정된다.

③ 친권자는 그의 미성년 자(子)의 이름으로 체결한 계약을 자(子)가 미성년임을 이유로 취소할 수 있다.

④ 친권자가 그의 친구의 제3자에 대한 채무를 담보하기 위하여 미성년 자(子) 소유의 부동산에 담보를 설정하는 행위는 이해상반행위이다.

⑤ 미성년자가 타인을 대리할 때에는 법정대리인의 동의를 얻어야 한다.

4. 부재자의 재산관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 부재자가 스스로 위임한 재산관리인에게 재산처분권까지 준 경우에도 그 재산관리인은 재산처분에 법원의 허가를 얻어야 한다.

② 재산관리인의 권한초과행위에 대한 법원의 허가결정은 기왕의 처분행위를 추인하는 방법으로도 할 수 있다.

③ 재산관리인이 소송절차를 진행하던 중 부재자에 대한 실종선고가 확정되면 그 재산관리인의 지위도 종료한다.

④ 생사불명의 부재자를 위하여 법원이 선임한 재산관리인은 그가 부재자의 사망을 확인한 때에도 선임결정이 취소되지 않으면 계속 권한을 행사할 수 있다.

⑤ 생사불명의 부재자에 대하여 실종이 선고되더라도 법원이 선임한 재산관리인의 처분행위에 근거한 등기는 그 선임결정이 취소되지 않으면 적법하게 마친 것으로 추정된다.

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

① 법인의 대표기관이 법인을 위하여 계약을 체결한 경우, 다른 사정이 없으면 그 성립의 효과는 직접 법인에 미치고 계약을 위반한 때에는 법인이 손해를 배상할 책임이 있다.

② 단체의 실체를 갖추어 법인 아닌 사단으로 성립하기 전에 설립주체인 개인이 취득한 권리·의무는 바로 법인 아닌 사단에 귀속된다.

③ 법인 아닌 사단은 대표권제한을 등기할 수 없으므로 거래상대방이 사원총회가 대표권 제한을 결의한 사실을 몰랐고 모른데 잘못이 없으면, 제한을 넘는 이사의 거래행위는 유효하다.

④ 민법에서 법인과 그 기관인 이사의 관계는 위임인과 수임인의 법률관계와 같다.

⑤ 사단법인의 하부조직 중 하나라 하더라도 스스로 단체의 실체를 갖추고 독자활동을 한다면 독립된 법인 아닌 사단으로 볼 수 있다.

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

① 법인은 설립등기를 함으로써 성립한다.

② 어느 사단법인과 다른 사단법인의 동일 여부는, 다른 사정이 없으면 사원의 동일 여부를 기준으로 결정된다.

③ 법인의 대표자는 그 명칭이나 직위 여하가 아니라 법인등기를 기준으로 엄격하게 확정하여야 한다.

④ 행위의 외형상 직무행위로 인정할 수 있으면, 대표자 개인의 이익을 위한 것이거나 법령에 위반한 것이라도 직무에 관한 행위이다.

⑤ 대표자의 행위가 직무에 관한 것이 아님을 알았거나 중대한 과실로 모른 피해자는 법인에 손해배상책임을 물을 수 없다.

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

① 종물은 주물소유자의 상용에 공여된 물건을 말한다.

② 주물과 다른 사람의 소유에 속하는 물건은 종물이 될 수 없다.

③ 주물과 종물의 관계에 관한 법리는 권리 상호간에도 적용된다.

④ 저당권의 효력이 종물에 미친다는 규정은 종물은 주물의 처분에 따른다는 것과 이론적 기초를 같이 한다.

⑤ 토지의 개수는 지적공부의 등록단위가 되는 필(筆)을 표준으로 한다.

8. 강행규정에 위반되어 그 효력이 인정되지 않는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 제3자가 타인의 동의를 받지 않고 타인을 보험계약자 및 피보험자로 하여 체결한 생명보험계약
ㄴ. 건물의 임차인이 비용을 지출하여 개조한 부분에 대한 원상회복의무를 면하는 대신 그 개조비용의 상환청구권을 포기하기로 하는 약정
ㄷ. 사단법인의 사원의 지위를 양도·상속할 수 있다는 규약
ㄹ. 승소를 시켜주면 소송물의 일부를 양도하겠다는 민사소송의 당사자와 변호사 아닌 자 사이의 약정

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

9. 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 불공정한 법률행위로 무효가 된 행위의 전환은 인정되지 않는다.

② 불공정한 법률행위라도 당사자가 무효임을 알고 추인한 경우 유효로 될 수 있다.

③ 불공정한 법률행위에 해당하는지 여부는 그 행위를 한 때를 기준으로 판단한다.

④ 불공정한 법률행위의 요건을 갖추지 못한 법률행위는 반사회질서행위가 될 수 없다.

⑤ 증여와 같이 아무런 대가관계 없이 당사자 일방이 상대방에게 일방적인 급부를 하는 행위도 불공정한 법률행위가 될 수 있다.

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

① 계약체결의 권한을 수여받은 대리인은 체결한 계약을 처분할 권한이 있다.

② 본인이 이의제기 없이 무권대리행위를 장시간 방치한 것을 추인으로 볼 수는 없다.

③ 매매계약의 체결과 이행에 관한 대리권을 가진 대리인은, 특별한 사정이 없으면 매수인의 대금지급기일을 연기할 수 있는 권한을 가진다.

④ 본인이 사회통념상 대리권을 추단할 수 있는 직함이나 명칭 등의 사용을 승낙한 경우, 수권행위가 있는 것으로 볼 수 있다.

⑤ 무권대리행위가 제3자의 위법행위로 야기된 경우에도, 본인이 추인하지 않으면 무권대리인은 계약을 이행하거나 손해를 배상하여야 한다.

11. 18세의 甲은 乙의 대리인을 사칭하여 그가 보관하던 乙의 노트북을 그 사정을 모르는 丙에게 팔았다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 丙에게 매매계약을 추인한 때에는 매매계약은 확정적으로 효력이 생긴다.

② 乙이 甲에게 추인한 때에도 그 사실을 모르는 丙은 매매계약을 철회할 수 있다.

③ 乙이 추인하지 않으면, 甲은 자신의 선택으로 丙에게 매매계약을 이행하거나 손해를 배상하여야 한다.

④ 丙이 甲에게 대리권이 없음을 알았더라도 丙은 乙에게 추인 여부의 확답을 최고할 수 있다.

⑤ 乙이 추인한 때에는 甲은 자신이 미성년자임을 이유로 매매계약을 취소하지 못한다.

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

① 매도인이 매매대금 미지급을 이유로 매매계약을 해제한 후에도 매수인은 착오를 이유로 이를 취소할 수 있다.

② 보험회사의 설명의무 위반으로 보험계약의 중요사항을 제대로 이해하지 못하고 착오에 빠져 계약을 체결한 고객은 그 계약을 취소할 수 있다.

③ 계약서에 X토지를 목적물로 기재한 때에도 Y토지에 대하여 의사의 합치가 있었다면 Y토지를 목적으로 하는 계약이 성립한다.

④ 착오에 관한 민법규정은 법률의 착오에 적용되지 않는다.

⑤ 취소의 의사표시는 취소자가 그 착오를 이유로 자신의 법률행위의 효력을 처음부터 없애려는 의사가 드러나면 충분하다.

13. 甲은 乙의 기망으로 그 소유의 X토지를 丙에게 팔았고, 丙은 그의 채권자 丁에게 X토지에 근저당권을 설정하였다. 甲은 기망행위를 이유로 매매계약을 취소하려고 한다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 丙이 그의 잘못없이 기망사실을 몰랐을 때에만 매매계약을 취소할 수 있다.

② 丙의 악의 또는 과실은 甲이 증명하여야 한다.

③ 甲은 매매계약을 취소하지 않고 乙에게 불법행위책임을 물을 수 있다.

④ 丁의 선의는 추정된다.

⑤ 매매계약을 취소한 甲은, 丁이 선의이지만 과실이 있으면 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.

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

① 상대방 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.

② 표의자가 의사표시의 통지를 발송한 후 제한능력자가 되어도 그 의사표시의 효력은 영향을 받지 아니한다.

③ 상대방이 현실적으로 통지를 수령하거나 그 내용을 안 때에 도달한 것으로 본다.

④ 상대방이 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우, 상대방이 그 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여 있는 때에 의사표시의 효력이 생긴다.

⑤ 등기우편으로 발송된 경우, 상당한 기간 내에 도달하였다고 추정된다.

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

ㄱ. 매매계약을 체결하면서 양도소득세를 면탈할 의도로 소유권이전등기를 일정기간 유보하는 약정은 반사회질서행위로 볼 수 없다.
ㄴ. 경매목적물과 매각대금이 현저하게 공정을 잃은 경우에도 그 경매는 불공정한 법률행위에 해당하지 않는다.
ㄷ. 도박에 쓸 것을 알면서 빌려준 금전을 담보하기 위하여 저당권을 설정한 사람은 저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

16. 형성권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 형성권의 행사는 상대방에 대한 일방적 의사표시로 한다.
ㄴ. 다른 사정이 없으면, 형성권의 행사에 조건 또는 기한을 붙이지 못한다.
ㄷ. 다른 사정이 없으면, 형성권은 그 일부를 행사할 수 있다.
ㄹ. 다른 사정이 없으면, 형성권은 제척기간의 적용을 받는다.

① ㄱ, ㄴ, ㄷ ② ㄱ, ㄴ, ㄹ ③ ㄱ, ㄷ, ㄹ

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

17. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법률행위의 조건은 그 조건의 존재를 주장하는 사람이 증명하여야 한다.

② 정지조건부 법률행위에서 조건이 성취된 사실은 조건의 성취로 권리를 취득하는 사람이 증명하여야 한다.

③ 불능조건이 정지조건인 경우 그 법률행위는 무효이다.

④ 조건의 성취로 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 경우, 처음부터 조건없는 법률행위로 본다.

⑤ 기한이익 상실의 약정은 특별한 사정이 없으면 형성권적 기한이익 상실의 약정으로 추정한다.

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

① 인도받은 부동산을 소유권이전등기를 하지 않고 제3자에게 처분·인도한 매수인의 등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다.

② 채무불이행으로 인한 손해배상청구권의 소멸시효는 손해배상을 청구한 때부터 진행한다.

③ 채권자가 보증인을 상대로 이행을 청구하는 소를 제기한 때에도 주채무의 소멸시효가 완성하면 보증인은 주채무가 시효로 소멸되었음을 주장할 수 있다.

④ 재산권이전청구권과 동시이행관계에 있는 매매대금채권의 소멸시효는 지급기일부터 진행한다.

⑤ 등기 없는 점유취득시효가 완성하였으나 등기하지 않은 토지점유자가 토지의 점유를 잃은 경우, 그로부터 10년이 지나면 등기청구권은 소멸한다.

19. 소멸시효와 등기 없는 취득시효에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 취득시효기간 동안 계속하여 등기명의인이 동일한 때에도 반드시 점유를 개시한 때를 기산점으로 하여야 한다.

② 점유자가 전(前)점유자의 점유를 아울러 주장할 때에는 그 점유의 개시시기를 어느 점유자의 점유기간 중 임의의 시점으로 선택할 수 있다.

③ 채권의 소멸시효가 완성하면 그 채무자의 다른 채권자는 직접 그 완성을 원용할 수 있다.

④ 압류 또는 가압류는 소멸시효와 취득시효의 중단사유이다.

⑤ 취득시효의 중단사유는 종래의 점유상태의 계속을 파괴하는 것으로 인정될 수 있는 것이어야 한다.

20. 소멸시효이익의 포기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 시효이익은 미리 포기하지 못한다.

② 금전채무에 대한 시효이익의 포기는 채무 전부에 대하여 하여야 한다.

③ 시효이익을 포기한 때부터 새로이 소멸시효가 진행한다.

④ 시효이익의 포기는 철회하지 못한다.

⑤ 채권의 시효이익을 포기한 경우, 이는 채권자와 채무자의 관계에서만 효력이 생긴다.

21. 물권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 특별한 사정이 없으면, 물건의 일부는 물권의 객체가 될 수 없다.

② 권원 없이 타인의 토지에 심은 수목은 독립한 물권의 객체가 될 수 없다.

③ 종류, 장소 또는 수량지정 등의 방법으로 특정할 수 있으면 수량이 변동하는 동산의 집합도 하나의 물권의 객체가 될 수 있다.

④ 소유권을 비롯한 물권은 소멸시효의 적용을 받지 않는다.

⑤ 소유권을 상실한 전(前)소유자는 물권적 청구권을 행사할 수 없다.

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

① 소유권이전등기를 마친 등기명의인은 제3자에 대하여 적법한 등기원인으로 소유권을 취득한 것으로 추정되지만 그 전(前)소유자에 대하여는 그렇지 않다.

② 미등기건물의 원시취득자는 그 승계인과 합의하여 승계인 명의로 소유권보존등기를 하여 건물소유권을 이전할 수 있다.

③ 등기는 물권의 존속요건이 아니므로 등기가 원인 없이 말소되더라도 그 권리는 소멸하지 않는다.

④ 미등기건물의 소유자가 건물을 그 대지와 함께 팔고 대지에 관한 소유권이전등기를 마친 때에는 매도인에게 관습법상 법정지상권이 인정되지 않는다.

⑤ 저당권설정등기가 원인 없이 말소된 때에도 그 부동산이 경매되어 매수인이 매각대금을 납부하면 원인 없이 말소된 저당권은 소멸한다.

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

① 물권적 청구권은 물권과 분리하여 양도하지 못한다.

② 물권적 청구권을 보전하기 위하여 가등기를 할 수 있다.

③ 미등기건물을 매수한 사람은 소유권이전등기를 갖출 때까지 그 건물의 불법점유자에게 직접 자신의 소유권에 기하여 인도를 청구하지 못한다.

④ 토지소유자는 권원 없이 그의 토지에 건물을 신축·소유한 사람으로부터 건물을 매수하여 그 권리의 범위에서 점유하는 사람에게 건물의 철거를 청구할 수 있다.

⑤ 소유권에 기한 말소등기청구권은 소멸시효의 적용을 받지 않는다.

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

① 경정등기는 원시적으로 진실한 권리관계와 등기가 일부 어긋나는 경우 이를 바로잡는 등기이다.

② 소유자만이 진정명의회복을 위한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

③ 진정명의회복을 위한 소유권이전등기청구의 상대방은 현재의 등기명의인이다.

④ 증여로 부동산을 취득하였으나 등기원인을 매매로 기재하였다면 그 등기는 무효등기이다.

⑤ 그 이유가 무엇이든 당사자가 자발적으로 말소등기한 경우 말소회복등기를 할 수 없다.

25. 甲 소유의 X토지에 乙 명의로 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기를 한 경우에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 부기등기의 형식으로는 가등기된 소유권이전청구권을 양도하지 못한다.

② 가등기가 있으면 乙이 甲에게 소유권이전을 청구할 법률관계가 있다고 추정된다.

③ 乙이 가등기에 기하여 본등기를 하면 乙은 가등기한 때부터 X토지의 소유권을 취득한다.

④ 가등기 후에 甲이 그의 채권자 丙에게 저당권을 설정한 경우, 가등기에 기하여 본등기를 마친 乙은 丙에 대하여 물상보증인의 지위를 가진다.

⑤ 乙이 별도의 원인으로 X토지의 소유권을 취득한 때에는, 특별한 사정이 없으면 가등기로 보전된 소유권이전청구권은 소멸하지 않는다.

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

① 점유권과 유치권은 선의취득할 수 없다.

② 점유개정의 방법으로 양도담보를 설정한 동산소유자가 다시 제3자와 양도담보설정계약을 맺고 그 동산을 점유개정으로 인도한 경우, 제3자는 양도담보권을 선의취득하지 못한다.

③ 인도가 물권적 합의보다 먼저 이루어진 경우, 선의·무과실의 판단은 인도를 기준으로 한다.

④ 선의취득자는 임의로 소유권취득을 거부하지 못한다.

⑤ 선의취득자는 권리를 잃은 전(前)소유자에게 부당이득을 반환할 의무가 없다.

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

① 점유매개자의 점유는 자주점유이다.

② 점유는 사실상 지배로 성립한다.

③ 다른 사정이 없으면, 건물의 소유자가 그 부지를 점유하는 것으로 보아야 한다.

④ 점유매개관계가 소멸하면 간접점유자는 직접점유자에게 점유물의 반환을 청구할 수 있다.

⑤ 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정한다.

28. 점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다.

② 과실의 수취에 관하여 점유자의 선·악의는 과실이 원물에서 분리되는 때를 기준으로 판단한다.

③ 악의의 점유자는 그가 소비한 과실의 대가를 보상하여야 한다.

④ 그의 책임있는 사유로 점유물을 멸실·훼손한 선의의 타주점유자는 손해 전부를 배상하여야 한다.

⑤ 과실을 취득한 점유자는 그가 지출한 비용 전부를 청구할 수 있다.

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

① 매도인은 매매계약의 이행으로 토지를 인도받았으나 소유권이전등기를 하지 않고 점유·사용하는 매수인에게 부당이득의 반환을 청구할 수 있다.

② 토지의 경계는 지적공부에 의하여 확정된다.

③ 토지가 포락되어 사회통념상 원상복구가 어려워 토지로서의 효용을 상실한 때에는 그 토지의 소유권이 소멸한다.

④ 도급계약에서 신축집합건물의 소유권을 수인의 도급인에게 귀속할 것을 약정한 경우, 그 건물의 각 전유부분의 소유관계는 공동도급인의 약정에 의한다.

⑤ 소유권에 기한 방해배제청구권에서 '방해'는 현재 지속되고 있는 침해를 의미한다.

30. 甲이 乙 명의의 X토지에 대하여 점유취득시효기간을 완성한 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲이 乙에게 X토지의 소유권이전등기를 청구한 후 乙이 그 토지를 丙에게 처분한 경우, 이는 乙이 자신의 소유권을 행사한 것이므로 乙은 甲에게 불법행위책임을 지지 않는다.
ㄴ. 甲이 아직 소유권이전등기를 하지 않고 있던 중, 丙이 취득시효가 완성하기 전에 마친 丙 명의의 가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 한 경우에도 甲은 丙에 대하여 시효취득을 주장할 수 있다.
ㄷ. 甲으로부터 X토지의 점유를 승계한 丁은 甲의 취득시효완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구하지 못한다.

① ㄴ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄷ

31. 민법이 명문으로 공유물분할청구를 금지하는 경우는?

① 구분소유하는 건물과 그 부속물 중 공용하는 부분의 경우

② 주종을 구별할 수 없는 동산이 부합된 경우

③ 수인이 공동으로 매장물을 발견한 경우

④ 수인이 공동으로 유실물을 습득한 경우

⑤ 수인이 공동으로 무주물을 선점한 경우

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

① 종중재산이 여러 사람에게 명의신탁된 경우, 그 수탁자들 상호간에는 형식상 공유관계가 성립한다.

② 3자간 등기명의신탁관계의 명의신탁자는 수탁자에게 명의신탁된 부동산의 소유권이전등기를 청구하지 못한다.

③ 채무자는 채권을 담보하기 위하여 채권자에게 그 소유의 부동산에 관한 소유권이전등기를 할 수 있다.

④ 부부 사이에 유효하게 성립한 명의신탁은 배우자 일방의 사망으로 잔존배우자와 사망한 배우자의 상속인에게 효력을 잃는다.

⑤ 계약 상대방이 명의수탁자임을 알면서 체결한 매매계약의 효력으로 소유권이전등기를 받은 사람은 소유권을 취득한다.

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

① 타인이 그의 권원에 의하여 부동산에 부속한 물건은 이를 분리하여도 경제적 가치가 없으면 부동산소유자의 소유로 한다.

② 저당권의 효력은 다른 사정이 없으면 저당부동산에 부합된 물건에 미친다.

③ 동일인 소유의 여러 동산들이 결합하는 것은 부합이 아니다.

④ 부합의 원인은 인위적이든 자연적이든 불문한다.

⑤ 타인의 동산에 가공한 때에는 가공물의 소유권은 가공자의 소유로 한다.

34. 법정지상권에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. X토지에 Y건물의 소유를 위한 법정지상권을 가진 甲의 Y건물을 경매에서 매수한 乙은, 건물철거의 매각조건 등 특별한 사정이 없으면 당연히 법정지상권을 취득한다.
ㄴ. X토지를 소유하는 甲이 乙과 함께 그 지상에 Y건물을 신축·공유하던 중 X토지에 저당권을 설정하였고 그의 실행에 의한 경매에서 丙이 X토지의 소유권을 취득한 경우, Y건물을 위한 법정지상권이 성립하지 않는다.
ㄷ. 甲 소유의 X토지와 그 지상건물에 공동저당권이 설정된 후 지상건물을 철거하고 Y건물을 신축하였고 저당권의 실행으로 X토지와 Y건물이 다른 소유자에게 매각된 경우, 특별한 사정이 없으면 Y건물을 위한 법정지상권이 성립한다.
ㄹ. X토지에 저당권을 설정한 甲이 저당권자 乙의 동의를 얻어 Y건물을 신축하였으나 저당권의 실행에 의한 경매에서 丙이 X토지의 소유권을 취득한 경우, Y건물을 위한 법정지상권이 성립한다.

① ㄱ, ㄷ　② ㄱ, ㄹ　③ ㄱ, ㄴ, ㄹ

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

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

① 지역권은 점유를 요건으로 하는 물권이다.

② 지역권은 독립하여 양도·처분할 수 있는 물권이다.

③ 통행지역권은 지료의 약정을 성립요건으로 한다.

④ 통행지역권의 시효취득을 위하여 지역권이 계속되고 표현되면 충분하고 승역지 위에 통로를 개설할 필요는 없다.

⑤ 통행지역권을 시효취득한 요역지소유자는, 특별한 사정이 없으면 승역지의 사용으로 그 소유자가 입은 손해를 보상하여야 한다.

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

① 목적물의 인도는 전세권의 성립요건이다.

② 전세권이 존속하는 중에 전세권자는 전세권을 그대로 둔 채 전세금반환채권만을 확정적으로 양도하지 못한다.

③ 전세목적물이 처분된 때에도 전세권을 설정한 양도인이 전세권관계에서 생기는 권리·의무의 주체이다.

④ 전세권은 전세권설정등기의 말소등기 없이 전세기간의 만료로 당연히 소멸하지만, 전세권저당권이 설정된 때에는 그렇지 않다.

⑤ 전세권저당권이 설정된 경우, 제3자의 압류 등 다른 사정이 없으면 전세권이 기간만료로 소멸한 때에 전세권설정자는 저당권자에게 전세금을 지급하여야 한다.

37. 민사유치권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 수급인은 특별한 사정이 없으면 그의 비용과 노력으로 완공한 건물에 유치권을 가지지 못한다.

② 물건의 소유자는 그 물건을 점유하는 제3자가 비용을 지출할 때에 점유권원이 없음을 알았거나 중대한 과실로 몰랐음을 증명하여 비용상환청구권에 기한 유치권의 주장을 배척할 수 있다.

③ 채권과 물건 사이에 견련관계가 있더라도, 그 채무불이행으로 인한 손해배상채권과 그 물건 사이의 견련관계는 인정되지 않는다.

④ 저당권의 실행으로 부동산에 경매개시결정의 기입등기가 이루어지기 전에 유치권을 취득한 사람은 경매절차의 매수인에게 이를 행사할 수 있다.

⑤ 토지 등 그 성질상 다른 부분과 쉽게 분할할 수 있는 물건의 경우, 그 일부를 목적으로 하는 유치권이 성립할 수 있다.

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

① 질권은 질물 전부에 효력이 미친다.

② 저당권으로 담보된 채권에 설정된 질권은 그 저당권등기에 질권의 부기등기를 하여야 저당권에 효력이 미친다.

③ 금전채권에 질권을 취득한 질권자는 자기채권액의 범위에서 직접 추심하여 변제에 충당할 수 있다.

④ 질권설정자는 피담보채무의 변제기 이후의 약정으로 질권자에게 변제에 갈음하여 질물의 소유권을 이전할 수 있다.

⑤ 금전채무자가 채권자에게 담보물을 제공한 경우, 특별한 사정이 없으면 채무자의 변제의무와 채권자의 담보물반환의무는 동시이행관계에 있다.

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

① 저당부동산의 소유권이 제3자에게 양도된 후 피담보채권이 변제된 때에는 저당권을 설정한 종전소유자도 저당권설정등기의 말소를 청구할 권리가 있다.

② 저당권을 설정한 사람이 채무자가 아닌 경우, 그는 원본채권이 이행기를 경과한 때부터 1년분의 범위에서 지연배상을 변제할 책임이 있다.

③ 근저당권의 채무자가 피담보채권의 일부를 변제한 경우, 변제한 만큼 채권최고액이 축소된다.

④ 저당권자는 배당기일 전까지 물상대위권을 행사하여 우선변제를 받을 수 있다.

⑤ 대체물채권을 담보하기 위하여 저당권을 설정한 경우, 피담보채권액은 채권을 이행할 때의 시가로 산정한 금액으로 한다.

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

① 저당권의 효력은 천연과실뿐만 아니라 법정과실에도 미친다.

② 저당권으로 담보된 채권을 양수하였으나 아직 대항요건을 갖추지 못한 양수인도 저당권이전의 부기등기를 마치고 저당권실행의 요건을 갖추면 경매를 신청할 수 있다.

③ 후순위담보권자가 경매를 신청한 경우, 선순위근저당권의 피담보채권은 매수인이 경락대금을 완납하여 그 근저당권이 소멸하는 때에 확정된다.

④ 저당권의 이전을 위하여 저당권의 양도인과 양수인, 그리고 저당권설정자 사이의 물권적 합의와 등기가 있어야 한다.

⑤ 공동저당관계의 등기를 공동저당권의 성립요건이나 대항요건이라고는 할 수 없다.

경제학원론

41. X재의 수요곡선이 $Q=10-2P$일 때, 수요의 가격탄력성이 1이 되는 가격은? (단, Q는 수요량, P는 가격)

① 1 ② 1.5 ③ 2 ④ 2.5 ⑤ 5

42. A기업의 총비용곡선이 $TC=100+Q^2$일 때, 옳은 것은? (단, Q는 생산량)

① 평균가변비용곡선은 U자 모양을 갖는다.

② 평균고정비용곡선은 수직선이다.

③ 한계비용곡선은 수평선이다.

④ 생산량이 10일 때 평균비용과 한계비용이 같다.

⑤ 평균비용의 최솟값은 10이다.

43. 여가(L) 및 복합재(Y)에 대한 甲의 효용은 $U(L,Y)=\sqrt{L}+\sqrt{Y}$이고, 복합재의 가격은 1이다. 시간당 임금이 w일 때, 甲의 여가 시간이 L이면, 소득은 $w(24-L)$이 된다. 시간당 임금 w가 3에서 5로 상승할 때, 효용을 극대화하는 甲의 여가 시간 변화는?

① 1만큼 증가한다. ② 2만큼 증가한다. ③ 변화가 없다.

④ 2만큼 감소한다. ⑤ 1만큼 감소한다.

44. X재 산업의 역공급함수는 $P=440+Q$이고, 역수요함수는 $P=1{,}200-Q$이다. X재의 생산으로 외부편익이 발생하는데, 외부한계편익함수는 $EMB=60-0.05Q$이다. 정부가 X재를 사회적 최적수준으로 생산하도록 보조금 정책을 도입할 때, 생산량 1단위당 보조금은? (단, P는 가격, Q는 수량)

① 20 ② 30 ③ 40 ④ 50 ⑤ 60

45. A기업의 생산함수가 $Q=4L+8K$이다. 노동가격은 3이고 자본가격은 5일 때, 재화 120을 생산하기 위해 비용을 최소화하는 생산요소 묶음은? (단, Q는 생산량, L은 노동, K는 자본)

① $L=0,\ K=15$ ② $L=0,\ K=25$ ③ $L=10,\ K=10$

④ $L=25,\ K=0$ ⑤ $L=30,\ K=0$

46. 독점기업 A의 한계비용은 10이고 고정비용은 없다. A기업 제품에 대한 소비자의 역수요함수는 $P=90-2Q$이다. A기업은 내부적으로 아래와 같이 2차에 걸친 판매 전략을 채택하였다.

> ○ 1차: 모든 소비자를 대상으로 이윤을 극대화하는 가격을 설정하여 판매
> ○ 2차: 1차에서 제품을 구매하지 않은 소비자를 대상으로 이윤을 극대화하는 가격을 설정하여 판매

A기업이 설정한 (ㄱ)1차 판매 가격과 (ㄴ)2차 판매 가격은? (단, 소비자는 제품을 한 번만 구매하고, 소비자 간 재판매할 수 없다.)

① ㄱ: 30, ㄴ: 20 ② ㄱ: 40, ㄴ: 20 ③ ㄱ: 40, ㄴ: 30
④ ㄱ: 50, ㄴ: 30 ⑤ ㄱ: 60, ㄴ: 30

47. 효용을 극대화하는 甲의 효용함수는 $U(x,y)=xy$이고, 甲의 소득은 96이다. X재 가격이 12, Y재 가격이 1이다. X재 가격만 3으로 하락할 때, (ㄱ)X재의 소비 변화와 (ㄴ)Y재의 소비 변화는? (단, x는 X재 소비량, y는 Y재 소비량)

① ㄱ: 증가, ㄴ: 증가 ② ㄱ: 증가, ㄴ: 불변 ③ ㄱ: 증가, ㄴ: 감소
④ ㄱ: 감소, ㄴ: 불변 ⑤ ㄱ: 감소, ㄴ: 증가

48. X재 시장의 수요곡선은 $Q_D=500-4P$이고, 공급곡선은 $Q_S=-100+2P$이다. 시장 균형에서 정부가 $P=80$의 가격 상한을 설정할 때, (ㄱ)소비자잉여의 변화와 (ㄴ)생산자잉여의 변화는? (단, Q_D는 수요량, Q_S는 공급량, P는 가격)

① ㄱ: 증가, ㄴ: 증가 ② ㄱ: 증가, ㄴ: 감소 ③ ㄱ: 불변, ㄴ: 불변
④ ㄱ: 감소, ㄴ: 증가 ⑤ ㄱ: 감소, ㄴ: 감소

49. 완전경쟁시장에서 A기업의 단기총비용함수는 $STC=100+\frac{wq^2}{200}$이다. 임금이 4이고, 시장 가격이 1일 때 단기공급량은? (단, w는 임금, q는 생산량)

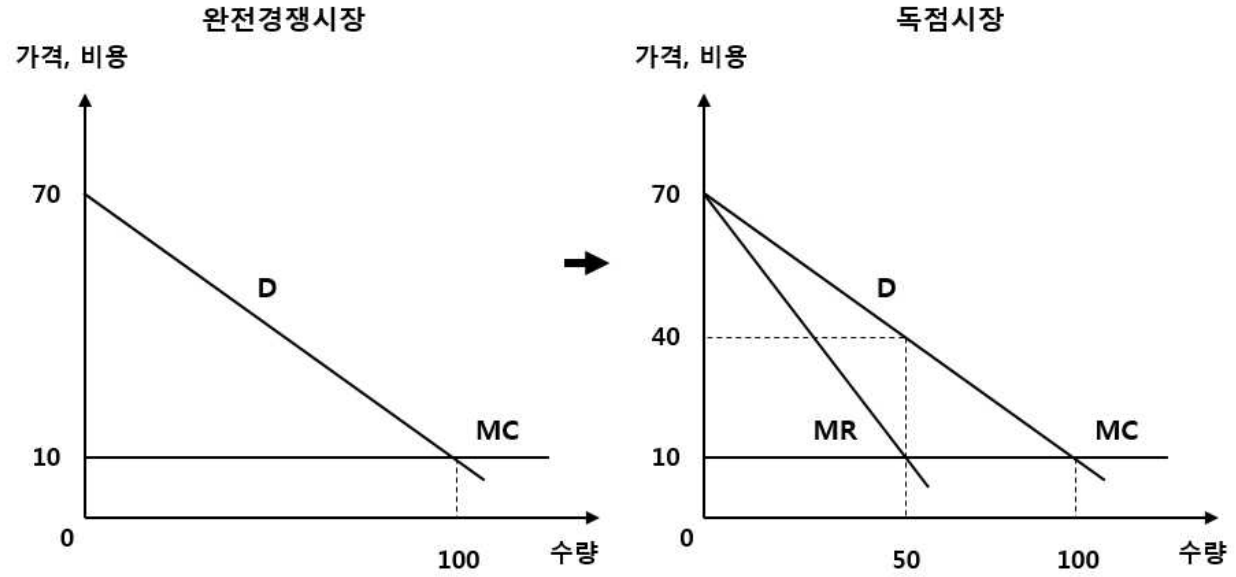
① 10 ② 25 ③ 50 ④ 100 ⑤ 200

50. 효용을 극대화하는 甲의 효용함수는 $U(x,y)=\min\{x,y\}$이다. 소득이 1,800, X재와 Y재의 가격은 각각 10이다. X재 가격만 8로 하락할 때, 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, x는 X재 소비량, y는 Y재 소비량)

> ㄱ. X재 소비량의 변화 중 대체효과는 0이다.
> ㄴ. X재 소비량의 변화 중 소득효과는 10이다.
> ㄷ. 한계대체율은 하락한다.
> ㄹ. X재 소비는 증가하고 Y재 소비는 감소한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

51. 그림과 같이 완전경쟁시장이 독점시장으로 전환되었다. 소비자로부터 독점기업에게 이전되는 소비자잉여는? (단, MR은 한계수입, MC는 한계비용, D는 시장수요곡선으로 불변이다. 독점기업은 이윤극대화를 추구한다.)



① 0 ② 750 ③ 1,500 ④ 2,250 ⑤ 3,000

52. 보수 행렬이 아래와 같은 전략형 게임(strategic form game)에서 보수 a값의 변화에 따른 설명으로 옳은 것은? (단, 보수 행렬의 괄호 안 첫 번째 값은 甲의 보수, 두 번째 값은 乙의 보수이다.)

		乙	
		인상	인하
甲	인상	(a, a)	(-5, 5)
	인하	(5, -5)	(-1, -1)

① $a > 5$이면, (인상, 인상)이 유일한 내쉬균형이다.

② $-1 < a < 5$이면, 인상은 甲의 우월전략이다.

③ $a < -5$이면, 내쉬균형이 두 개 존재한다.

④ $a < 5$이면, (인하, 인하)가 유일한 내쉬균형이다.

⑤ $a = 5$인 경우와 $a < 5$인 경우의 내쉬균형은 동일하다.

53. 공공재에 대한 甲과 乙의 수요함수가 각각 $P_{甲}=80-Q$, $P_{乙}=140-Q$이다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, P는 가격, Q는 수량)

ㄱ. $0 \leq Q \leq 80$일 때, 공공재의 사회적 한계편익곡선은 $P=220-2Q$이다.
ㄴ. $80 < Q$일 때, 공공재의 사회적 한계편익곡선은 $P=80-Q$이다.
ㄷ. 공공재 생산의 한계비용이 50일 때, 사회적 최적 생산량은 90이다.
ㄹ. 공공재 생산의 한계비용이 70일 때, 사회적 최적 생산량은 70이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

54. 甲의 소득은 24이고, X재와 Y재만 소비한다. 甲은 두 재화의 가격이 $P_X=4, P_Y=2$일 때 A$(x=5, y=1)$를 선택했고, 두 재화의 가격이 $P_X=3, P_Y=3$으로 변화함에 따라 B$(x=2, y=6)$를 선택했다. 甲의 선택에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, x는 X재 소비량, y는 Y재 소비량)

ㄱ. 甲은 가격 변화 전 B를 선택할 수 있었음에도 불구하고 A를 선택했다.
ㄴ. 甲은 가격 변화 후 A를 선택할 수 없었다.
ㄷ. 甲의 선택은 현시선호 약공리를 만족하지 못한다.
ㄹ. 甲은 주어진 예산제약 하에서 효용을 극대화하는 소비를 하고 있다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

55. 맥주 시장의 수요함수가 $Q_D=100-4P-P_C+0.2I$ 일 때, 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, Q_D는 맥주 수요량, P는 맥주 가격, P_C는 치킨 가격, I는 소득)

ㄱ. 맥주는 열등재이다.
ㄴ. 맥주는 치킨의 보완재이다.
ㄷ. 치킨 가격이 인상되면 맥주 수요는 감소한다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

56. 완전경쟁시장에서 기업이 모두 동일한 장기평균비용함수 $LAC(q)=40-6q+\frac{1}{3}q^2$과 장기한계비용함수 $LMC(q)=40-12q+q^2$을 갖는다. 시장수요곡선은 $D(P)=2{,}200-100P$일 때, 장기균형에서 시장에 존재하는 기업의 수는? (단, q는 개별기업의 생산량, P는 가격)

① 12 ② 24 ③ 50 ④ 100 ⑤ 200

57. A기업의 생산함수는 $Q=5L^{0.5}K^{0.5}$ 이다. 장기에 생산량이 증가할 때, 이 기업의 (ㄱ)평균비용의 변화와 (ㄴ)한계비용의 변화는? (단, L은 노동, K는 자본, Q는 생산량)

① ㄱ: 증가, ㄴ: 증가 ② ㄱ: 증가, ㄴ: 감소 ③ ㄱ: 일정, ㄴ: 일정
④ ㄱ: 감소, ㄴ: 증가 ⑤ ㄱ: 감소, ㄴ: 일정

58. 두 재화 X와 Y를 소비하는 소비자 甲과 乙이 존재하는 순수교환경제를 가정한다. 두 소비자의 효용함수는 $U(x,y)=xy$로 동일하고, 甲의 초기부존은 $(x=10,y=5)$, 乙의 초기부존은 $(x=5,y=10)$일 때, 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, x는 X재 소비량, y는 Y재 소비량)

ㄱ. 초기부존에서 甲의 한계대체율은 0.5, 乙의 한계대체율은 2이다.
ㄴ. 초기부존에서 甲의 X재 1단위와 乙의 Y재 2단위가 교환될 때 파레토 개선이 이루어진다.
ㄷ. 일반균형은 X재 가격이 1일 때, Y재 가격은 1이다.
ㄹ. 일반균형에서 甲은 X재보다 Y재를 더 많이 소비한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

59. 완전경쟁시장에서 공급곡선은 완전 비탄력적이고 수요곡선은 우하향한다. 현재 시장균형가격이 20일 때, 정부가 판매되는 제품 1단위당 4만큼 세금을 부과할 경우 (ㄱ)판매자가 받는 가격과 (ㄴ)구입자가 내는 가격은?

① ㄱ: 16, ㄴ: 16 ② ㄱ: 16, ㄴ: 20 ③ ㄱ: 18, ㄴ: 22
④ ㄱ: 20, ㄴ: 20 ⑤ ㄱ: 20, ㄴ: 24

60. 현재 A기업에서 자본의 한계생산은 노동의 한계생산보다 2배 크고, 노동가격이 8, 자본가격이 4이다. 이 기업이 동일한 양의 최종생산물을 산출하면서도 비용을 줄이는 방법은? (단, A기업은 노동과 자본만을 사용하고, 한계생산은 체감한다.)

① 자본투입을 늘리고 노동투입을 줄인다. ② 노동투입을 늘리고 자본투입을 줄인다.
③ 비용을 더 이상 줄일 수 없다. ④ 자본투입과 노동투입을 모두 늘린다.
⑤ 자본투입과 노동투입을 모두 줄인다.

61. 단기 완전경쟁시장에서 이윤극대화하는 A기업의 현재 생산량에서 한계비용은 50, 평균가변비용은 45, 평균비용은 55 이다. 시장가격이 50일 때, 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 손실이 발생하고 있다.
ㄴ. 조업중단(shut-down)을 해야 한다.
ㄷ. 총수입으로 가변비용을 모두 충당하고 있다.
ㄹ. 총수입으로 고정비용을 모두 충당하고 있다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

62. 효율임금이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 높은 임금을 지급할수록 노동자 생산성이 높아진다.

② 높은 임금은 이직률을 낮출 수 있다.

③ 높은 임금은 노동자의 도덕적 해이 가능성을 낮출 수 있다.

④ 효율임금은 시장균형임금보다 높다.

⑤ 기업이 임금을 낮출 경우 생산성이 낮은 노동자보다 높은 노동자가 기업에 남을 확률이 높다.

63. 경제성장모형에서 甲국의 총생산함수가 $Q = AL^{0.75}K^{0.25}$ 일 때, 옳지 않은 것은? (단, Q는 생산량, L은 노동량, K는 자본량, 시장은 완전경쟁시장이다.)

① 자본탄력성은 0.25이다.

② 노동분배율은 자본분배율보다 크다.

③ A는 총요소생산성이다.

④ 노동량, 자본량 및 총요소생산성이 각각 10% 씩 증가하면 생산량은 10% 증가한다.

⑤ 총생산함수는 규모에 대한 수익 불변이다.

64. 소비이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 생애주기가설에 따르면 장기적으로 평균소비성향이 일정하다.

② 항상소득가설에 따르면 단기적으로 소득 증가는 평균소비성향을 감소시킨다.

③ 케인즈(M. Keynes)의 소비가설에서 이자율은 소비에 영향을 주지 않는다.

④ 피셔(I. Fisher)의 기간 간 소비선택이론에 따르면 이자율은 소비에 영향을 준다.

⑤ 임의보행(random walk)가설에 따르면 소비의 변화는 예측할 수 있다.

65. A국에서 인플레이션 갭과 산출량 갭이 모두 확대될 때, 테일러 준칙(Taylor's rule)에 따른 중앙은행의 정책은?

① 정책금리를 인상한다.
② 정책금리를 인하한다.
③ 정책금리를 조정하지 않는다.
④ 지급준비율을 인하한다.
⑤ 지급준비율을 변경하지 않는다.

66. 인구 증가와 기술진보가 없는 솔로우 성장모형에서 황금률 균제상태가 달성되는 조건은?

① 자본의 한계생산이 최대일 때
② 노동자 1인당 자본량이 최대일 때
③ 자본의 한계생산이 감가상각률과 같을 때
④ 노동의 한계생산이 저축률과 같을 때
⑤ 자본의 한계생산이 한계소비성향과 같을 때

67. 유동성함정(liquidity trap)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. IS 곡선이 수직선이다.
ㄴ. LM 곡선이 수평선이다.
ㄷ. 재정정책이 국민소득에 영향을 주지 않는다.
ㄹ. 화폐수요의 이자율 탄력성이 무한대일 때 나타난다.

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

68. 2015년과 2020년 빅맥 가격이 아래와 같다. 일물일가의 법칙이 성립할 때, 옳지 않은 것은? (단, 환율은 빅맥 가격을 기준으로 표시한다.)

2015년		2020년	
원화 가격	달러 가격	원화 가격	달러 가격
5,000원	5달러	5,400원	6달러

① 빅맥의 원화 가격은 두 기간 사이에 8% 상승했다.
② 빅맥의 1달러 당 원화 가격은 두 기간 사이에 10% 하락했다.
③ 달러 대비 원화의 가치는 두 기간 사이에 10% 상승했다.
④ 달러 대비 원화의 실질환율은 두 기간 사이에 변하지 않았다.
⑤ 2020년 원화의 명목환율은 구매력평가 환율보다 낮다.

69. 한국과 미국의 명목이자율은 각각 3%, 2% 이다. 미국의 물가상승률이 2% 로 예상되며 현재 원/달러 환율은 1,000원일 때, 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 구매력평가설과 이자율평가설이 성립한다.)

ㄱ. 한국과 미국의 실질이자율은 같다. ㄴ. 한국의 물가상승률은 3%로 예상된다. ㄷ. 원/달러 환율은 1,010원이 될 것으로 예상된다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

70. 총수요 충격 및 총공급 충격에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 총수요곡선은 우하향, 총공급곡선은 우상향)

① 총수요 충격으로 인한 경기변동에서 물가는 경기순행적이다.

② 총공급 충격으로 인한 경기변동에서 물가는 경기역행적이다.

③ 총공급 충격에 의한 스태그플레이션은 합리적 기대 가설이 주장하는 정책무력성의 근거가 될 수 있다.

④ 명목임금이 하방 경직적일 경우 음(-)의 총공급 충격이 발생하면 거시경제의 불균형이 지속될 수 있다.

⑤ 기술진보로 인한 양(+)의 총공급 충격은 자연실업률 수준을 하락시킬 수 있다.

71. 현재와 미래 두 기간에 걸쳐 소비하는 甲의 현재소득 1,000, 미래소득 300, 현재 부(wealth) 200이다. 이자율이 2%로 일정할 때, 甲의 현재소비가 800 이라면 최대 가능 미래소비는?

① 504 ② 700 ③ 704 ④ 708 ⑤ 916

72. A국 국민소득계정의 구성 항목이 아래와 같다. A국의 (ㄱ)GDP와 (ㄴ)재정수지는?

소비 = 300	투자 = 200	민간저축 = 250
수출 = 150	수입 = 150	정부지출 = 100

① ㄱ: 500, ㄴ: -50 ② ㄱ: 500, ㄴ: 100 ③ ㄱ: 600, ㄴ: -50

④ ㄱ: 600, ㄴ: 100 ⑤ ㄱ: 750, ㄴ: 100

73. 자본 이동이 완전한 먼델-플레밍(Mundell-Fleming)모형에서 A국의 정부지출 확대 정책의 효과에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, A국은 소규모 개방경제이며, A국 및 해외 물가 수준은 불변, IS 곡선은 우하향, LM 곡선은 우상향)

① 환율제도와 무관하게 A국의 이자율이 하락한다.

② 고정환율제도에서는 A국의 국민소득이 증가한다.

③ 변동환율제도에서는 A국의 국민소득이 감소한다.

④ 고정환율제도에서는 A국의 경상수지가 개선된다.

⑤ 변동환율제도에서는 A국의 통화가치가 하락한다.

74. 민간은 화폐를 현금과 요구불예금으로 각각 1/2씩 보유하고, 은행은 예금의 1/3을 지급준비금으로 보유한다. 통화공급을 150만큼 늘리기 위한 중앙은행의 본원통화 증가분은? (단, 통화량은 현금과 요구불예금의 합계이다.)

① 50 ② 100 ③ 150 ④ 200 ⑤ 250

75. 소규모 개방경제의 재화시장 균형에서 국내총생산(Y)이 100으로 고정되어 있고, 소비 $C=0.6Y$, 투자 $I=40-r$, 순수출 $NX=12-2\varepsilon$ 이다. 세계 이자율이 10 일 때, 실질환율은? (단, r 은 국내 이자율, ε 은 실질환율, 정부지출은 없으며, 국가 간 자본이동은 완전하다.)

① 0.8 ② 1 ③ 1.2 ④ 1.4 ⑤ 1.5

76. 아래 개방경제모형에서 정부지출과 세금을 똑같이 100만큼 늘리면 (ㄱ)균형국민소득의 변화와 (ㄴ)경상수지의 변화는? (단, Y는 국민소득, T는 조세이다.)

소비: $C=400+0.75(Y-T)$	투자: $I=200$
수출: $X=500$	수입: $M=200+0.25(Y-T)$

① ㄱ: 0, ㄴ: 25 ② ㄱ: 100, ㄴ: 0 ③ ㄱ: 200, ㄴ: -25

④ ㄱ: 300, ㄴ: -50 ⑤ ㄱ: 400, ㄴ: -75

77. 케인즈의 국민소득결정모형에서 소비 $C=0.7Y$이고, 투자 $I=80$ 이다. 정부지출이 10 에서 20으로 증가할 때, 균형국민소득의 증가분은? (단, C는 소비, Y는 국민소득, I는 투자)

① 10/3 ② 5 ③ 100/7 ④ 100/3 ⑤ 50

78. 경기변동이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 실물경기변동(real business cycle)이론에서 가계는 기간별로 최적의 소비 선택을 한다.

② 실물경기변동이론은 가격의 경직성을 전제한다.

③ 실물경기변동이론은 화폐의 중립성을 가정하지 않는다.

④ 가격의 비동조성(staggering pricing)이론은 새고전학파(New Classical) 경기변동이론에 속한다.

⑤ 새케인즈학파(New Keynesian)는 공급충격이 경기변동의 원인이라고 주장한다.

79. 폐쇄경제 IS-LM 모형에서 물가 수준이 하락할 경우 새로운 균형에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 초기 경제는 균형 상태이며, IS 곡선은 우하향, LM 곡선은 우상향)

ㄱ. 명목 이자율이 하락한다.
ㄴ. 투자가 감소한다.
ㄷ. 명목 통화량이 증가한다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

80. 리카디언 등가(Ricardian equivalence) 정리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 민간 경제주체는 합리적 기대를 한다.

② 소비자가 차입 제약에 직면하면 이 정리는 성립되지 않는다.

③ 소비자가 근시안적 견해를 가지면 이 정리는 성립되지 않는다.

④ 현재의 감세가 현재의 민간소비를 증가시킨다는 주장과는 상반된 것이다.

⑤ 정부가 미래의 정부지출을 축소한다는 조건에서 현재 조세를 줄이는 경우에 현재의 민간소비는 변하지 않는다.

부동산학원론

81. 토지의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동성으로 인해 지역분석을 필요로 하게 된다.

② 용도의 다양성은 최유효이용의 판단근거가 된다.

③ 영속성은 부동산활동에 대해서 장기적 배려를 필연적으로 고려하게 한다.

④ 합병·분할의 가능성은 토지의 이행과 전환을 가능하게 한다.

⑤ 개별성으로 인해 일물일가의 법칙이 적용되지 않고, 부동산시장에서 부동산상품 간에 완벽한 대체는 불가능하다.

82. 다음의 내용과 관련된 토지의 특성은?

○ 지가를 상승시키는 요인이 된다. **○ 토지는 생산비를 투입하여 생산할 수 없다.** **○ 토지의 독점 소유욕을 갖게 하며, 토지이용을 집약화 시킨다.**

① 부동성 ② 부증성 ③ 영속성 ④ 개별성 ⑤ 인접성

83. 다음의 부동산 권리분석 특별원칙은?

○ 하자전제의 원칙	**○ 범위확대의 원칙**	**○ 차단의 원칙**
○ 완전심증의 원칙	**○ 유동성 대비의 원칙**	

① 능률성의 원칙 ② 탐문주의 원칙 ③ 증거주의 원칙

④ 안전성의 원칙 ⑤ 사후확인의 원칙

84. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

○ ( )(이)란 임장활동의 전 단계 활동으로 여러 가지 물적 증거를 수집하고 탁상 위에서 검토하여 1차적으로 하자의 유무를 발견하려는 작업이다. **○ ( )의 과정은 위험사례를 미리 발견하기 위한 노력 또는 그 기초 작업이다.**

① 보정 ② 심사 ③ 판독 ④ 면책사항 ⑤ 권리보증

85. 감정평가 실무기준상 권리금 감정평가방법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 권리금을 감정평가할 때에는 유형·무형의 재산마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 한다.

② 권리금을 개별로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있으며, 이 경우 감정평가액은 유형재산가액과 무형재산가액으로 구분하지 않아야 한다.

③ 유형재산을 감정평가할 때에는 주된 방법으로 원가법을 적용하여야 한다.

④ 무형재산을 감정평가할 때에는 주된 방법으로 수익환원법을 적용하여야 한다.

⑤ 유형재산과 무형재산을 일괄하여 감정평가할 때에는 주된 방법으로 수익환원법을 적용하여야 한다.

86. 감정평가에 관한 규칙상 용어의 정의로 옳지 않은 것은?

① 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

② 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

③ 동일수급권이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

④ 임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

⑤ 수익분석법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

87. 다음과 같은 조건에서 수익환원법에 의해 평가한 대상부동산의 가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 가능총소득(PGI): 1억원 ○ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 5% ○ 재산세: 300만원 ○ 화재보험료: 200만원 ○ 영업소득세: 400만원 ○ 건물주 개인업무비: 500만원 ○ 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60% ○ 토지환원이율: 5% ○ 건물환원이율: 10%

① 1,025,000,000원 ② 1,075,000,000원 ③ 1,125,000,000원

④ 1,175,000,000원 ⑤ 1,225,000,000원

88. 감정평가에 관한 규칙상 주된 감정평가방법 중 거래사례비교법을 적용하는 것은?

ㄱ. 토지	ㄴ. 건물	ㄷ. 토지와 건물의 일괄
ㄹ. 임대료	ㅁ. 광업재단	ㅂ. 과수원
ㅅ. 자동차		

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

89. 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한 대상토지의 감정평가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 대상토지: A시 B대로 30, 토지면적 200m^2, 제3종 일반주거지역, 주거용 토지
○ 기준시점: 2020. 3. 1.
○ 거래사례의 내역(거래시점: 2019. 9. 1.)

소재지	용도지역	토지면적	이용상황	거래사례가격
A시 B대로 29	제3종 일반주거지역	250m^2	주거용	6억원

○ 지가변동률(2019. 9. 1. ~ 2020. 3. 1.): A시 주거지역은 3% 상승함.
○ 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함.
○ 개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 8% 우세함.
○ 그 밖의 다른 조건은 동일함.
○ 상승식으로 계산할 것.

① 531,952,000원 ② 532,952,000원 ③ 533,952,000원
④ 534,952,000원 ⑤ 535,952,000원

90. 다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가액 산정시 적용할 환원이율(capitalization rate)은? (단, 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 구함)

○ 유효총소득(EGI): 80,000,000원
○ 재산세: 2,000,000원
○ 화재보험료: 1,000,000원
○ 재산관리 수수료: 1,000,000원
○ 유틸리티 비용(전기, 가스, 난방 등 공익시설에 따른 비용): 1,000,000원
○ 소득세: 2,000,000원
○ 관리직원 인건비: 2,000,000원
○ 부채서비스액(debt service): 연 40,000,000원
○ 대부비율: 30%
○ 대출조건: 이자율 연 4%로 15년간 매년 원리금균등분할상환(고정금리)
○ 저당상수(이자율 연 4%, 기간 15년): 0.09

① 3.93% ② 4.93% ③ 5.93% ④ 6.93% ⑤ 7.93%

91. A도시와 B도시 사이에 C도시가 있다. 레일리의 소매인력법칙을 적용할 경우, C도시에서 A도시, B도시로 구매 활동에 유입되는 비율은? (단, C도시의 인구는 모두 A도시 또는 B도시에서 구매하고, 주어진 조건에 한함)

○ A도시 인구수: 45,000명	○ B도시 인구수: 20,000명
○ C도시에서 A도시 간의 거리: 36km	○ C도시에서 B도시 간의 거리: 18km

① A: 36 %, B: 64 %　② A: 38 %, B: 62 %　③ A: 40 %, B: 60 %
④ A: 42 %, B: 58 %　⑤ A: 44 %, B: 56 %

92. 다음과 같은 지대이론을 주장한 학자는?

○ 지대는 자연적 기회를 이용하는 반대급부로 토지소유자에게 지불하는 대가로 보았다.
○ 토지지대는 토지이용으로부터 얻는 순소득을 의미하며, 이 순소득을 잉여라고 하였다.
○ 토지의 몰수가 아닌 지대의 몰수라고 주장하면서 토지가치에 대한 조세 이외의 모든 조세를 철폐하자고 하였다.

① 리카도(D. Ricardo)　② 알론소(W. Alonso)　③ 헨리 조지(H. George)
④ 마르크스(K. Marx)　⑤ 튀넨(J.H. von Thünen)

93. 디파스퀠리-위튼(DiPasquale & Wheaton)의 사분면 모형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 1사분면에서는 부동산공간시장의 단기공급곡선과 수요곡선에 의해 균형임대료가 결정된다.
② 2사분면에서는 부동산의 임대료가 가격으로 환원되는 부동산자산시장의 조건을 나타낸다.
③ 3사분면에서 신규 부동산의 건설량은 부동산가격과 부동산개발비용의 함수로 결정된다.
④ 4사분면에서는 신규 부동산의 건설량과 재고의 멸실량이 변화하여야 부동산공간시장의 균형을 이룰 수 있다.
⑤ 이 모형은 부동산이 소비재이면서도 투자재라는 특성을 전제로 한다.

94. 부동산시장에 대한 정부의 직접개입방식으로 옳게 묶인 것은?

① 토지비축제, 개발부담금제도　② 수용제도, 선매권제도
③ 최고가격제도, 부동산조세　④ 보조금제도, 용도지역지구제
⑤ 담보대출규제, 부동산거래허가제

95. 우리나라에서 현재(2020. 3. 7.) 시행하지 않는 부동산정책을 모두 고른 것은?

ㄱ. 종합토지세	ㄴ. 공한지세	ㄷ. 토지거래허가제
ㄹ. 택지소유상한제	ㅁ. 분양가상한제	ㅂ. 개발이익환수제
ㅅ. 실거래가신고제	ㅇ. 부동산실명제	

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

96. 토지이용계획과 용도지역지구제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 용도지역지구제는 토지이용규제의 대표적인 예로 들 수 있다.

② 용도지역지구제는 특정 토지를 용도지역이나 용도지구로 지정한 후 해당 토지의 이용을 지정목적에 맞게 제한하는 제도이다.

③ 토지이용계획은 토지이용규제의 근간을 이루지만 법적 구속력을 가지고 있지는 않다.

④ 용도지역지구제는 토지이용계획의 내용을 실현하는 수단으로서, 도시·군관리계획의 내용을 구성한다.

⑤ 용도지역지구제에 따른 용도 지정 후, 관련법에 의해 사인의 토지이용이 제한되지 않는다.

97. 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않는 부동산 투자타당성방법은?

① 수익성지수법(PI) ② 회계적수익률법(ARR) ③ 현가회수기간법(PVP)

④ 내부수익률법(IRR) ⑤ 순현재가치법(NPV)

98. 다음의 개발방식은?

○ 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 목적으로 하며, 택지개발사업에 주로 활용되는 방식이다. ○ 사업 후 개발토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 되돌려 주는 방식이다. ○ 개발사업 시 사업재원으로 확보해 놓은 토지를 체비지라고 한다.

① 환지방식 ② 신탁방식 ③ 수용방식 ④ 매수방식 ⑤ 합동방식

99. 건물의 관리방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 자가관리방식은 일반적으로 소유자의 지시와 통제 권한이 강하다.

② 위탁관리방식은 부동산관리를 전문적으로 하는 대행업체에게 맡기는 방식으로 사회적으로 신뢰도가 높고 성실한 대행업체를 선정하는 것이 중요하다.

③ 혼합관리방식은 자가관리에서 위탁관리로 이행하는 과도기적 조치로 적합하다.

④ 자가관리방식에 있어 소유자가 전문적 관리지식이 부족한 경우 효율적 관리에 한계가 있을 수 있다.

⑤ 혼합관리방식에 있어 관리상의 문제가 발생할 경우, 책임소재에 대한 구분이 명확하다.

100. 개발업자 甲이 직면한 개발사업의 시장위험에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 개발기간 중에도 상황이 변할 수 있다는 점에 유의해야 한다.

② 개발기간이 장기화될수록 개발업자의 시장위험은 높아진다.

③ 선분양은 개발업자가 부담하는 시장위험을 줄일 수 있다.

④ 금융조달비용의 상승과 같은 시장의 불확실성은 개발업자에게 시장위험을 부담시킨다.

⑤ 후분양은 개발업자의 시장위험을 감소시킨다.

101. 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률상 부동산개발에 해당하지 않는 행위는?

① 토지를 건설공사의 수행으로 조성하는 행위

② 토지를 형질변경의 방법으로 조성하는 행위

③ 시공을 담당하는 행위

④ 건축물을 건축기준에 맞게 용도변경하는 행위

⑤ 공작물을 설치하는 행위

102. 부동산 증권에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 저당이체증권(MPTS)의 모기지 소유권과 원리금 수취권은 모두 투자자에게 이전된다.

② 지불이체채권(MPTB)의 모기지 소유권은 투자자에게 이전되고, 원리금 수취권은 발행자에게 이전된다.

③ 저당담보부채권(MBB)의 조기상환위험과 채무불이행 위험은 투자자가 부담한다.

④ 다계층증권(CMO)은 지분형증권으로만 구성되어 있다.

⑤ 상업용 저당증권(CMBS)은 반드시 공적 유동화중개기관을 통하여 발행된다.

103. 프로젝트 금융의 특징에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 사업자체의 현금흐름을 근거로 자금을 조달하고, 원리금 상환도 해당 사업에서 발생하는 현금흐름에 근거한다.

② 사업주의 입장에서는 비소구(non-recourse) 또는 제한적 소구(limited-recourse) 방식이므로 상환 의무가 제한되는 장점이 있다.

③ 금융기관의 입장에서는 부외금융(off-balance sheet financing)에 의해 채무수용능력이 커지는 장점이 있다.

④ 금융기관의 입장에서는 금리와 수수료 수준이 높아 일반적인 기업금융보다 높은 수익을 얻을 수 있는 장점이 있다.

⑤ 복잡한 계약에 따른 사업의 지연과 이해당사자 간의 조정의 어려움은 사업주와 금융기관 모두의 입장에서 단점으로 작용한다.

104. 저당대출의 상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 원금균등분할상환(CAM) 방식의 경우, 원리금의 합계가 매기 동일하다.

② 원리금균등분할상환(CPM) 방식의 경우, 초기에는 원리금에서 이자가 차지하는 비중이 높으나, 원금을 상환해 가면서 원리금에서 이자가 차지하는 비중이 줄어든다.

③ 다른 조건이 일정하다면, 대출채권의 듀레이션(평균 회수기간)은 원리금균등분할상환(CPM) 방식이 원금균등분할상환(CAM) 방식보다 짧다.

④ 체증분할상환(GPM) 방식은 장래 소득이 줄어들 것으로 예상되는 차입자에게 적합한 대출방식이다.

⑤ 거치식(Interest-only Mortgage) 방식은 대출자 입장에서 금리수입이 줄어드는 상환방식으로, 상업용 부동산 저당대출보다 주택 저당대출에서 주로 활용된다.

105. 다음 민간투자사업방식을 바르게 연결한 것은?

ㄱ. 사업주가 시설준공 후 소유권을 취득하여, 일정 기간 동안 운영을 통해 운영수익을 획득하고, 그 기간이 만료되면 공공에게 소유권을 이전하는 방식
ㄴ. 사업주가 시설준공 후 소유권을 공공에게 귀속시키고, 그 대가로 받은 시설운영권으로 그 시설을 공공에게 임대하여 임대료를 획득하는 방식
ㄷ. 사업주가 시설준공 후 소유권을 공공에게 귀속시키고, 그 대가로 일정 기간 동안 시설운영권을 받아 운영수익을 획득하는 방식
ㄹ. 사업주가 시설준공 후 소유권을 취득하여, 그 시설을 운영하는 방식으로, 소유권이 사업주에게 계속 귀속되는 방식

① ㄱ: BTO방식, ㄴ: BTL방식, ㄷ: BOT방식, ㄹ: BOO방식

② ㄱ: BOT방식, ㄴ: BTL방식, ㄷ: BTO방식, ㄹ: BOO방식

③ ㄱ: BOT방식, ㄴ: BTO방식, ㄷ: BOO방식, ㄹ: BTL방식

④ ㄱ: BTL방식, ㄴ: BOT방식, ㄷ: BOO방식, ㄹ: BTO방식

⑤ ㄱ: BOT방식, ㄴ: BOO방식, ㄷ: BTO방식, ㄹ: BTL방식

106. 다음의 조건을 가진 A부동산의 대부비율(LTV)은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 매매가격: 5억원	○ 순영업소득: 3,000만원
○ 부채감당률: 1.5	○ 연 저당상수: 0.1

① 10 % ② 20 % ③ 30 % ④ 40 % ⑤ 50 %

107. A는 주택 투자를 위해 은행으로부터 다음과 같은 조건으로 대출을 받았다. A가 7년 후까지 원리금을 정상적으로 상환했을 경우, 미상환 원금잔액은? (단, 주어진 조건에 한함. $1.04^{-7} \fallingdotseq 0.76$, $1.04^{-13} \fallingdotseq 0.6$, $1.04^{-20} \fallingdotseq 0.46$으로 계산. 천원 단위에서 반올림)

○ 대출원금: 5억원	○ 대출금리: 연 4%(고정금리)
○ 대출기간: 20년	○ 상환방식: 연 1회 원리금균등분할상환

① 2억 2,222만원 ② 3억 263만원 ③ 3억 7,037만원
④ 3억 8,333만원 ⑤ 3억 9,474만원

108. 부동산 투자분석 기법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 다른 조건이 일정하다면, 승수법에서는 승수가 클수록 더 좋은 투자안이다.
② 내부수익률(IRR)은 순현재가치(NPV)를 "0"으로 만드는 할인율이다.
③ 내부수익률(IRR)이 요구수익률보다 클 경우 투자한다.
④ 순현재가치(NPV)가 "0"보다 클 경우 투자한다.
⑤ 수익성지수(PI)가 "1"보다 클 경우 투자한다.

109. 다음은 투자 예정 부동산의 향후 1년 동안 예상되는 현금흐름이다. 연간 세후현금흐름은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 단위 면적당 월 임대료: 20,000원/m^2
○ 임대면적: 100 m^2
○ 공실손실상당액: 임대료의 10%
○ 영업경비: 유효총소득의 30%
○ 부채서비스액: 연 600만원
○ 영업소득세: 세전현금흐름의 20%

① 4,320,000원 ② 6,384,000원 ③ 7,296,000원 ④ 9,120,000원 ⑤ 12,120,000원

110. 화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 은행으로부터 주택구입자금을 원리금균등분할상환 방식으로 대출한 가구가 매월 상환할 원리금을 계산하는 경우, 저당상수를 사용한다.
② 일시불의 미래가치계수는 이자율이 상승할수록 커진다.
③ 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다.
④ 연금의 미래가치계수와 감채기금계수는 역수관계이다.
⑤ 3년 후에 주택자금 5억원을 만들기 위해 매 기간 납입해야 할 금액을 계산하는 경우, 연금의 미래가치계수를 사용한다.

111. 부동산 투자에서 위험과 수익에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 투자자의 요구수익률에는 위험할증률이 포함된다.

② 투자자가 위험기피자일 경우, 위험이 증가할수록 투자자의 요구수익률도 증가한다.

③ 투자자의 개별적인 위험혐오도에 따라 무위험률이 결정된다.

④ 체계적 위험은 분산투자에 의해 제거될 수 없다.

⑤ 위험조정할인율이란 장래 기대소득을 현재가치로 할인할 때 위험한 투자일수록 높은 할인율을 적용하는 것을 말한다.

112. 토지에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 빈지는 일반적으로 바다와 육지 사이의 해변 토지와 같이 소유권이 인정되며 이용실익이 있는 토지이다.

② 맹지는 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 어떤 접속면도 가지지 못하는 토지이며, 건축법에 의해 원칙적으로 건물을 세울 수 없다.

③ 법지는 택지경계와 접한 경사된 토지부분과 같이 법률상으로는 소유를 하고 있지만 이용실익이 없는 토지이다.

④ 후보지는 부동산의 주된 용도적 지역인 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간에 전환되고 있는 지역의 토지이다.

⑤ 이행지는 부동산의 주된 용도적 지역인 택지지역, 농지지역, 임지지역의 세분된 지역내에서 용도전환이 이루어지고 있는 토지이다.

113. 공간으로서의 부동산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 토지는 물리적 형태로서의 지표면과 함께 공중공간과 지하공간을 포함한다.

② 부동산활동은 3차원의 공간활동으로 농촌지역에서는 주로 지표공간이 활동의 중심이 되고, 도시지역에서는 입체공간이 활동의 중심이 된다.

③ 지표권은 토지소유자가 지표상의 토지를 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 말하며, 토지와 해면과의 분계는 최고만조시의 분계점을 표준으로 한다.

④ 지중권 또는 지하권은 토지소유자가 지하공간으로부터 어떤 이익을 획득하거나 사용할 수 있는 권리를 말하며, 물을 이용할 수 있는 권리가 이에 포함된다.

⑤ 공적 공중권은 일정 범위 이상의 공중공간을 공공기관이 공익목적의 실현을 위해 사용할 수 있는 권리를 말하며, 항공기 통행권이나 전파의 발착권이 이에 포함된다.

114. 한국표준산업분류(KSIC)에 따른 부동산업의 세분류 항목으로 옳지 않은 것은?

① 주거용 건물 건설업
② 부동산 임대업
③ 부동산 개발 및 공급업
④ 부동산 관리업
⑤ 부동산 중개, 자문 및 감정평가업

115. A지역 오피스텔시장의 시장수요함수가 $Q_D = 100 - P$이고, 시장공급함수가 $2Q_S = -40 + 3P$일 때, 오피스텔 시장의 균형에서 수요의 가격탄력성(ϵ_P)과 공급의 가격탄력성(η)은? (단, Q_D: 수요량, Q_S: 공급량, P: 가격이고, 수요의 가격탄력성과 공급의 가격탄력성은 점탄력성을 말하며, 다른 조건은 동일함)

① $\epsilon_P = \frac{12}{13},\ \eta = \frac{18}{13}$
② $\epsilon_P = \frac{12}{13},\ \eta = \frac{13}{18}$
③ $\epsilon_P = \frac{13}{12},\ \eta = \frac{13}{18}$
④ $\epsilon_P = \frac{13}{12},\ \eta = \frac{18}{13}$
⑤ $\epsilon_P = \frac{18}{13},\ \eta = \frac{12}{13}$

116. 부동산가치의 발생요인에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 유효수요는 구입의사와 지불능력을 가지고 있는 수요이다.
② 효용(유용성)은 인간의 필요나 욕구를 만족시킬 수 있는 재화의 능력이다.
③ 효용(유용성)은 부동산의 용도에 따라 주거지는 쾌적성, 상업지는 수익성, 공업지는 생산성으로 표현할 수 있다.
④ 부동산은 용도적 관점에서 대체성이 인정되고 있기 때문에 절대적 희소성이 아닌 상대적 희소성을 가지고 있다.
⑤ 이전성은 법률적인 측면이 아닌 경제적인 측면에서의 가치발생요인이다.

117. 공인중개사법령에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공인중개사법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 개업공인중개사라고 말한다.
② 선박법 및 선박등기법에 따라 등기된 20톤 이상의 선박은 공인중개사법에 의한 중개대상물이다.
③ 개업공인중개사에 소속된 공인중개사인 자로서 중개업무를 수행하는 자는 소속공인중개사가 아니다.
④ 중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
⑤ 중개보조원이란 공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하는 자를 말한다.

118. 부동산 거래신고 등에 관한 법률상 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 거래당사자 중 일방이 지방자치단체인 경우에는 지방자치단체가 신고를 하여야 한다.

② 공동으로 중개한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 하며, 일방이 신고를 거부한 경우에는 단독으로 신고할 수 있다.

③ 거래당사자는 그 실제 거래가격 등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 공동으로 신고해야 한다.

④ 누구든지 개업공인중개사에게 부동산 거래의 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위를 하여서는 아니 된다.

⑤ 거래당사자가 부동산의 거래신고를 한 후 해당 거래계약이 취소된 경우에는 취소가 확정된 날부터 60일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다.

119. A지역 주택시장의 시장수요함수는 $2Q_D = 200 - P$이고 시장공급함수는 $3Q_S = 60 + P$이다. (Q_D: 수요량, Q_S: 공급량, P: 가격, 단위는 만호, 만원임) 정부가 부동산거래세를 수요측면에 단위당 세액 10만원의 종량세의 형태로 부과하는 경우에 A지역 주택시장 부동산거래세의 초과부담은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 8억원 ② 10억원 ③ 12억원 ④ 20억원 ⑤ 24억원

120. 부동산 관련 조세는 과세주체 또는 과세권자에 따라 국세와 지방세로 구분된다. 이 기준에 따라 동일한 유형으로 분류된 것은?

① 취득세, 상속세, 증여세
② 종합부동산세, 증여세, 취득세
③ 등록면허세, 소득세, 부가가치세
④ 소득세, 상속세, 재산세
⑤ 취득세, 등록면허세, 재산세

감정평가사

2020년 1차 1교시 정답과 해설

정답표

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

감정평가사

2020년 1차 1교시 정답과 해설

정답표 계속

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

1 민법 · 민법총칙 · 민법의 법원과 기본원리 정답 ②

① O 해설 관습법은 사회 구성원의 법적 확신으로 유지되므로, 그 관행이 법적 구속력을 갖는다는 확신이 사라지면 관습법으로서 효력도 잃는다(대판 2002다1178 전합).

② X 해설 기본권은 성질상 직접 적용되는 예외를 빼면 사법관계에 바로 적용되지 않고, 신의칙·사회질서 같은 사법 일반조항을 통해 간접적으로 효력을 미친다(대판 2008다38288 전합).

③ O 해설 관습법은 법령과 같은 법원이라 법원이 당사자의 주장·증명 없이 직권으로 찾아 확정하고, 존재를 알 수 없을 때만 당사자가 증명한다(대판 80다3231).

④ O 해설 가입한 조약은 국내법과 같은 효력을 가지며, 국제항공운송처럼 조약이 규율하는 분야에서는 일반법인 민법보다 특별법으로 먼저 적용된다(헌법 제6조 제1항, 대판 82다카1372).

⑤ O 해설 관습법은 성문법을 보충하는 법원이라, 법령에 어긋나지 않는 범위에서만 법칙으로서 효력을 가진다(민법 제1조).

2 민법 · 민법총칙 · 권리능력 정답 ③

① O 해설 의사능력은 자기 행위의 의미와 결과를 합리적으로 판단하는 정신적 능력이고, 나이 등으로 일률적으로 정하지 않고 행위마다 따로 판단한다(대판 2008다58367).

② O 해설 보증처럼 일상적 의미만으로는 알기 어려운 법률적 효과가 붙은 행위라면, 그 법률적 의미까지 이해할 수 있어야 의사능력이 있다고 본다(대판 2008다58367).

③ X 해설 민법은 태아를 일반적으로 보호하지 않고 손해배상·상속처럼 법이 정한 경우에만 출생한 것으로 보는 개별적 보호주의를 취한다(민법 제762조, 제1000조 제3항).

④ O 해설 판례는 태아인 상태에서는 권리능력이 없다고 보므로, 태아를 대신할 법정대리인도 없고 그에 의한 증여 수령도 할 수 없다(대판 81다534).

⑤ O 해설 피상속인과 그 자녀 등이 동시에 사망한 것으로 추정되어도, 그 자녀의 직계비속이나 배우자는 대습상속을 받을 수 있다(대판 99다13157).

3 민법 · 민법총칙 · 의사능력과 미성년자 정답 ②

① X 해설 행위능력 제도는 거래의 안전을 일부 희생하더라도 판단력이 부족한 제한능력자를 보호하려는 데 주된 목적이 있다(대판 2005다71659).

② O 해설 미성년자가 친권자에게 부동산을 증여해 이전등기를 마쳤다면, 이해상반행위라도 특별대리인 선임 등 필요한 절차를 적법하게 거친 것으로 추정한다(대판 2001다72029).

③ X 해설 친권자가 법정대리인으로서 자녀 이름으로 맺은 계약은 유효한 대리행위라, 자녀가 미성년자라는 이유로 취소할 수 없다 — 취소 대상은 미성년자가 동의 없이 한 행위다(민법 제5조 제2항, 제920조).

④ X 해설 이해상반행위인지는 행위의 객관적 성질로 판단하므로, 친구의 채무를 위해 자녀 부동산에 담보를 설정해도 친권자와 자녀의 이해가 대립하지 않아 해당하지 않는다(대판 96다10270).

⑤ X 해설 대리행위의 효과는 본인에게 생기므로 미성년자도 법정대리인의 동의 없이 남을 대리할 수 있다(민법 제117조).

4 민법 · 민법총칙 · 주소·부재와 실종 정답 ①

① X 해설 부재자가 스스로 처분권까지 맡긴 관리인은 위임 범위 안에서 처분할 수 있고, 법원 허가는 법원이 선임한 관리인에게 필요한 것이다(대판 72다2136).

② O 해설 관리인이 먼저 판 뒤 법원이 허가해도 그 매매는 효력을 얻으므로, 허가는 사후 추인 형태로도 가능하다(대판 99다19278).

③ O 해설 관리인이 소송을 하던 중 부재자에게 실종선고가 확정되면 관리인 지위는 끝나고, 상속인이 소송을 이어받을 때까지 절차가 중단된다(대판 85다카1151).

④ O 해설 법원이 선임한 관리인은 부재자의 사망을 확인했더라도 선임결정이 취소되기 전까지는 계속 권한을 행사한다(대판 91다11810).

⑤ O 해설 실종선고가 있더라도 선임결정이 취소되지 않았다면 관리인의 처분행위로 마친 등기는 적법한 절차를 거친 것으로 추정한다(대판 91다11810).

5 민법 · 민법총칙 · 법인 아닌 사단과 재단 정답 ②

① O 해설 법인 대표기관이 법인을 위해 맺은 계약은 성립 효과뿐 아니라 그 위반에 따른 채무불이행 책임도 원칙적으로 법인에 돌아간다(대판 2017다53265).

5 해설 계속 정답 ②

② X 해설 단체가 아직 사단의 실체를 갖추기 전에 설립 주체인 개인이 얻은 권리·의무는, 장차 생길 단체를 위한 것이라도 그 사단에 바로 귀속되지 않는다(대판 2007다37394).

③ O 해설 비법인사단의 대표권 제한은 등기할 수 없어서, 상대방이 제한을 몰랐고 모른 데 과실도 없으면 제한을 넘은 거래도 유효하다(대판 2002다64780).

④ O 해설 법인과 이사의 관계는 위임인과 수임인의 관계와 같아서, 이사는 선량한 관리자의 주의로 법인 사무를 처리한다(대판 95다56866).

⑤ O 해설 사단법인 산하 조직이라도 스스로 단체 실체를 갖추고 독자적으로 활동하면 본체와 별개의 비법인사단이 될 수 있다(대판 2006다60908).

6 민법 · 민법총칙 · 법인의 능력과 불법행위책임 정답 ③

① O 해설 법인은 주무관청 허가만으로 생기지 않고, 주된 사무소 소재지에서 설립등기를 해야 비로소 성립한다(민법 제33조).

② O 해설 사원 자격의 득실은 정관 기재사항이므로, 두 사단법인이 같은지는 원칙적으로 구성원인 사원이 같은지로 판단한다(대판 2006다37021).

③ X 해설 법인 불법행위의 대표자는 형식이 아니라 실질로 판단하므로, 등기되지 않았어도 법인을 사실상 대표해 사무를 처리하는 사람이면 포함된다(대판 2008다15438).

④ O 해설 행위의 외형상 대표자의 직무로 보이면, 실제로는 개인적 이익을 노렸거나 법령을 어긴 행위라도 직무에 관한 행위로 본다(대판 2003다15280).

⑤ O 해설 직무와 무관한 행위임을 알았거나 조금만 주의했으면 알 수 있었던 중과실의 피해자는 법인에 배상을 청구할 수 없다(대판 2003다34045).

7 민법 · 민법총칙 · 물건 정답 ①

① X 해설 종물은 주물 소유자 개인이 아니라 「주물 자체」의 상용에 이바지하도록 부속시킨, 같은 소유자의 다른 물건이다(민법 제100조 제1항).

② O 해설 종물이 되려면 주물과 같은 사람의 소유여야 해서, 남의 물건을 주물 곁에 두고 함께 썼더라도 종물이 아니다(대판 2007다36933).

7 해설 계속 **정답 ①**

③ O 해설 종물이 주물의 처분을 따른다는 법리는 권리 사이에도 적용되어, 전유부분에 내려진 가압류의 효력은 종된 권리인 대지사용권에도 미친다(대판 2006다29020).

④ O 해설 저당권의 효력이 종물에 미친다는 규정은 종물이 주물의 처분에 따른다는 원칙을 저당권에 적용한 것이다(민법 제100조 제2항, 제358조).

⑤ O 해설 토지는 지적공부에 등록된 필지를 한 개로 세므로, 등기부상으로만 분필했다고 해서 토지가 나뉘지 않는다(대판 94다4615).

8 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 목적·해석과 강행규정 **정답 ③**

① X 해설 ㄴ의 원상회복 면제 대신 비용상환을 포기하는 약정은 유효하므로 빠져야 하고, ㄹ이 빠졌다(대판 94다44705).

② X 해설 사원 지위의 양도·상속 금지 규정은 임의규정이라 이를 허용하는 규약(ㄷ)은 유효하다(대판 95다6205).

③ O 해설 ㄱ·ㄹ이 무효다 — 타인의 서면 동의 없는 타인의 생명보험은 강행규정 위반이고, 변호사 아닌 자의 승소대가 약정도 변호사법 위반이다(대판 2003다24451, 대판 86다카1802).

④ X 해설 ㄴ·ㄷ은 모두 유효한 약정이라 답이 될 수 없다 — 임차인의 비용상환청구권 포기 약정은 임의규정 범위 안에 있다(대판 94다44705).

⑤ X 해설 ㄷ은 유효하고 ㄱ이 빠졌다 — 피보험자의 서면 동의를 요구하는 규정은 도박보험을 막기 위한 강행규정이다(대판 2003다24451).

9 민법 · 민법총칙 · 불공정한 법률행위 **정답 ③**

① X 해설 대금이 지나쳐 불공정 무효인 매매도 당사자가 적정 대금이면 계약했으리라 인정되면 그 대금으로 무효행위 전환이 인정된다(대판 2009다50308).

② X 해설 불공정한 법률행위로 무효가 된 행위는 무효임을 알고 추인해도 유효해지지 않는다 — 절대적 무효이기 때문이다(대판 94다10900).

③ O 해설 불공정한 법률행위인지는 법률행위를 한 때를 기준으로 판단하므로, 뒤에 사정이 바뀌어 한쪽이 크게 손해를 봐도 소급해 불공정해지지 않는다(대판 2012다13637 전합).

9 해설 계속 **정답 ③**

④ X 해설 궁박·급부 불균형 같은 제104조 요건을 갖추지 못해도, 그 내용이나 조건이 사회질서에 반하면 제103조로 무효가 될 수 있다(대판 99다56833).

⑤ X 해설 불공정성은 급부와 반대급부의 균형을 따지는 것이므로, 대가 없이 한쪽만 주는 증여에는 제104조가 적용될 여지가 없다(대판 99다56833).

10 민법 · 민법총칙 · 대리권과 대리행위 **정답 ①**

① X 해설 계약을 맺을 권한만 받은 대리인에게 그 계약을 해제하는 등 처분할 권한까지 당연히 있는 것은 아니다(대판 2008다11276).

② O 해설 본인이 무권대리행위를 알고도 곧바로 이의를 하지 않고 오래 내버려 두었다는 것만으로는 추인했다고 볼 수 없다(대판 88다카181).

③ O 해설 매매의 체결과 이행을 포괄적으로 맡은 대리인은 특별한 사정이 없으면 매수인의 대금 지급기일을 미뤄 줄 권한도 가진다(대판 91다43107).

④ O 해설 대리권 수여 표시는 「대리인」이라는 말이 없어도 되며, 본인이 대리권을 짐작할 만한 직함·명칭 사용을 허락했다면 수여 표시가 있다(대판 97다53762).

⑤ O 해설 무권대리인의 이행·배상 책임은 과실을 묻지 않으므로, 제3자의 위조 등으로 무권대리가 생겼어도 책임을 벗지 못한다(대판 2013다213038).

11 민법 · 민법총칙 · 협의의 무권대리 **정답 ③**

① O 해설 무권대리 계약도 본인이 추인하면 계약을 맺은 때로 거슬러 확정적으로 효력이 생긴다(민법 제130조, 제133조).

② O 해설 본인이 무권대리인에게만 추인했다면 그 사실을 모르는 상대방에게는 추인을 주장할 수 없어, 선의의 丙은 여전히 철회할 수 있다(민법 제132조, 제134조).

③ X 해설 무권대리인이 제한능력자라면 상대방에 대한 이행·배상 책임을 지지 않고, 책임을 질 때도 이행이냐 배상이냐는 상대방이 고른다(민법 제135조).

④ O 해설 추인할지 확답을 달라는 최고는 상대방이 무권대리임을 알았든 몰랐든 할 수 있다 — 선의가 필요한 것은 철회다(민법 제131조).

⑤ O 해설 추인으로 계약은 본인 乙과 丙 사이에 효력이 생기고 甲은 대리인일 뿐이며, 대리인은 행위능력이 필요 없어 미성년을 이유로 취소할 수 없다(민법 제117조).

12 민법 · 민법총칙 · 착오로 인한 의사표시 정답 ④

① O 해설 매도인이 계약을 해제한 뒤에도 매수인은 손해배상이나 계약금 몰수를 피하려고 착오를 이유로 계약 전체를 취소할 수 있다(대판 95다24982).

② O 해설 보험회사가 설명의무를 어겨 고객이 중요사항을 잘못 알고 계약했고 알았다면 계약하지 않았을 것이 분명하면 착오로 취소할 수 있다(대판 2017다229536).

③ O 해설 당사자가 모두 Y토지를 사고팔기로 했다면 계약서에 X토지로 잘못 적었어도 Y토지에 대한 계약이 성립한다 — 오표시는 해가 되지 않는다(대판 93다2629).

④ X 해설 세금이 붙는지 같은 법률에 관한 착오도 그것이 법률행위 내용의 중요부분에 관한 것이면 착오를 이유로 취소할 수 있다(대판 80다2475).

⑤ O 해설 취소의 의사표시는 특별한 방식이 없어서, 착오를 이유로 자기 행위의 효력을 처음부터 없애겠다는 뜻이 드러나기만 하면 된다(대판 2004다43824).

13 민법 · 민법총칙 · 사기·강박에 의한 의사표시 정답 ① · ⑤

① X 해설 제3자의 사기는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 때만 취소할 수 있어, 丙이 과실 없이 몰랐다면 오히려 취소하지 못한다 — 확정답안은 ①·⑤ 모두 정답(민법 제110조 제2항).

② O 해설 제3자 사기를 이유로 취소하려는 甲이 상대방 丙의 악의나 과실을 증명해야 한다 — 그것이 취소의 요건이기 때문이다(민법 제110조 제2항).

③ O 해설 취소와 손해배상은 따로 고를 수 있는 구제 수단이라, 甲은 매매를 그대로 둔 채 속인 乙에게 불법행위 책임을 물을 수 있다(대판 97다55829).

④ O 해설 丁이 기망 사실을 알고 근저당권을 잡았다는 점은 甲이 밝혀야 한다 — 사기로 넘어간 부동산에 권리를 얻은 사람은 몰랐던 것으로 추정되기 때문이다(대판 70다2155).

⑤ X 해설 사기 취소는 선의의 제3자에게 대항하지 못하고 과실은 묻지 않으므로, 선의인 丁의 근저당권등기 말소는 청구할 수 없다 — 확정답안은 ①·⑤ 모두 정답(민법 제110조 제3항).

14 민법 · 민법총칙 · 의사표시의 효력발생 정답 ③

① O 해설 민법은 도달주의를 원칙으로 해서, 상대방 있는 의사표시는 발송만으로는 효력이 없고 상대방에게 닿아야 효력이 생긴다(민법 제111조 제1항).

14 해설 계속 정답 ③

② O 해설 표의자가 통지를 보낸 뒤 제한능력자가 되거나 사망해도, 이미 보낸 의사표시는 도달하면 그대로 효력이 생긴다(민법 제111조 제2항).

③ X 해설 도달은 상대방이 통지 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓이면 충분하고, 실제로 받거나 읽었을 것까지 필요하지 않다(대판 97다31281).

④ O 해설 정당한 이유 없이 통지 수령을 거절한 상대방은 그 내용을 알 수 있는 상태에 놓인 때에 도달한 것으로 취급된다(대판 2008다19973).

⑤ O 해설 등기우편이나 내용증명우편으로 보냈다면 반송 등의 사정이 없는 한 상당한 기간 안에 도달했다고 추정되지만, 보통우편은 그렇지 않다(대판 2000다25002).

15 민법 · 민법총칙 · 반사회질서의 법률행위 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ만 고르면 ㄴ·ㄷ이 빠진다 — 경매는 국가가 하는 절차라 대금이 시가와 크게 달라도 불공정한 법률행위 규정이 적용되지 않는다(대결 80마77).

② X 해설 ㄴ만 고르면 ㄱ·ㄷ이 빠진다 — 양도세를 피하려고 등기 이전을 미루는 특약은 동기에 불과해 그 자체로 사회질서 위반이 아니다(대판 91다6627).

③ X 해설 ㄴ이 빠졌다 — 경매 대금이 시가보다 현저히 낮아도 공적 매각 절차의 결과일 뿐이라 제104조로 무효를 다툴 수 없다(대결 80마77).

④ X 해설 ㄱ도 옳은데 빠졌다 — 등기를 일정 기간 미루는 특약은 그 동기가 양도세 회피여도 특약 자체는 유효하다(대판 91다6627).

⑤ O 해설 셋 다 옳다 — ㄷ에서 도박자금 담보로 근저당권 등기만 마친 것은 종국적 이익이 아니어서 불법원인급여가 아니므로 설정자가 말소를 청구할 수 있다(대판 94다54108).

16 민법 · 민법총칙 · 권리의 종류와 경합·충돌 정답 ②

① X 해설 ㄹ이 빠지고 ㄷ이 들어갔다 — 형성권은 원칙적으로 일부만 행사할 수 없고, 일부 취소는 법률행위가 가분적이거나 일부가 특정될 때만 된다(대판 97다44737).

② O 해설 ㄱ·ㄴ·ㄹ이 옳다 — 형성권은 상대방에 대한 일방적 의사표시로 행사하고, 상대방 지위를 불안하게 하므로 조건을 붙이지 못하며, 제척기간에 걸린다(민법 제142조, 제493조 제1항, 제146조).

16 해설 계속 정답 ②

③ X 해설 ㄷ이 들어가고 ㄴ이 빠졌다 — 형성권 행사에 조건이나 기한을 붙이면 상대방의 법적 지위가 불안정해지므로 붙이지 못한다(민법 제493조 제1항).

④ X 해설 ㄱ이 빠졌다 — 취소·해제 같은 형성권은 상대방에게 하는 일방적 의사표시로 행사하며 상대방의 승낙이 필요 없다(민법 제142조, 제543조 제1항).

⑤ X 해설 ㄷ까지 넣어 틀렸다 — 하나의 법률행위 일부만 취소하려면 그 행위가 나눌 수 있거나 일부가 특정될 수 있어야 한다(대판 97다44737).

17 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ④

① O 해설 법률행위에 조건이 붙어 있는지는 사실인정 문제이고, 조건이 있다고 주장하는 사람이 그 존재를 증명해야 한다(대판 2006다35766).

② O 해설 정지조건이 성취되었다는 사실은 성취로 권리를 얻는다고 내세우는 사람이 증명할 책임을 진다(대판 81다카692).

③ O 해설 법률행위 당시 이미 이룰 수 없는 조건이 정지조건이면 효력이 생길 수 없으므로 그 법률행위는 무효다(민법 제151조 제3항).

④ X 해설 불이익을 볼 당사자가 신의에 반해 조건 성취를 방해하면 상대방은 조건이 성취된 것으로 주장할 수 있을 뿐, 조건 없는 행위가 되는 것이 아니다(민법 제150조 제1항).

⑤ O 해설 특약 문언으로 유형이 분명하지 않으면, 기한이익 상실 특약은 채권자가 의사를 밝혀야 비로소 효과가 생기는 형성권적인 것으로 본다(대판 2002다28340).

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

① O 해설 부동산을 인도받아 쓰다가 제3자에게 처분·인도한 매수인도 적극적으로 권리를 행사한 것이라, 그 이전등기청구권은 시효로 소멸하지 않는다(대판 98다32175 전합).

② X 해설 채무불이행 손해배상청구권은 불이행이 있은 때 바로 행사할 수 있으므로, 시효는 청구한 때가 아니라 그때부터 흐른다(대판 94다54269).

③ O 해설 보증채무의 시효가 소송으로 중단되었어도 주채무의 시효는 따로 흐르므로, 주채무가 시효로 소멸하면 보증채무도 부종성으로 소멸한다(대판 2000다62476).

18 해설 계속 정답 ②

④ O 해설 매매대금채권은 이전등기의무와 동시이행 관계라도 매도인이 지급기일 이후 언제든 청구할 수 있으므로 지급기일부터 시효가 진행한다(대판 90다9797).

⑤ O 해설 시효완성자가 점유를 잃어도 이전등기청구권이 바로 소멸하지는 않지만, 점유를 잃은 때부터 10년간 행사하지 않으면 시효로 소멸한다(대판 95다34866).

19 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ⑤

① X 해설 점유기간 동안 등기명의인이 바뀌지 않았다면 시효를 주장하는 사람은 기산점을 임의로 골라, 거꾸로 세어 20년 이상이면 된다(대판 93다46360 전합).

② X 해설 전 점유자의 점유를 합쳐 주장할 때 어느 단계까지 합칠지는 고를 수 있어도, 그 사람의 점유기간 중 아무 시점이나 고를 수는 없다(대판 97다56822).

③ X 해설 시효 원용은 직접 이익을 받는 사람만 할 수 있어, 채무자의 일반채권자는 채무자를 대위해서만 시효를 주장할 수 있다(대판 97다22676).

④ X 해설 압류·가압류는 소멸시효 중단사유지만 점유 상태를 깨뜨리는 것이 아니어서 점유취득시효의 중단사유가 아니다(대판 2018다296878).

⑤ O 해설 취득시효를 중단시키려면 지금까지 이어지던 점유 상태를 깨뜨리는 사유여야 하므로, 금전집행 수단인 압류·가압류는 이에 들지 않는다(대판 2018다296878).

20 민법 · 민법총칙 · 소멸시효 완성의 효과와 시효이익의 포기 정답 ②

① O 해설 시효가 완성되기 전에 미리 시효이익을 포기하는 약정은 효력이 없다 — 채권자의 압박으로 시효제도가 무력해지는 것을 막기 위해서다(민법 제184조 제1항).

② X 해설 나눌 수 있는 금전채무라면 시효이익을 그중 일부에 대해서만 포기하는 것도 가능하다(대판 2011다109500).

③ O 해설 시효이익을 포기하면 그 채무는 다시 살아난 셈이 되어, 포기한 때부터 새 소멸시효가 진행한다(대판 2009다14340).

④ O 해설 시효이익 포기는 시효로 얻은 이익을 버리는 효과를 노린 의사표시라, 상대방에게 도달해 효력이 생긴 뒤에는 거둬들일 수 없다(민법 제111조 제1항, 대판 2014다32458).

20 해설 계속 정답 ②

⑤ O 해설 포기의 효과는 상대적이라 포기한 채무자와 채권자 사이에만 미치고, 물상보증인 같은 다른 이해관계인은 여전히 시효를 주장할 수 있다(대판 2018다38782).

21 민법 · 물권법 · 물권의 의의·종류와 효력 정답 ④

① O 해설 하나의 물건에는 하나의 물권만 성립하는 원칙상 물건의 일부·구성부분에는 따로 물권이 성립하지 않는다(대판 2000다39582).

② O 해설 임차인 승낙만 받는 등 권원 없이 남의 토지에 심은 나무는 토지에 부합해 토지 소유자 것이 되므로 따로 물권의 객체가 되지 못한다(대판 88다카9067).

③ O 해설 수량이 늘고 주는 동산의 집합도 종류·장소·수량 지정 등으로 특정되면 하나의 물건으로 보아 물권의 객체가 된다(대판 88다카20224).

④ X 해설 소멸시효에 걸리지 않는 것은 소유권이고, 지상권·지역권 같은 다른 물권은 20년간 행사하지 않으면 시효로 소멸한다(민법 제162조 제2항).

⑤ O 해설 물권적 청구권은 소유권에서 나오는 권리라, 소유권을 잃은 전 소유자는 등기말소 같은 물권적 청구권을 행사할 수 없다(대판 2010다28604 전합).

22 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ①

① X 해설 이전등기 명의자는 제3자에 대해서뿐 아니라 등기를 넘겨준 전 소유자에 대해서도 적법한 원인으로 소유권을 얻었다고 추정된다(대판 97다40100).

② O 해설 미등기건물은 원시취득자 앞으로 보존등기 뒤 이전하는 것이 원칙이지만, 둘의 합의로 승계인 앞으로 바로 보존등기를 해도 실체관계에 맞아 유효하다(대판 94다44675).

③ O 해설 등기는 물권변동의 효력발생요건일 뿐이어서, 원인 없이 지워져도 권리는 남고 말소된 등기의 명의인은 적법한 권리자로 추정된다(대판 2009다68408).

④ O 해설 미등기건물을 대지와 함께 팔았다면 대지만 이전등기 됐어도 매수인이 건물 처분권까지 넘겨받은 것이라, 매도인에게 관습상 법정지상권을 인정하지 않는다(대판 2002다9660 전합).

⑤ O 해설 원인 없이 말소된 저당권도 그 뒤 다른 사람의 신청으로 경매가 진행되어 매각대금이 납부되면 다른 저당권처럼 소멸한다(대판 2013다28025).

23 민법 · 물권법 · 물권적 청구권 정답 ②

① O 해설 물권적 청구권은 물권에서 나오는 권리라, 소유권을 넘기면서 청구권만 전 소유자에게 남겨 따로 행사하게 할 수는 없다(대판 68다725 전합).

② X 해설 가등기는 물권변동을 목적으로 하는 채권적 청구권을 보전하기 위한 것이고, 물권적 청구권을 보전하기 위해서는 할 수 없다(대판 81다카1110).

③ O 해설 건물을 샀어도 등기 전에는 매도인이 여전히 소유자라, 매수인은 매도인을 대위하는 방법으로만 불법점유자에게 인도를 구할 수 있다(대판 2007다11347).

④ O 해설 건물 철거는 소유자에게 청구하는 것이 원칙이지만, 미등기건물을 사서 점유하는 등 사실상 처분할 수 있는 사람에게도 철거를 청구할 수 있다(대판 2002다61521).

⑤ O 해설 소유권에 기한 말소등기청구권은 소유권에서 나오는 물권적 청구권이라 소유권이 있는 동안 소멸시효에 걸리지 않는다(민법 제162조 제2항, 대판 80다2968).

24 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ④

① O 해설 경정등기는 처음 등기할 때부터 착오나 빠진 부분이 있어 실제와 일부 어긋난 등기를, 동일성이 유지되는 범위에서 바로잡는 등기다(부동산등기법 제32조).

② O 해설 진정명의회복을 위한 이전등기는 자기 앞으로 소유권등기가 있었거나 법률에 따라 소유권을 얻은 진정한 소유자만 청구할 수 있다(대판 2002다64148).

③ O 해설 진정명의회복을 위한 이전등기청구의 상대방은 현재의 등기명의인이고, 지금 명의인이 아닌 사람에게는 청구할 수 없다(대판 2015다240645).

④ X 해설 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 되므로, 증여로 얻고 원인을 매매로 적었어도 실체관계에 맞아 유효하다(대판 97다2993).

⑤ O 해설 말소회복등기는 부적법하게 말소된 등기를 되살리는 것이라, 당사자가 스스로 원해 말소한 등기는 이유가 무엇이든 회복등기를 할 수 없다(대판 89다카5673).

25 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ⑤

① X 해설 가등기상 권리의 이전은 가등기에 부기등기를 붙이는 형식으로 하며, 이전청구권도 양도할 수 있는 재산권이기 때문이다(대판 98다24105 전합).

25 해설 계속 정답 ⑤

② X 해설 乙의 가등기만으로 甲에게 이전을 청구할 권리관계가 있다고 추정하지 않는다 — 가등기의 효력은 본등기 순위 보전뿐이다(대판 79다239).

③ X 해설 본등기를 하면 순위만 가등기 때로 거슬러 가고, 소유권 취득이라는 물권변동은 본등기를 한 때 생긴다(대판 81다1298).

④ X 해설 본등기를 하면 가등기 뒤에 된 丙의 저당권등기는 가등기로 보전된 권리를 침해하는 것이라 등기관이 직권으로 말소하므로, 乙은 물상보증인이 되지 않는다(부동산등기법 제92조 제1항).

⑤ O 해설 가등기권자가 본등기가 아닌 다른 원인으로 소유권을 넘겨받았다고 해서 가등기로 보전된 이전청구권이 혼동으로 소멸하지는 않는다(대판 2004다59546).

26 민법 · 물권법 · 동산물권변동과 선의취득 정답 ③

① O 해설 선의취득은 동산 소유권과 질권에 인정되므로, 점유자체를 내용으로 하는 점유권이나 법정 담보물권인 유치권은 선의취득할 수 없다(민법 제249조, 제343조).

② O 해설 점유개정으로 이미 양도담보를 설정한 채무자는 대외적으로 무권리자라, 다시 점유개정으로 담보를 잡은 뒤 채권자는 현실 인도가 없어 선의취득하지 못한다(대판 2004다37430).

③ X 해설 선의·무과실 판단 시점은 물권행위가 끝나는 때라, 인도가 합의보다 앞섰다면 합의가 이뤄진 때를 본다(대판 91다70).

④ O 해설 선의취득이 성립하면 소유권 변동은 법이 정한 효과라, 취득자가 원하지 않는다고 물리고 원래 주인에게 돌려줄 수 없다(대판 98다6800).

⑤ O 해설 선의취득은 법률이 인정한 원인에 따른 소유권 취득이라 법률상 원인 없는 이득이 아니므로, 전 소유자에게 부당이득을 돌려줄 필요가 없다(민법 제249조, 대판 98다6800).

27 민법 · 물권법 · 점유의 의의와 모습 정답 ①

① X 해설 임차인·수치인 같은 점유매개자는 남의 물건임을 전제로 점유하므로 소유 의사가 없는 타주점유자다(민법 제194조).

27 해설 계속 정답 ①

② O 해설 점유는 물건을 사실상 지배하는 것으로 성립하며, 점유할 권리가 있는지와는 상관이 없다(민법 제192조 제1항).

③ O 해설 건물은 부지 없이 존재할 수 없으므로, 건물 소유자는 실제로 건물이나 부지를 점거하지 않아도 그 부지를 점유하는 것으로 본다(대판 95다47282).

④ O 해설 간접점유는 반환청구권을 바탕으로 성립하므로, 임대차 등 점유매개관계가 끝나면 간접점유자는 직접점유자에게 물건을 돌려 달라고 할 수 있다(민법 제194조).

⑤ O 해설 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로, 타주점유라는 사실은 이를 주장하는 사람이 증명해야 한다(민법 제197조 제1항).

28 민법 · 물권법 · 점유자와 회복자의 관계 정답 ⑤

① O 해설 본권이 있다고 믿은 선의의 점유자는 점유물에서 생긴 과실을 자기 것으로 취득하고 돌려줄 필요가 없다(민법 제201조 제1항).

② O 해설 천연과실은 원물에서 분리될 때 수취권자에게 속하므로, 점유자가 선의인지도 과실이 분리되는 때를 기준으로 본다(민법 제201조 제1항, 제102조 제1항).

③ O 해설 악의의 점유자는 거둔 과실을 돌려줘야 하고, 이미 소비했거나 잘못으로 훼손·미수취했다면 그 대가를 보상해야 한다(민법 제201조 제2항).

④ O 해설 점유자 책임으로 물건이 멸실·훼손되면 선의라도 소유 의사 없는 타주점유자는 현존이익이 아니라 손해 전부를 배상한다(민법 제202조).

⑤ X 해설 과실을 취득한 점유자는 통상의 필요비를 청구할 수 없으므로, 지출한 비용 전부를 청구할 수 있는 것이 아니다(민법 제203조 제1항 단서).

29 민법 · 물권법 · 소유권의 범위와 상린관계 정답 ①

① X 해설 매매계약 이행으로 토지를 인도받은 매수인은 등기 전이라도 계약에 따라 점유·사용할 권리가 있어, 매도인은 부당이득반환을 청구할 수 없다(대판 2014다2662).

② O 해설 지적공부에 1필지로 등록되면 그 토지의 범위는 지적공부상 경계로 정해지고, 실제 점유 상태로 정해지지 않는다(대판 94다4615).

29 해설 계속 정답 ①

③ O 해설 포락으로 물에 잠긴 토지가 사회통념상 원상회복이 불가능해지면 소유권은 영구히 소멸하고, 그 사정은 소멸을 주장하는 쪽이 증명한다(대판 91다43640).

④ O 해설 여러 사람이 공동 건축주로 도급계약을 맺어 도급인에게 소유권을 귀속시키기로 했다면, 각 전유부분이 누구 것인지는 공동 건축주들의 약정으로 정한다(대판 2004다36352).

⑤ O 해설 방해배제청구의 「방해」는 지금도 이어지는 침해여서, 과거에 끝난 침해의 결과를 치우는 것은 손해배상 문제다(대판 2003다5917).

30 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ③

① X 해설 ㄴ만 고르면 ㄱ이 빠진다 — 등기청구를 받아 시효완성을 안 소유자가 땅을 처분해 이행을 불가능하게 하면 불법행위 책임을 진다(대판 94다4509).

② X 해설 ㄷ은 옳은 설명이라 답이 될 수 없다 — 점유를 넘겨받은 사람은 점유와 그 흠만 이어받을 뿐 시효완성의 효과까지 이어받지 않는다(대판 93다47745 전합).

③ O 해설 ㄱ·ㄴ이 옳지 않다 — 등기청구 뒤의 처분은 불법행위가 되고, 시효완성 뒤 본등기로 소유권을 얻은 丙에게는 시효취득을 주장할 수 없다(대판 94다4509, 대판 92다21258).

④ X 해설 ㄷ이 들어가고 ㄴ이 빠졌다 — 본등기의 물권변동 효력은 가등기 때로 소급하지 않으므로, 시효완성 뒤 소유자가 된 丙에게는 시효를 주장하지 못한다(대판 92다21258).

⑤ X 해설 ㄷ이 들어가 틀렸다 — 승계한 점유자 丁은 甲의 등기청구권을 대위할 수 있을 뿐, 자기에게 직접 이전등기를 청구하지 못한다(대판 93다47745 전합).

31 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ①

① O 해설 구분소유 건물과 그 부속물 중 공용하는 부분은 공유로 추정되며, 민법이 명문으로 공유물분할 청구 규정을 적용하지 않는다고 정했다(민법 제215조 제1항, 제268조 제3항).

② X 해설 주종을 구별할 수 없는 동산이 부합하면 부합 당시 가액 비율로 공유하게 될 뿐이고, 분할을 금지하는 명문 규정은 없다(민법 제257조, 제268조 제1항).

31 해설 계속 정답 ①

③ X 해설 여럿이 함께 매장물을 발견해 공유하게 되어도 분할 청구를 막는 규정은 없어 일반 공유물처럼 분할할 수 있다(민법 제254조, 제268조 제1항).

④ X 해설 유실물을 함께 습득해 소유권을 얻은 경우도 분할 금지 규정이 없어 언제든 분할을 청구할 수 있다(민법 제253조, 제268조 제1항).

⑤ X 해설 무주물을 함께 선점해 공유하더라도 분할 금지는 정해져 있지 않다 — 명문 금지는 공용부분과 경계표 등뿐이다(민법 제252조, 제268조 제3항).

32 민법 · 물권법 · 명의신탁(부동산실명법) 정답 ④

① O 해설 종중재산을 여러 사람에게 명의신탁하면 대외적으로는 수탁자 명의가 기준이 되고, 수탁자들 사이에는 형식상 공유관계가 성립한다(대판 92다18184).

② O 해설 3자간 등기명의신탁에서 약정과 등기가 무효가 되면 부동산은 매도인에게 돌아가므로, 신탁자는 매도인을 대위할 수 있을 뿐 수탁자에게 직접 이전등기를 청구하지 못한다(대판 2001다61654).

③ O 해설 채권 담보 목적으로 채권자 명의로 이전하는 것은 실명법이 말하는 명의신탁약정이 아니어서 그 등기가 유효하다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제2조 제1호 가목).

④ X 해설 부부간 명의신탁이 유효하게 성립했다면, 배우자 한쪽이 사망해도 그 신탁관계는 남은 배우자와 상속인 사이에 그대로 존속한다(대판 2011다99498).

⑤ O 해설 수탁자에게서 등기를 넘겨받은 사람은 명의신탁 사실을 알았더라도 보호된다 — 신탁약정의 무효를 거래상대방에게 내세울 수 없다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항).

33 민법 · 물권법 · 선점·습득·발견과 첨부 정답 ⑤

① O 해설 권원에 의해 부속시킨 물건이라도 분리하면 경제적 가치가 없을 정도라면 독립성이 없어 부동산 소유자에게 속한다(대판 74다1743).

② O 해설 저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건과 종물에도 미치며, 법률에 특별한 규정이 있거나 설정행위로 달리 약정한 때만 예외다(민법 제358조).

③ O 해설 부합은 소유자가 다른 물건이 결합해 소유권 귀속이 문제될 때의 제도라, 한 사람 소유의 동산끼리 결합하는 것은 부합이 아니다(민법 제257조).

33 해설 계속 정답 ⑤

④ O 해설 부합은 떼어 내기 어려울 만큼 결합한 결과를 보는 것이라, 사람이 붙였든 자연적으로 붙었든 원인을 가리지 않는다(민법 제256조).

⑤ X 해설 가공물의 소유권은 재료 주인에게 가는 것이 원칙이고, 가공자가 갖는 것은 늘어난 값이 재료 값을 현저히 넘는 예외적인 경우다(민법 제259조 제1항).

34 민법 · 물권법 · 법정지상권 정답 ④

① X 해설 ㄱ은 옳은 설명이다 — 법정지상권이 있는 건물을 경매로 산 사람은 특별한 사정이 없으면 등기 없이도 그 지상권을 당연히 취득한다(대판 2012다73158).

② X 해설 ㄱ이 들어가 틀렸다 — 건물 경매 매수인은 건물과 함께 그 건물을 위한 법정지상권도 당연히 얻는다(대판 2012다73158).

③ X 해설 ㄱ이 들어가고 ㄷ이 빠졌다 — 공동저당 뒤 건물을 헐고 새로 지었다면 특별한 사정이 없는 한 신축건물을 위한 법정지상권은 생기지 않는다(대판 98다43601 전합).

④ O 해설 ㄴ·ㄷ·ㄹ이 옳지 않다 — 토지 단독소유자가 건물을 공유해도 법정지상권은 성립하고, 공동저당 뒤 신축이나 빈 땅 저당 뒤 신축에는 성립하지 않는다(대판 2010다67159, 대판 2003다26051).

⑤ X 해설 ㄱ까지 넣어 틀렸다 — 법정지상권은 건물 소유에 따르는 권리라 건물 경매 매수인에게 함께 넘어간다(대판 2012다73158).

35 민법 · 물권법 · 지역권 정답 ⑤

① X 해설 지역권은 남의 토지를 자기 토지의 편익에 쓰는 권리일 뿐, 승역지를 점유할 것을 요건으로 하지 않는다(민법 제291조).

② X 해설 지역권은 요역지 소유자가 누리는 편익 그 자체라 요역지를 떠나서는 존재할 수 없으므로, 독립된 재산처럼 처분할 수 없다(민법 제292조).

③ X 해설 지역권은 유상으로도 무상으로도 설정할 수 있어, 지료 약정이 성립요건이 아니다(민법 제291조).

④ X 해설 통행지역권을 시효로 얻으려면 요역지 소유자가 승역지 위에 직접 통로를 개설해 계속·표현된 상태로 사용해야 한다(대판 2012다17479).

35 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 통행지역권을 시효로 얻었더라도 승역지를 쓰는 대가는 남아 있어, 요역지 소유자는 승역지 소유자가 입은 손해를 원칙적으로 보상한다(대판 2012다17479).

36 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ②

① X 해설 목적물 인도는 전세권의 성립요건이 아니어서, 담보목적으로 설정하고 인도하지 않았어도 사용·수익을 완전히 배제한 것이 아니면 유효하다(대판 94다18508).

② O 해설 전세금은 전세권과 떨어질 수 없는 요소라, 전세권을 그대로 두면서 반환채권만 확정적으로 양도할 수는 없다(대판 2001다69122).

③ X 해설 전세 목적물의 소유권이 넘어가면 전세금반환의무를 포함한 전세권설정자의 지위도 새 소유자에게 함께 넘어간다(대판 99다15122).

④ X 해설 전세권에 저당권이 설정되어 있어도 존속기간이 끝나면 용익권능은 말소등기 없이 소멸하고, 저당권자는 전세권 자체에 저당권을 실행할 수 없다(대판 2013다91672).

⑤ X 해설 기간 만료 뒤 전세권저당권자는 전세금반환채권을 압류하는 등 물상대위로만 권리를 행사하므로, 그런 조치가 없으면 설정자는 전세권자에게 지급한다(대판 2013다91672).

37 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ③

① O 해설 수급인이 자기 재료와 노력으로 지은 독립한 건물은 수급인 소유이고, 유치권은 남의 물건에 대한 권리라 자기 건물에는 성립하지 않는다(대판 91다14116).

② O 해설 점유자의 권리는 적법하다고 추정되므로, 비용상환청구권에 기한 유치권을 막으려면 소유자가 점유자의 악의나 중과실을 주장·증명해야 한다(대판 2009다5162).

③ X 해설 채무불이행으로 인한 손해배상채권은 원래 채권이 모양을 바꾼 것이라, 물건과 원채권 사이에 견련관계가 있으면 손해배상채권에도 인정된다(대판 76다582).

④ O 해설 유치권으로 경매 매수인에게 대항할 수 있는지는 압류 효력이 생긴 때가 기준이라, 그 전에 성립했다면 근저당권보다 늦어도 대항한다(대판 2008다70763).

37 해설 계속 정답 ③

⑤ O 해설 임야처럼 다른 부분과 쉽게 나눌 수 있는 물건이라면, 개간한 일부만을 목적으로 하는 유치권도 성립할 수 있다(대판 67다2786).

38 민법 · 물권법 · 질권 정답 ⑤

① O 해설 질권은 유치권의 불가분성 규정이 준용되어, 채권 전부를 변제받을 때까지 질물 전부에 효력이 미친다(민법 제343조, 제321조).

② O 해설 저당권부 채권에 질권을 잡을 때는 저당권등기에 부기등기를 해야 질권자가 저당권까지 담보로 쓸 수 있다(민법 제348조).

③ O 해설 입질된 채권이 금전채권이면 질권자는 자기 채권액 한도에서 제3채무자에게 직접 청구해 변제에 충당할 수 있다(민법 제353조 제2항).

④ O 해설 유질계약 금지는 변제기 전의 약정에만 적용되므로, 변제기가 지난 뒤에는 질물로 대신 갚기로 약정할 수 있다(민법 제339조).

⑤ X 해설 담보 목적으로 넘긴 물건이나 등기를 돌려받으려면 먼저 빚을 갚아야 하고, 변제와 반환을 맞바꾸는 동시이행 관계가 아니다(대판 84다카781).

39 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ①

① O 해설 저당부동산을 넘긴 뒤 채무가 변제되면 현 소유자뿐 아니라 설정계약 당사자인 종전 소유자도 계약상 원상회복으로 저당권등기 말소를 청구할 수 있다(대판 93다16338 전합).

② X 해설 지연배상을 1년분으로 한정하는 규정은 후순위권리자 등 제3자를 보호하려는 것이라, 채무자나 저당권설정자는 이를 내세워 대항할 수 없다(대판 90다8855).

③ X 해설 근저당권은 확정 전 채무가 일부 소멸해도 영향을 받지 않으므로, 일부를 갚았다고 채권최고액이 줄어들지 않는다(민법 제357조 제1항, 대판 2001다47528).

④ X 해설 물상대위로 우선변제를 받으려면 늦어도 배당요구의 종기까지 압류나 배당요구를 해야 하고, 그 뒤에는 우선변제권을 행사하지 못한다(대판 2000다4272).

⑤ X 해설 금액이 아닌 채권을 담보하는 저당권은 그 채권의 평가액을 등기하므로, 이행할 때의 시가가 아니라 등기된 평가액이 기준이 된다(부동산등기법 제77조).

40 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ④

① O 해설 저당부동산이 압류된 뒤에는 저당권의 효력이 천연과실뿐 아니라 차임 같은 법정과실에도 미친다(민법 제359조).

② O 해설 저당권과 함께 피담보채권을 넘겨받은 사람은 채권양도 대항요건을 갖추지 못했어도 저당권이전 부기등기를 마쳤다면 경매를 신청할 수 있다(대판 2004다29279).

③ O 해설 다른 채권자가 경매를 신청했다면, 신청하지 않은 선순위 근저당권은 매각대금 완납으로 소멸하는 때 피담보채권이 확정된다(대판 99다26085).

④ X 해설 저당권 양도의 물권적 합의는 양도인과 양수인 사이에 있으면 되고, 저당권설정자나 채무자까지 합의할 필요는 없다(대판 2002다15412).

⑤ O 해설 같은 채권을 담보하는 여러 저당권은 공동저당 등기가 없어도 공동저당 관계가 성립하므로, 그 등기는 성립요건도 대항요건도 아니다(대판 2008다57746).

41 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ④

① X 해설 P=1이면 탄력성이 $2\times1\div(10-2)=0.25$로 비탄력적이다 — 1이 되려면 가격이 더 높아야 한다.

② X 해설 P=1.5면 탄력성이 $3\div7\approx0.43$으로 아직 1보다 작다.

③ X 해설 P=2면 탄력성이 $4\div6\approx0.67$이다 — 직선 수요의 탄력성 1은 가격축 절편 5의 절반에서 나온다.

④ O 해설 탄력성 $=-(dQ/dP)\times P/Q=2P\div(10-2P)$를 1로 두면 $2P=10-2P\rightarrow P=2.5$다(Q=5) — 직선 수요곡선의 한가운데 점이다.

⑤ X 해설 5는 탄력성이 1인 점의 수요량($10-2\times2.5$)이다 — 가격이 5면 수요량이 0이라 탄력성이 무한대다.

42 경제학원론 · 미시경제학 · 비용함수와 비용곡선 정답 ④

① X 해설 가변비용이 Q^2이라 평균가변비용은 Q, 원점에서 올라가는 직선이다 — U자가 아니다.

② X 해설 평균고정비용 100/Q는 생산량이 늘수록 줄어드는 직각쌍곡선이다.

③ X 해설 한계비용 MC=2Q는 생산량에 비례해 오르는 직선이다 — 수평이 되려면 가변비용이 Q에 비례해야 한다.

42 해설 계속 정답 ④

④ O 해설 평균비용 AC=100/Q+Q는 Q=10에서 가장 낮고 (100/Q^2=1), 그 점에서 AC=10+10=20, MC=2×10=20으로 같다 — MC는 AC 최저점을 지난다.

⑤ X 해설 평균비용이 가장 낮은 생산량이 10이고, 그때 평균비용은 100/10+10=20이다.

43 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자이론의 응용 정답 ④

① X 해설 w=3이면 여가 6시간, w=5면 4시간이라 여가는 늘지 않고 준다.

② X 해설 변화의 크기는 2시간이지만 방향이 반대다 — 이 효용에서는 임금이 오르면 대체효과가 커서 여가가 6→4로 준다.

③ X 해설 효용을 √(LY) 같은 콥-더글러스로 보면 여가가 늘 12시간으로 그대로지만, √L+√Y에서는 L=24/(1+w)라 임금에 따라 바뀐다.

④ O 해설 MRS=MU_L/MU_Y=√Y/√L=w라 Y=w^2L이고, 예산 Y=w(24−L)에 넣으면 L=24/(1+w)다. w=3이면 L=6, w=5면 L=4라 여가가 2시간 준다.

⑤ X 해설 L=24/(1+w)에서 6시간(w=3)이 4시간(w=5)으로 바뀌어 줄어든 양은 2시간이다.

44 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ③

① X 해설 보조금 20이면 시장 생산량이 390에 그치고, 그 점의 외부한계편익은 40.5라 보조금이 모자란다.

② X 해설 보조금 30이면 생산량 395에서 외부한계편익이 40.25라 아직 보조금이 작다.

③ O 해설 사회적 한계편익 = 1,200−Q + 60−0.05Q = 1,260−1.05Q를 공급곡선 440+Q와 같게 두면 2.05Q=820 → Q=400이다. 그 점의 외부한계편익 60−0.05×400 = 40만큼 단위당 보조금을 주면 시장이 Q=400을 고른다.

④ X 해설 보조금 50이면 생산량이 405로 사회적 최적 400을 넘는다 — 그 점의 외부한계편익은 39.75뿐이다.

⑤ X 해설 60은 생산량이 0일 때의 외부한계편익이다 — 보조금은 최적 생산량 400에서의 외부한계편익으로 정한다.

45 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ①

① O 해설 완전대체 생산이라 1원당 생산이 큰 요소만 쓴다: 노동 4/3≈1.33, 자본 8/5=1.6이라 자본만 써서 K=120÷8=15, 비용 = 5×15 = 75다.

② X 해설 자본 25면 생산이 200이라 120보다 훨씬 많다 — 120만 만들려면 자본 15면 된다.

③ X 해설 4×10+8×10=120으로 생산은 되지만 비용이 30+50=80으로 자본만 쓸 때의 75보다 크다.

④ X 해설 노동 25로는 4×25=100밖에 못 만들어 120에 모자란다.

⑤ X 해설 노동 30으로 120을 만들 수 있지만 비용이 3×30=90으로 자본만 쓸 때의 75보다 비싸다.

46 경제학원론 · 미시경제학 · 가격차별과 이부가격 정답 ④

① X 해설 1차 가격이 30이면 MR=90−4×30<0인 구간까지 팔게 된다 — 1차는 MR=MC인 50이다.

② X 해설 가격 40(Q=25)에서는 MR=90−100=−10이 MC 10보다 작아 1차 가격이 너무 낮다.

③ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 1차는 전체 수요에서 MR=90−4Q=10인 Q=20, 가격 50이다.

④ O 해설 1차: MR=90−4Q=10 → Q=20, P=50. 2차: 남은 소비자의 수요는 P=90−2(20+q)=50−2q라 MR=50−4q=10 → q=10, P=30이다.

⑤ X 해설 ㄴ은 옳지만 1차 가격 60(Q=15)에서는 MR=30이 MC 10보다 커 더 팔아야 한다.

47 경제학원론 · 미시경제학 · 가격효과와 수요곡선 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — U=xy면 Y재에 늘 소득의 절반(48)을 써서 y=48로 그대로다.

② O 해설 U=xy면 두 재화에 소득을 반씩 쓴다: x=48/P_X가 4에서 16으로 늘고, y=48/P_Y=48은 X재 가격과 상관없이 그대로다.

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — Y재 지출은 소득의 절반 48로 고정이라 X재 가격이 내려도 Y재 소비가 줄지 않는다.

④ X 해설 X재 가격이 12에서 3으로 내리면 x=48/P_X가 4에서 16으로 늘어난다 — 감소가 아니다.

⑤ X 해설 두 칸 모두 틀렸다 — X재는 가격이 내려 4에서 16으로 늘고, Y재는 48로 그대로다.

48 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자잉여·생산자잉여와 가격규제 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 가격이 100에서 80으로, 거래량이 100에서 60으로 함께 줄어 생산자잉여는 2,500에서 900으로 준다.

② O 해설 균형 P=100, Q=100에서 상한 80이면 거래량이 공급량 60으로 준다. 소비자잉여는 1,250에서 2,250으로 늘고 생산자잉여는 2,500에서 900으로 준다.

③ X 해설 상한 80이 균형가격 100보다 낮아 실제로 효력이 있으므로 가격과 거래량이 바뀌어 두 잉여가 모두 달라진다.

④ X 해설 두 칸이 거꾸로다 — 싼값에 산 소비자의 이득이 줄어든 거래량의 손실보다 커 소비자잉여는 늘고, 생산자잉여는 준다.

⑤ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 이 수요에서는 소비자잉여가 1,250에서 2,250으로 늘어난다.

49 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ②

① X 해설 q=10이면 MC=10/25=0.4로 가격 1보다 낮아 생산을 더 늘려야 이윤이 커진다.

② O 해설 w=4를 넣으면 STC=100+q^2/50이고 MC=2q/50=q/25다. P=MC에서 1=q/25 → q=25이고, 평균가변비용 q/50=0.5가 가격보다 낮아 조업을 계속한다.

③ X 해설 가변비용 q^2/50을 미분하지 않고 평균가변비용 q/50을 가격 1과 같게 두면 나오는 값이다 — 공급곡선은 MC=q/25다.

④ X 해설 임금 4를 빠뜨리고 MC=2q/200=q/100을 가격과 같게 두면 나오는 값이다.

⑤ X 해설 임금 4도 빼고 미분할 때의 2도 빠뜨려 q/200=1로 두면 나오는 값이다.

50 경제학원론 · 미시경제학 · 가격효과와 수요곡선 정답 ①

① O 해설 완전보완재라 늘 x=y로 사므로 대체효과는 0이고(ㄱ), x=y=1,800÷(P_X+P_Y)가 90에서 100으로 는 10은 모두 소득효과다(ㄴ).

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 소비점은 늘 L자의 꺾인 점이라 가격이 바뀌어도 한계대체율이 낮아진다고 말할 수 없다.

50 해설 계속 정답 ①

③ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 레온티에프 효용은 꺾인 점에서 소비해 한계대체율이 내려가는 변화가 생기지 않는다.

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — X재 값이 내려 실질소득이 늘면 Y재도 90에서 100으로 함께 는다.

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ 모두 틀렸다 — 두 재화를 1:1로만 써서 X재와 Y재가 함께 100으로 늘고, 한계대체율 변화를 말할 수 없다.

51 경제학원론 · 미시경제학 · 독점시장과 독점규제 정답 ③

① X 해설 독점으로 가격이 10에서 40으로 오르면 남은 50단위에서 소비자가 더 내는 돈이 기업 몫으로 넘어간다 — 0이 아니다.

② X 해설 750은 거래량이 100에서 50으로 줄어 아무에게도 가지 않고 사라지는 자중손실(½×30×50)이다.

③ O 해설 독점기업은 MR=MC(10)인 Q=50에서 가격 40을 매긴다. 남은 50단위를 사는 소비자가 단위당 30을 더 내므로 넘어가는 잉여 = (40−10)×50 = 1,500이다.

④ X 해설 2,250은 소비자잉여 전체 감소분(3,000→750)이다 — 기업에 넘어간 1,500과 사라진 자중손실 750을 합친 값이다.

⑤ X 해설 3,000은 완전경쟁일 때의 소비자잉여 전체(½×60×100)다 — 독점 뒤에도 750은 소비자에게 남는다.

52 경제학원론 · 미시경제학 · 게임이론 정답 ④

① X 해설 a>5면 (인상, 인상)도 균형이지만 상대가 인하할 때 인하가 늘 낫기(−1>−5) 때문에 (인하, 인하)도 균형이다 — 둘이다.

② X 해설 a<5면 상대가 인상할 때 인하가 5로 a보다 크고, 상대가 인하할 때도 인하가 −1로 −5보다 커 인하가 우월전략이다.

③ X 해설 a<−5면 인하가 두 경우 모두 나아 우월전략이고, 두 사람이 모두 인하하는 균형 하나뿐이다.

④ O 해설 a<5면 상대가 인상할 때 인하(5)가 인상(a)보다, 상대가 인하할 때 인하(−1)가 인상(−5)보다 나아 인하가 우월전략이다 — 균형은 (인하, 인하) 하나다.

52 해설 계속 정답 ④

⑤ X 해설 a=5면 상대가 인상할 때 인상과 인하의 보수가 5로 같아 (인상, 인상)도 균형이 된다 — 균형이 하나인 a<5와 다르다.

53 경제학원론 · 미시경제학 · 공공재와 공공선택 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — Q가 80을 넘으면 甲의 지불의사가 0이라 사회적 한계편익은 乙의 140−Q뿐이다.

② O 해설 공공재는 수요를 세로로 더한다: Q≤80에서는 (80−Q)+(140−Q)=220−2Q이고(ㄱ), Q>80에서는 乙의 140−Q만 남아 MC=50이면 140−Q=50에서 Q=90이다(ㄷ).

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 80보다 많은 양에는 甲이 돈을 내려 하지 않아 乙의 수요 140−Q가 사회적 한계편익이다.

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — Q>80 구간은 140−Q이고, MC=70이면 220−2Q=70에서 최적량은 75다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — MC=70이면 Q≤80 구간의 220−2Q=70에서 Q=75다.

54 경제학원론 · 미시경제학 · 현시선호이론과 지수 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 바뀐 가격에서 A의 값은 3×5+3×1=18로 소득 24 안이라 고를 수 있었다.

② O 해설 처음 가격에서 B는 4×2+2×6=20으로 살 수 있었는데 A를 골랐고(ㄱ), 바뀐 가격에서는 A(18)를 살 수 있었는데 B를 골라 서로를 더 좋다고 드러냈으므로 약공리를 어긴다(ㄷ).

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 가격이 (3, 3)일 때 A는 18원이면 살 수 있었다.

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — A는 바뀐 가격에서도 살 수 있었고, 선택이 약공리를 어겨 어떤 효용함수로도 극대화로 설명되지 않는다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 약공리를 어긴 선택은 일관된 선호의 극대화로 설명할 수 없고, A는 소득 24 중 22만 쓴다.

55 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 결정과 균형 정답 ④

① X 해설 ㄱ이 틀렸다 — 소득 I의 계수가 +0.2라 소득이 늘면 맥주 수요가 늘어 정상재다.

55 해설 계속 정답 ④

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 빠졌다 — 치킨 값이 오를 때 맥주 수요가 주므로 둘은 함께 쓰는 보완재다.

③ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 소득 계수가 양수인 맥주는 열등재가 아니라 정상재다.

④ O 해설 치킨 가격 P_C의 계수가 −1이라 치킨 값이 오르면 맥주 수요가 줄고(ㄷ), 이렇게 한 재화 값이 오를 때 다른 재화 수요가 주면 보완재다(ㄴ).

⑤ X 해설 ㄴ·ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 소득이 늘 때 수요가 느는 맥주는 정상재다.

56 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ④

① X 해설 기업 12개면 9×12=108만 공급해 가격 13에서의 수요 900에 크게 모자란다.

② X 해설 기업 24개면 공급 216이 수요 900보다 적어 가격이 13 위로 오르고 새 기업이 들어온다.

③ X 해설 기업 50개면 공급 450으로 수요 900의 절반이라 초과이윤이 남아 진입이 이어진다.

④ O 해설 장기균형은 LAC 최저점이다: LAC'=−6+(2/3)q=0 → q=9, LAC=40−54+27=13(LMC도 13). P=13이면 시장 수요 2,200−1,300=900이라 기업 수 = 900÷9 = 100이다.

⑤ X 해설 기업 200개면 공급 1,800이 수요 900의 두 배라 가격이 평균비용 아래로 떨어진다.

57 경제학원론 · 미시경제학 · 비용함수와 비용곡선 정답 ③

① X 해설 평균비용과 한계비용이 함께 오르는 것은 규모수익 체감일 때다 — 지수 합 0.5+0.5=1이라 불변이다.

② X 해설 한계비용이 평균비용보다 낮으면 평균은 내려가야 해, 평균 증가와 한계 감소가 함께 일어날 수 없다.

③ O 해설 L·K를 t배 하면 Q도 t배인 규모수익 불변이라, 장기에 생산을 늘려도 단위당 비용이 그대로여서 평균비용과 한계비용이 같은 값으로 일정하다.

④ X 해설 평균비용이 줄어드는 것은 규모수익 체증일 때다 — 이 생산함수는 1차 동차라 평균비용이 그대로다.

⑤ X 해설 장기에는 고정비용이 없어 한계비용이 일정하면 평균비용도 같은 값으로 일정하다.

58 경제학원론 · 미시경제학 · 일반균형과 파레토효율 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 甲은 (9, 7)로 효용이 50에서 63으로 오르지만 乙은 (6, 8)로 50에서 48로 내려간다.

② O 해설 MRS=y/x라 甲은 5/10=0.5, 乙은 10/5=2다(ㄱ). 두 재화 값이 1로 같으면 두 사람 소득이 15씩이고 각자 (7.5, 7.5)를 사 총량 15·15가 맞으므로 Y재 가격도 1이다(ㄷ).

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 그 교환 뒤 乙의 효용이 6×8=48로 처음 50보다 낮아 파레토 개선이 아니다.

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 乙이 손해 보는 교환이고, 균형에서 甲은 두 재화를 7.5씩 같게 소비한다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 두 가격이 같고 U=xy라 甲은 소득 15를 반씩 써 X재와 Y재를 7.5씩 산다.

59 경제학원론 · 미시경제학 · 조세의 귀착과 보조금 정답 ②

① X 해설 공급이 고정돼 거래량이 그대로이므로 구입자가 내는 값은 수요곡선 위의 20 그대로다.

② O 해설 공급이 완전비탄력적이면 거래량이 고정돼 수요곡선 위의 구입자 가격이 20 그대로이고, 세금 4는 모두 판매자가 져서 판매자가 받는 값이 16이 된다.

③ X 해설 세금을 반씩 나눠 진 값이다 — 공급이 완전비탄력적이면 판매자가 피할 수 없어 세금을 모두 진다.

④ X 해설 세금 4가 붙으면 구입자 가격과 판매자 가격의 차이가 4여야 한다 — 둘 다 20일 수는 없다.

⑤ X 해설 구입자가 세금을 다 지는 것은 공급이 완전탄력적(수평)일 때다 — 여기선 판매자가 다 진다.

60 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ①

① O 해설 1원당 한계생산이 노동 MP_L/8, 자본 2MP_L/4=MP_L/2로 자본이 4배 크므로, 자본을 늘리고 노동을 줄이면 같은 양을 더 싸게 만든다.

② X 해설 1원어치 생산이 큰 쪽은 자본이다 — 노동을 늘리고 자본을 줄이면 같은 양을 만드는 비용이 오히려 는다.

③ X 해설 비용이 최소가 되려면 MP_L/w=MP_K/r이어야 하는데 지금은 자본 쪽이 4배 커 요소를 바꿔 비용을 줄일 수 있다.

④ X 해설 두 요소를 모두 늘리면 생산량 자체가 늘어난다 — 같은 생산량에서 비용을 줄이려면 요소 사이의 구성을 바꿔야 한다.

60 해설 계속 정답 ①

⑤ X 해설 두 요소를 모두 줄이면 비용은 줄어도 생산량이 같게 유지되지 않는다.

61 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 가격 50이 평균가변비용 45보다 높아 생산을 계속해야 손실이 작다.

② O 해설 가격 50이 평균비용 55보다 낮아 단위당 5씩 손실이 나지만(ㄱ), 평균가변비용 45보다 높아 총수입이 가변비용을 다 메우고 고정비용 일부까지 갚는다(ㄷ).

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 조업중단은 가격이 평균가변비용보다 낮을 때 하는 것이다.

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — P>AVC라 조업을 계속하고, 단위당 고정비용 10 가운데 5만 메운다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 가변비용을 갚고 남는 단위당 5로는 단위당 고정비용 55−45=10의 절반만 메운다.

62 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 정답 ⑤

① O 해설 균형보다 높은 임금은 노동자의 건강·사기와 노력을 높여 생산성을 끌어올린다.

② O 해설 다른 곳에서 받을 임금보다 높으면 회사를 떠날 이유가 줄어 이직률과 그에 따른 채용·훈련 비용이 준다.

③ O 해설 해고되면 높은 임금을 잃으므로 근무태만(도덕적 해이)을 할 유인이 줄어든다.

④ O 해설 효율임금은 생산성을 높이려고 기업이 스스로 시장균형보다 높게 정한 임금이다 — 그래서 비자발적 실업이 남는다.

⑤ X 해설 임금을 내리면 다른 곳에서도 쉽게 일자리를 얻는 생산성 높은 노동자가 먼저 떠난다 — 역선택이다.

63 경제학원론 · 거시경제학 · 성장회계와 내생적 성장이론 정답 ④

① O 해설 콥-더글러스에서 자본의 지수가 곧 생산의 자본탄력성이라, 자본이 1% 늘면 생산이 0.25% 는다.

② O 해설 완전경쟁이면 각 요소는 지수만큼 소득을 받아 노동분배율 0.75가 자본분배율 0.25보다 크다.

③ O 해설 A는 노동·자본 투입과 별개로 생산을 늘리는 기술 수준, 곧 총요소생산성이다.

63 해설 계속 정답 ④

④ X 해설 생산 증가율은 A 10% + 0.75×10% + 0.25×10% ≈ 20%다(곱으로 정확히 재면 21%) — 요소만 10% 늘 때가 10%다.

⑤ O 해설 지수 합이 0.75+0.25=1이라 노동과 자본을 t배 하면 생산도 t배인 규모수익 불변이다.

64 경제학원론 · 거시경제학 · 소비함수이론 정답 ⑤

① O 해설 생애주기가설에서 소비는 평생 자원에 비례해, 장기에는 소득이 늘어도 평균소비성향이 일정하다.

② O 해설 항상소득가설에서 단기 소득 증가는 대부분 일시소득이라 소비가 덜 늘어 평균소비성향이 내려간다.

③ O 해설 케인즈 소비함수 C=a+bY는 현재 소득만으로 소비를 정해 이자율이 들어가지 않는다.

④ O 해설 피셔 모형에서 이자율은 현재소비와 미래소비의 상대가격이라 바뀌면 대체·소득효과로 소비가 달라진다.

⑤ X 해설 홀의 임의보행가설은 소비자가 이미 아는 정보를 모두 반영해 소비하므로 다음 기 소비의 변화는 예측할 수 없다고 본다.

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

① O 해설 테일러 준칙은 정책금리 = 균형금리 + 인플레이션 + α(인플레이션 갭) + β(산출량 갭)이라, 두 갭이 모두 커지면 정책금리를 올린다.

② X 해설 두 갭이 커지는 것은 물가와 경기가 과열된다는 뜻이라 금리를 올려야 한다 — 인하는 반대 방향이다.

③ X 해설 준칙의 금리는 두 갭에 양(+)의 계수로 반응하므로 갭이 커지면 반드시 조정한다.

④ X 해설 테일러 준칙은 지급준비율이 아니라 정책금리를 정하는 규칙이고, 과열 때 돈을 더 푸는 방향도 맞지 않다.

⑤ X 해설 테일러 준칙이 정하는 것은 정책금리다 — 지급준비율은 이 준칙의 수단이 아니다.

66 경제학원론 · 거시경제학 · 솔로우 성장모형 정답 ③

① X 해설 자본의 한계생산은 자본이 매우 적을 때 가장 크다 — 그때는 소비도 작아 황금률이 아니다.

② X 해설 1인당 자본이 가장 많으려면 소득을 모두 저축해야 해 소비가 0이 된다 — 황금률은 소비를 가장 크게 하는 자본량이다.

66 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 균제상태 1인당 소비 c=f(k)−δk가 가장 크려면 f'(k)=δ, 곧 자본의 한계생산이 감가상각률과 같아야 한다(인구 증가·기술진보가 있으면 n+g를 더한다).

④ X 해설 황금률 조건은 자본의 한계생산과 감가상각률을 비교한다 — 노동의 한계생산과 저축률은 단위부터 다르다.

⑤ X 해설 한계소비성향은 소득 중 소비하는 비율이라 황금률 조건과 상관없다 — 비교 대상은 감가상각률이다.

67 경제학원론 · 거시경제학 · IS곡선·LM곡선과 IS-LM 균형 정답 ②

① X 해설 ㄱ·ㄷ 모두 틀렸다 — 유동성함정은 LM곡선이 수평인 것이고, 그때 재정정책은 구축효과가 없어 효과가 가장 크다.

② O 해설 이자율이 매우 낮아 화폐수요의 이자율 탄력성이 무한대가 되면(ㄹ) 늘린 돈을 모두 보유해 이자율이 더 내려가지 않으므로 LM곡선이 수평이다(ㄴ).

③ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — LM이 수평이면 정부지출이 이자율을 올리지 않아 소득이 승수만큼 다 는다.

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ·ㄷ이 틀렸다 — IS 수직은 투자가 이자율에 반응하지 않을 때이고, 유동성함정에서 재정정책은 효과가 크다.

⑤ X 해설 ㄴ·ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 유동성함정에서 무력한 것은 통화정책이고 재정정책은 효과가 크다.

68 경제학원론 · 거시경제학 · 구매력평가설과 이자율평가설 정답 ⑤

① O 해설 빅맥의 원화 가격이 5,000원에서 5,400원으로 400원 올라 400÷5,000 = 8% 상승했다.

② O 해설 빅맥 기준 환율은 2015년 5,000÷5=1,000원, 2020년 5,400÷6=900원이라 1달러당 원화 가격이 10% 내렸다.

③ O 해설 원/달러 환율이 1,000원에서 900원으로 10% 내린 것을 원화 가치 10% 상승으로 적었다 — 엄밀히는 1/1,000달러가 1/900달러가 되어 약 11%지만, 확정답안은 이 지문을 틀린 것으로 보지 않았다.

④ O 해설 실질환율 = 명목환율×미국 물가÷한국 물가 = 1,000×5÷5,000 = 1에서 900×6÷5,400 = 1로 그대로다 — 일물일가면 늘 1이다.

⑤ X 해설 일물일가가 성립하면 명목환율이 빅맥 가격으로 잰 구매력평가 환율 900원과 같다 — 더 낮지 않다.

69 경제학원론 · 거시경제학 · 구매력평가설과 이자율평가설 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ·ㄷ이 빠졌다 — 이자율평가로 환율은 1% 올라 1,010원, 구매력평가로 한국 물가상승률은 3%다.

② X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ·ㄷ이 빠졌다 — 두 나라 실질이자율이 모두 0%로 같고, 환율은 1,010원이 된다.

③ X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지만 ㄷ이 빠졌다 — 이자율 차 3%−2%=1%만큼 원화가 약해져 1,000×1.01=1,010원이 된다.

④ X 해설 ㄴ·ㄷ은 옳지만 ㄱ이 빠졌다 — 한국 3%−3%=0%, 미국 2%−2%=0%로 실질이자율이 같다.

⑤ O 해설 이자율평가로 환율 상승률 = 3%−2% = 1%라 1,010원(ㄷ), 구매력평가로 한국 물가상승률 = 2%+1% = 3%(ㄴ), 실질이자율은 두 나라 모두 0%로 같다(ㄱ).

70 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ③

① O 해설 총수요가 늘면 생산과 물가가 함께 오르므로 수요 충격에서 물가는 경기와 같은 방향으로 움직인다.

② O 해설 불리한 공급 충격은 물가를 올리며 생산을 줄여, 공급 충격에서 물가는 경기와 반대로 움직인다.

③ X 해설 정책무력성 명제는 합리적 기대 아래 예상된 통화정책이 생산을 바꾸지 못한다는 주장이다 — 공급충격의 스태그플레이션과는 다른 이야기다.

④ O 해설 명목임금이 내려가지 않으면 불리한 공급 충격 뒤 실질임금이 높게 남아 실업과 불균형이 오래 이어질 수 있다.

⑤ O 해설 기술진보는 노동 생산성을 높이고 일자리 연결을 빠르게 해 자연실업률을 낮출 수 있다.

71 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자이론의 응용 정답 ④

① X 해설 현재 부 200을 빠뜨리고 (1,000−800)×1.02+300으로 계산하면 나오는 값이다.

② X 해설 이자를 빼고 400+300으로 더하면 나오는 값이다 — 저축 400에는 2% 이자 8이 붙는다.

③ X 해설 현재 부 200에는 이자를 붙이지 않고 (1,000−800)×1.02+300+200으로 더하면 나오는 값이다.

④ O 해설 현재 쓸 수 있는 돈은 소득 1,000 + 부 200 = 1,200이라 800을 쓰면 400이 남는다. 미래소비 최대 = 400×1.02 + 미래소득 300 = 408 + 300 = 708이다.

71 해설 계속 정답 ④

⑤ X 해설 916이 되려면 미래로 넘긴 돈이 (916−300)÷1.02≈604여야 하는데, 1,200에서 800을 쓰면 400만 남는다.

72 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ③

① X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 정부지출 100을 빼고 소비+투자만 더하면 500이 나온다.

② X 해설 GDP는 300+200+100+(150−150)=600이고, 재정수지는 조세 50에서 정부지출 100을 뺀 −50이다.

③ O 해설 GDP = 소비 300 + 투자 200 + 정부지출 100 + 순수출(150−150) = 600이다. 민간저축 = Y−T−C이므로 250 = 600−T−300 → T = 50이고, 재정수지 = 50−100 = −50이다.

④ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 100은 정부지출이고, 조세가 600−300−250=50이라 재정수지는 −50이다.

⑤ X 해설 수입 150을 빼지 않고 수출만 더하면 GDP가 750이 된다 — 순수출은 150−150=0이다.

73 경제학원론 · 거시경제학 · 개방경제의 거시균형 정답 ②

① X 해설 자본이동이 완전하면 어떤 환율제도에서든 국내이자율은 세계이자율과 같아 정책 뒤에도 그대로다.

② O 해설 고정환율제에서 정부지출이 늘어 이자율이 오르려 하면 자본이 들어오고, 환율을 지키려 중앙은행이 통화를 풀어 LM도 오른쪽으로 옮겨 소득이 크게 는다.

③ X 해설 변동환율제에서는 통화가치가 올라 순수출이 정부지출 증가만큼 줄어 국민소득이 그대로다 — 줄지는 않는다.

④ X 해설 고정환율제에서는 환율이 그대로라 순수출을 늘릴 길이 없다 — 소득이 늘면 오히려 수입이 늘 수 있다.

⑤ X 해설 변동환율제에서 정부지출이 늘면 국내 금리가 세계 금리보다 높아지려 하고, 그 차이를 보고 해외 자금이 들어와 자국 통화가 절상된다.

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

① X 해설 현금 보유를 빼고 통화승수를 1/지급준비율 = 3으로 보면 150÷3 = 50이 나온다 — 현금으로 빠지는 돈은 예금이 되지 않는다.

74 해설 계속 정답 ②

② O 해설 현금 C = 예금 D, 지급준비금 = D/3이라 본원통화 = D+D/3 = 4D/3, 통화량 = 2D다. 통화승수 = 2D ÷ (4D/3) = 1.5이므로 본원통화 증가분 = 150 ÷ 1.5 = 100이다.

③ X 해설 본원통화를 150 늘리면 통화량이 150×1.5=225 늘어 목표 150을 넘는다.

④ X 해설 본원통화 200이면 통화량이 300 늘어 목표의 두 배다 — 승수 1.5로 나누면 100이다.

⑤ X 해설 본원통화 250이면 통화량이 375 늘어난다 — 통화승수가 1보다 커서 본원통화는 목표보다 적게 늘린다.

75 경제학원론 · 거시경제학 · 개방경제의 거시균형 정답 ②

① X 해설 ε=0.8이면 순수출 10.4가 더해져 총수요 60+30+10.4=100.4가 생산 100보다 많다.

② O 해설 자본이동이 완전해 r=세계이자율 10이라 투자 = 40−10 = 30이다. 100 = 60 + 30 + (12−2ε)에서 2ε = 2 → ε = 1이다.

③ X 해설 ε=1.2면 순수출이 9.6이라 총수요가 99.6으로 생산 100에 못 미친다.

④ X 해설 ε=1.4면 순수출 9.2로 총수요가 99.2에 그친다 — 재화시장이 맞으려면 순수출이 10이어야 한다.

⑤ X 해설 ε=1.5면 순수출이 9로 총수요 99가 생산 100보다 1 모자란다.

76 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ②

① X 해설 조세승수를 정부지출승수와 같은 크기로 보면 ΔY=0이 되고, 가처분소득이 100 줄어 수입이 25 준다는 값이 나온다 — 실제 ΔY는 100이다.

② O 해설 ΔY = 0.75(ΔY−ΔT) + ΔG − 0.25(ΔY−ΔT) → 0.5ΔY = 100 − 50 → ΔY = 100이다. 가처분소득 변화 ΔY−ΔT = 0이라 수입이 그대로여서 경상수지 변화도 0이다.

③ X 해설 조세 증가가 소득을 100 줄이는 효과를 빼고 정부지출 효과(승수 2)만 보면 ㄱ이 200이 된다.

④ X 해설 균형재정승수가 1이라 소득은 100 늘고, 가처분소득이 그대로라 수입도 그대로다 — 300과 −50은 나오지 않는다.

76 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 수입 누출을 빼고 승수 1/(1−0.75)=4로 정부지출 효과만 보면 ㄱ이 400이 된다 — 조세와 수입이 소득 증가를 줄인다.

77 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ④

① X 해설 10/3은 승수 1/(1−0.7) 자체다 — 정부지출 증가분 10을 곱해야 한다.

② X 해설 증가분 5는 승수 0.5에 해당해 1보다 작다 — 한계소비성향 0.7이면 승수는 10/3이다.

③ X 해설 승수를 1/한계소비성향 = 1/0.7로 잘못 두면 10×(1/0.7)=100/7이 나온다 — 분모는 한계저축성향 0.3이다.

④ O 해설 정부지출승수 = 1/(1−한계소비성향) = 1/(1−0.7) = 10/3이고, 정부지출이 10 늘었으므로 균형국민소득 증가분 = 10×10/3 = 100/3이다.

⑤ X 해설 50이 되려면 승수가 5(한계소비성향 0.8)여야 한다 — 0.7이면 승수는 10/3이다.

78 경제학원론 · 거시경제학 · 경기변동이론 정답 ①

① O 해설 실물경기변동이론의 가계는 경기와 상관없이 늘 현재와 미래의 소비를 최적으로 나눠, 경기변동도 최적 선택의 결과로 본다.

② X 해설 실물경기변동이론은 가격이 신축적이라 시장이 언제나 청산된다고 본다 — 가격 경직성은 새케인즈학파의 출발점이다.

③ X 해설 실물경기변동이론은 화폐가 실질변수에 영향을 주지 못한다는 화폐 중립성을 가정한다 — 그래서 원인을 실물 충격에서 찾는다.

④ X 해설 가격을 기업마다 다른 시점에 바꾸는 비동조성은 물가가 천천히 움직이는 까닭을 설명하는 새케인즈학파 이론이다.

⑤ X 해설 공급충격(기술충격)을 원인으로 드는 것은 실물경기변동이론이다 — 새케인즈학파는 가격 경직성 아래 총수요 충격을 강조한다.

79 경제학원론 · 거시경제학 · IS곡선·LM곡선과 IS-LM 균형 정답 ①

① O 해설 물가가 내리면 실질통화량 M/P가 늘어 LM곡선이 오른쪽으로 옮기므로 이자율이 내리고(ㄱ) 투자는 는다 — 명목통화량 M은 그대로다.

79 해설 계속 정답 ①

② X 해설 이자율이 내려가므로 투자는 줄지 않고 는다.

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 물가가 내려 늘어나는 것은 실질통화량이고, 중앙은행이 정하는 명목통화량은 그대로다.

④ X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 틀렸다 — 이자율 하락으로 투자가 늘고, 명목통화량은 변하지 않는다.

⑤ X 해설 ㄱ만 옳다 — 투자는 늘고(ㄴ), 명목통화량은 그대로다(ㄷ).

80 경제학원론 · 거시경제학 · 재정·통화정책의 운용과 준칙 정답 ⑤

① O 해설 리카디언 등가는 소비자가 미래 세금까지 내다보고 합리적으로 기대한다고 전제한다.

② O 해설 차입 제약이 있으면 감세로 생긴 돈을 바로 소비에 써 버려 등가가 성립하지 않는다.

③ O 해설 근시안적 소비자는 지금 줄어든 세금만 보고 미래 증세를 무시해 소비를 늘리므로 등가가 깨진다.

④ O 해설 등가정리는 국채로 메운 감세가 미래 증세로 돌아와 소비가 그대로라는 것이라, 감세가 소비를 늘린다는 케인즈식 주장과 반대다.

⑤ X 해설 미래 정부지출을 줄여 감세를 메우면 평생 세금 부담이 실제로 줄어 소비자의 평생소득이 늘고 현재소비도 는다.

81 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 자연적 특성 정답 ④

① O 해설 위치가 고정된 부동성 때문에 부동산은 그 지역의 특성에 좌우되므로, 지역분석이 필요하다.

② O 해설 어떤 용도로 쓸지 고를 수 있다는 점 때문에, 여러 이용 가운데 최고의 이용을 찾는 최유효이용 분석이 성립한다.

③ O 해설 토지는 닳아 없어지지 않는 영속성이 있어 부동산활동은 장기적인 관점에서 계획하고 관리해야 한다.

④ X 해설 토지의 이행과 전환을 가능하게 하는 것은 용도의 다양성이다 — 합병·분할 가능성은 용도의 다양성을 돕고 규모를 맞추게 한다.

⑤ O 해설 똑같은 토지가 없는 개별성 때문에 하나의 물건에 하나의 가격이 성립하지 않고, 상품끼리 완전히 대체되지 않는다.

82 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 자연적 특성 정답 ②

① X 해설 부동성은 위치가 고정된 성질로 지역분석·임장활동·외부효과와 관련되며, 생산할 수 없다는 성질과는 다르다.

② O 해설 생산비를 들여도 토지의 양을 늘릴 수 없는 부증성 때문에 지가가 오르고, 독점 소유욕과 집약적 이용이 나타난다.

③ X 해설 영속성은 토지가 없어지지 않는 성질로 장기 배려와 감가상각 배제의 근거가 된다 — 공급량을 늘릴 수 없는 성질은 아니다.

④ X 해설 개별성은 토지마다 위치·모양이 달라 같은 물건이 없다는 성질로 표준화·대체가 어렵다는 점과 관련된다 — 공급량을 늘릴 수 없다는 것과는 다르다.

⑤ X 해설 인접성은 토지가 다른 토지와 이어져 있어 서로 영향을 주고받는 성질로, 협동적 이용과 외부효과와 관련된다.

83 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 정답 ④

① X 해설 능률성의 원칙은 권리분석을 빠르고 효율적으로 하라는 원칙으로, 하자전제·범위확대 같은 원칙을 아래에 두지 않는다.

② X 해설 탐문주의는 현장 확인과 문의로 자료를 직접 찾아 나서라는 원칙이라 다섯 원칙을 묶는 상위 원칙이 아니다.

③ X 해설 증거주의는 판단을 증거 자료에 근거하게 하는 원칙이다 — 하자전제 등 다섯 원칙은 안전성의 원칙에 딸린다.

④ O 해설 하자가 있다고 보고 철저히 조사하는 하자전제, 조사 범위를 넓히는 범위확대, 위험을 끊는 차단, 완전한 확신을 요구하는 완전심증, 유동성 대비는 모두 안전성의 원칙에 속한다.

⑤ X 해설 권리분석은 거래 전에 하자를 찾는 사전확인의 원칙을 따르므로 사후확인의 원칙은 없다.

84 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 정답 ③

① X 해설 물적 증거를 탁상에서 검토해 1차로 하자를 찾는 작업의 이름은 판독이다 — 보정은 이 단계를 가리키는 말이 아니다.

② X 해설 심사는 이 단계의 이름이 아니다 — 위험사례를 미리 발견하려는 탁상 작업이자 기초 작업은 판독이다.

84 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 권리분석에서 현장에 가기 전에 모은 서류·물적 증거를 책상에서 검토해 하자를 먼저 찾는 작업이 판독이고, 위험사례를 미리 발견하는 기초 작업이 된다.

④ X 해설 면책사항은 권리분석 보고서에 적는 항목의 하나로, 분석자가 책임지지 않는 범위를 밝힌 것이다.

⑤ X 해설 권리보증은 분석을 마친 뒤 그 결과를 보증하는 마지막 단계라, 임장 전에 하는 작업이 아니다.

85 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 물건별 감정평가방법 정답 ②

① O 해설 권리금은 영업시설 같은 유형재산과 거래처·노하우 같은 무형재산을 나눠 따로 평가하는 것이 원칙이다(감정평가 실무기준 670-4.3.1).

② X 해설 개별평가가 곤란해 일괄평가할 때에도 합리적 배분기준에 따라 유형재산가액과 무형재산가액으로 나눠 표시할 수 있다(감정평가 실무기준 670-4.3.1).

③ O 해설 영업시설·비품·재고 같은 유형재산은 원가법이 주된 방법이고, 곤란하면 거래사례비교법 등을 쓴다(감정평가 실무기준 670-4.3.2).

④ O 해설 거래처·신용·입지상 이점 같은 무형재산은 그것이 낳을 영업이익을 현재가치로 바꾸는 수익환원법이 주된 방법이다(감정평가 실무기준 670-4.3.3.1).

⑤ O 해설 유형재산과 무형재산을 한꺼번에 평가할 때도 주된 방법은 수익환원법이다(감정평가 실무기준 670-4.3.4).

86 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 정답 ⑤

① O 해설 감정평가액이 어느 날 기준의 값인지를 정한 날이 기준시점이며, 미리 정하지 않았다면 가격조사를 끝낸 날로 한다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제2호, 제9조 제2항).

② O 해설 가치형성요인에는 사회 전반의 일반요인, 지역마다의 지역요인, 그 물건만의 개별요인이 있다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제4호).

③ O 해설 동일수급권은 대상과 대체·경쟁 관계에 있는 부동산이 있는 권역이라 인근지역과 유사지역을 모두 포함한다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제15호).

④ O 해설 임대사례비교법은 비슷한 임대사례를 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교로 맞춰 대상의 임대료를 구한다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제8호).

86 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 제시된 정의는 수익환원법의 것이다 — 수익분석법은 기업 경영으로 생긴 총수익을 분석해 순수익에 필요경비를 더한 임대료를 구한다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제11호).

87 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 정답 ③

① X 해설 1,025,000,000원이 되려면 순영업소득이 8,200만원이어야 한다 — 경비로 빼는 것은 재산세·화재보험료 500만원뿐이다.

② X 해설 영업소득세 400만원을 경비로 빼면 순영업소득 8,600만원 ÷ 8% = 1,075,000,000원이 나온다 — 소득세는 영업경비가 아니다.

③ O 해설 유효총소득 = 1억 × 95% = 9,500만원, 영업경비 = 재산세 300 + 화재보험료 200 = 500만원, 순영업소득 = 9,000만원. 환원율 = 0.4×5% + 0.6×10% = 8%. 가액 = 9,000만 ÷ 0.08 = 1,125,000,000원 — 영업소득세·개인업무비는 경비가 아니다.

④ X 해설 토지 40%·건물 60%로 가중평균한 환원율은 8%다 — 순영업소득 9,000만원을 이 8%로 나누면 11억 2,500만원이다.

⑤ X 해설 가액은 순영업소득 9,000만원을 종합환원율 8%로 나눈 11억2,500만원이라, 12억2,500만원보다 1억원 적다.

88 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 물건별 감정평가방법 정답 ⑤

① X 해설 토지(ㄱ)는 공시지가기준법, 건물(ㄴ)은 원가법이 주된 방법이라 과수원만 맞다(감정평가에 관한 규칙 제14조, 제15조).

② X 해설 광업재단(ㅁ)은 수익환원법, 토지(ㄱ)는 공시지가기준법을 쓰므로 자동차만 맞다(감정평가에 관한 규칙 제19조 제2항, 제14조).

③ X 해설 건물(ㄴ)은 원가법, 광업재단(ㅁ)은 수익환원법이라 자동차만 거래사례비교법이다(감정평가에 관한 규칙 제15조, 제19조 제2항).

④ X 해설 임대료(ㄹ)는 임대사례비교법, 광업재단(ㅁ)은 수익환원법이라 일괄평가만 맞다(감정평가에 관한 규칙 제22조, 제19조 제2항).

88 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 토지·건물 일괄(ㄷ)·과수원(ㅂ)·자동차(ㅅ)가 거래사례비교법이고, 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법이다(감정평가에 관한 규칙 제16조, 제18조, 제20조).

89 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 거래사례비교법과 공시지가기준법 정답 ③

① X 해설 4.8억 × 1.03 × 1.08을 끝까지 곱하면 533,952,000원이다 — 531,952,000원은 이보다 200만원 적다.

② X 해설 면적비 0.8, 시점수정 1.03, 개별요인 1.08을 상승식으로 곱한 값은 533,952,000원으로 이 값보다 100만원 많다.

③ O 해설 면적으로 맞추면 6억 × (200/250) = 4억8천만원. 시점수정 × 1.03, 개별요인 × 1.08, 지역요인은 인근지역이라 × 1.00. 4.8억 × 1.03 × 1.08 = 533,952,000원.

④ X 해설 개별요인 8% 우세는 1.08을 곱하고, 지역요인은 인근지역이라 보정하지 않는다 — 결과는 533,952,000원이다.

⑤ X 해설 상승식은 각 요인을 차례로 곱하는 방식이다 — 6억 × 0.8 × 1.03 × 1.08 = 533,952,000원.

90 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 정답 ②

① X 해설 부채감당법으로도 환원율 = (7,300/4,000) × 0.3 × 0.09 = 1.825 × 0.027 ≒ 4.93%다 — 3.93%보다 1%p 높다.

② O 해설 순영업소득 = 8,000만 − (재산세 200 + 보험료 100 + 관리수수료 100 + 유틸리티 100 + 인건비 200) = 7,300만원. 대출 = 4,000만 ÷ 0.09 ≒ 4억4,444만원, 가치 = 대출 ÷ 0.3 ≒ 14억8,148만원. 환원율 = 7,300 ÷ 148,148 ≒ 4.93%.

③ X 해설 소득세와 부채서비스액은 영업경비가 아니라 순영업소득은 7,300만원이고, 이를 가치 약 14억8,148만원으로 나누면 4.93%다.

④ X 해설 부동산 가치는 저당상수로 구한 대출액 약 4억4,444만원을 대부비율 30%로 나눈 약 14억8,148만원이다 — 이 값으로 나누면 4.93%다.

⑤ X 해설 환원율은 순영업소득을 대출액이 아니라 부동산 전체 가치로 나눈 값이다 — 7,300만원 ÷ 약 14억8,148만원 ≒ 4.93%다.

91 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 입지이론과 상권분석 정답 ①

① O 해설 끄는 힘은 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다. A : B = 45,000/36^2 : 20,000/18^2 = 45,000/1,296 : 20,000/324 ≒ 34.7 : 61.7 = 9 : 16. A = 9/25 = 36%, B = 16/25 = 64%.

② X 해설 A는 인구가 2.25배지만 거리가 2배라 제곱하면 4배 불리하다 — 2.25 ÷ 4 = 0.5625, 곧 A : B = 9 : 16이라 A는 36%다.

③ X 해설 A의 구매 비중은 9/(9 + 16) = 36%다 — 40%가 되려면 A : B가 2 : 3이어야 한다.

④ X 해설 B는 인구가 적어도 거리가 절반이라 더 많이 끈다 — 계산하면 A 36%, B 64%다.

⑤ X 해설 C에서 가까운 B가 거리 제곱 효과로 A보다 16/9배(약 1.78배) 많이 끌어 64%를 가져간다.

92 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 지대이론 정답 ③

① X 해설 리카도는 비옥도 차이에서 지대가 생긴다는 차액지대설을 주장했다 — 토지가치세 외 조세 철폐는 그의 주장이 아니다.

② X 해설 알론소는 도심에서의 거리에 따른 입찰지대곡선으로 도시 토지이용을 설명했다.

③ O 해설 지대를 토지소유자의 불로소득으로 보고, 토지가치에만 세금을 매겨 다른 조세를 없애자는 토지단일세는 헨리 조지의 주장이다.

④ X 해설 마르크스는 토지 사유 때문에 가장 척박한 땅도 지대를 낸다는 절대지대설을 주장했다.

⑤ X 해설 튀넨은 시장까지의 거리에 따른 수송비 차이로 위치지대를 설명하고, 농업 입지의 동심원 구조를 제시했다.

93 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산시장의 특성과 4사분면 모형 정답 ④

① O 해설 1사분면은 공간시장으로, 단기에 고정된 재고(공급)와 공간 수요가 만나 임대료가 정해진다.

② O 해설 2사분면은 자산시장으로, 임대료를 자본환원율로 나눠 자산가격으로 바꾼다.

③ O 해설 3사분면은 개발시장으로, 자산가격과 개발비용을 견주어 새로 지을 건설량이 정해진다.

93 해설 계속 정답 ④

④ X 해설 4사분면에서 신규 건설량과 멸실량이 같아지면 재고가 더 변하지 않아 장기 균형이 이루어진다 — 둘이 변해야 균형이 되는 것이 아니다.

⑤ O 해설 공간을 쓰는 소비재 시장과 자산으로 사고파는 투자재 시장을 함께 다루려는 모형이라, 부동산의 두 성격을 전제로 한다.

94 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 정답 ②

① X 해설 토지비축은 직접개입이지만 개발부담금은 개발이익에 부담금을 물려 행동을 유도하는 간접개입이다.

② O 해설 공공이 토지를 강제로 취득하는 수용과, 거래 전에 우선 사들일 수 있는 선매권은 정부가 시장에 직접 참여하는 직접개입이다.

③ X 해설 부동산조세는 세금으로 행동을 유도하는 간접개입이라 이 묶음은 직접개입이 될 수 없다.

④ X 해설 보조금은 간접개입이고 용도지역지구제는 토지이용규제라 공공이 직접 사고파는 직접개입이 아니다.

⑤ X 해설 담보대출규제는 금융으로 수요를 조절하는 간접개입이고, 거래허가제는 거래를 제한하는 토지이용규제다.

95 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ①

① O 해설 종합토지세(ㄱ)는 2005년 종합부동산세·재산세로 바뀌며 없어졌고, 공한지세(ㄴ)와 택지소유상한제(ㄹ)도 폐지되어 시행하지 않는다.

② X 해설 분양가상한제(ㅁ)와 개발이익환수제(ㅂ)는 지금도 시행 중이다 — 폐지된 공한지세·택지소유상한제가 빠졌다.

③ X 해설 개발이익환수제(ㅂ)와 실거래가신고제(ㅅ)는 시행 중인 제도라 고를 수 없다.

④ X 해설 토지거래허가제(ㄷ)와 분양가상한제(ㅁ)는 시행 중이라 고를 수 없고, 폐지된 종합토지세가 빠졌다.

⑤ X 해설 실거래가신고제(ㅅ)와 부동산실명제(ㅇ)는 시행 중인 제도다 — 실명제는 명의신탁을 금지해 투기와 탈세를 막는다.

96 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ⑤

① O 해설 용도지역지구제는 토지마다 쓸 수 있는 용도와 밀도를 정해 이용을 제한하는 대표적인 토지이용규제다.

96 해설 계속 정답 ⑤

② O 해설 특정 토지를 용도지역·용도지구로 지정하면 그 지정 목적에 맞는 건축과 이용만 허용된다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조).

③ O 해설 토지이용계획을 담은 도시기본계획은 계획 입안의 지침일 뿐 국민을 직접 구속하지 않고, 용도지역 같은 관리계획으로 정해야 이용이 제한된다(대판 2000두8226).

④ O 해설 용도지역·용도지구 지정은 도시·군관리계획으로 결정되어, 상위 토지이용계획을 실제로 집행하는 수단이 된다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제4호).

⑤ X 해설 용도가 지정되면 그 지역·지구에서 허용되지 않는 건축물은 지을 수 없어, 사인의 토지이용이 법적으로 제한된다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조).

97 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ②

① X 해설 수익성지수법은 유입과 유출을 현재가치로 바꿔 나누므로 시간가치를 반영한다.

② O 해설 회계적수익률법은 장부상 연평균 순이익을 투자액으로 나눈 비율이라 현금흐름을 할인하지 않는다.

③ X 해설 현가회수기간법은 현금흐름을 현재가치로 할인한 뒤 회수기간을 구해 시간가치를 반영한다 — 단순회수기간법과 다르다.

④ X 해설 내부수익률은 현재가치를 써서 순현가를 0으로 만드는 할인율을 찾으므로 시간가치를 반영한다.

⑤ X 해설 순현재가치법은 요구수익률로 할인한 유입과 유출의 차이라 시간가치를 반영하는 대표 기법이다.

98 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ①

① O 해설 사업 후 비용과 공공용지를 뺀 토지를 원래 소유자에게 되돌려 주고, 사업비로 팔 땅을 체비지로 남기는 것이 환지방식이다.

② X 해설 신탁방식은 토지소유자가 땅을 신탁회사에 맡겨 개발하고 수익을 배당받는 방식이다.

③ X 해설 수용방식에서는 사업시행자가 땅을 전부 사들이므로 개발이 끝나도 옛 소유자가 토지를 되돌려 받지 못한다.

④ X 해설 매수방식은 사업시행자가 토지를 모두 사들여 개발하는 방식이라 체비지나 환지가 없다.

98 해설 계속 **정답 ①**

⑤ X 해설 합동방식은 토지소유자와 개발업자가 함께 사업을 하는 방식으로, 토지를 되돌려 주는 환지와 다르다.

99 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산관리 **정답 ⑤**

① O 해설 자가관리는 소유자가 직접 관리하므로 지시와 통제가 잘 이루어지고 기밀 유지에도 유리하다.

② O 해설 위탁관리는 전문업체에 맡기는 방식이라, 믿을 만하고 성실한 업체를 고르는 것이 무엇보다 중요하다.

③ O 해설 혼합관리는 일부만 위탁하므로 자가관리에서 위탁관리로 넘어가는 과도기에 알맞다.

④ O 해설 소유자에게 전문 지식이 부족하면 자가관리로는 관리 효율을 높이는 데 한계가 있다.

⑤ X 해설 관리 업무를 소유자와 업체가 나눠 맡는 혼합관리에서는 사고가 나면 서로 책임을 미루기 쉽다.

100 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 **정답 ⑤**

① O 해설 개발기간 동안 수요·금리·경쟁 공급이 바뀔 수 있어, 착공 때의 시장 판단이 끝까지 유지된다고 볼 수 없다.

② O 해설 개발기간이 길수록 시장 상황이 바뀔 여지가 커져 개발업자의 시장위험도 커진다.

③ O 해설 선분양은 완공 전에 팔아 수요를 미리 확보하므로 개발업자가 지는 시장위험이 줄어든다.

④ O 해설 금융조달비용이 오르는 것 같은 시장의 불확실성도 개발업자에게 시장위험으로 돌아온다.

⑤ X 해설 후분양은 다 지은 뒤 팔기 때문에 그동안 시장이 나빠질 위험을 개발업자가 그대로 진다 — 시장위험이 커진다.

101 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 **정답 ③**

① O 해설 공사를 해서 택지·부지 같은 토지를 만드는 행위는 법이 정한 부동산개발이다(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조 제1호 가목).

② O 해설 땅을 깎거나 메우는 형질변경으로 토지를 조성하는 행위도 개발에 들어간다(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조 제1호 가목).

101 해설 계속 **정답 ③**

③ X 해설 부동산개발의 정의는 시공을 담당하는 행위를 명시적으로 뺀다 — 시공은 건설업의 영역이다(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조 제1호).

④ O 해설 이미 있는 건물의 쓰임을 건축법 절차에 따라 바꾸는 용도변경도 개발 행위로 본다(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조 제1호 나목).

⑤ O 해설 공작물을 설치하는 행위도 건축·대수선·리모델링과 함께 부동산개발에 들어간다(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조 제1호 나목).

102 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산증권화와 저당유동화 **정답 ①**

① O 해설 저당이체증권은 모기지 묶음을 지분처럼 나눠 파는 것이라, 풀의 소유와 원리금을 받을 권리가 함께 투자자 몫이 되고 조기상환 위험도 투자자에게 간다.

② X 해설 MPTB는 거꾸로 모기지 소유권은 발행자에게 남고 원리금 수취권만 투자자에게 넘어가는 혼합형이다.

③ X 해설 MBB는 발행자가 모기지 풀을 갖고 자기 채무로 원리금을 지급하는 채권이라 조기상환·채무불이행 위험을 발행자가 진다.

④ X 해설 CMO는 상환 순서와 만기가 다른 여러 트랜치로 나눈 증권으로, 채권형과 지분형 성격을 함께 가진 혼합형이다.

⑤ X 해설 CMBS는 상업용 부동산 대출을 묶어 발행하며 민간 금융기관도 발행할 수 있다 — 공적 기관을 반드시 거칠 필요는 없다.

103 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 **정답 ③**

① O 해설 PF는 사업주의 신용이 아니라 그 사업의 현금흐름을 근거로 돈을 빌리고, 갚는 것도 그 현금흐름으로 한다.

② O 해설 사업주는 비소구·제한적 소구 방식 덕분에 사업이 실패해도 상환 책임이 일부로 한정된다.

③ X 해설 부외금융으로 부채가 장부에 잡히지 않아 채무수용능력이 커지는 것은 사업주 쪽의 장점이다 — 금융기관의 장점이 아니다.

④ O 해설 금융기관은 위험이 큰 대신 금리와 수수료를 높게 받아 일반 기업대출보다 높은 수익을 얻는다.

103 해설 계속 정답 ③

⑤ O 해설 참여자가 많고 계약이 복잡해 사업이 늦어지거나 조정이 어려운 점은 사업주와 금융기관 모두의 단점이다.

104 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ②

① X 해설 원금균등분할상환은 매기 원금이 같고 이자는 잔금에 따라 줄어, 원리금 합계가 점점 줄어든다.

② O 해설 원리금균등은 매기 내는 금액이 같고, 잔금이 많은 초기에는 이자 몫이 크다가 원금이 줄수록 이자 몫이 작아진다.

③ X 해설 원리금균등은 초기 상환액 대부분이 이자라 원금이 늦게 돌아오므로, 평균 회수기간(듀레이션)이 원금균등보다 길어진다.

④ X 해설 체증분할상환은 초기 상환액이 작고 점점 늘어나므로, 장래 소득이 늘 것으로 보이는 젊은 차입자에게 맞다.

⑤ X 해설 거치식은 원금 상환을 미뤄 대출자가 받는 이자가 오히려 늘고, 주택보다 상업용 부동산 대출에서 주로 쓴다.

105 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 민간이 먼저 소유하다 넘기므로 BOT이고, 소유권을 넘긴 뒤 운영권으로 수익을 얻는 ㄷ이 BTO다.

② O 해설 준공 뒤 소유·운영 후 이전은 BOT(ㄱ), 귀속 후 공공에 임대는 BTL(ㄴ), 귀속 후 직접 운영해 수익을 얻는 것은 BTO(ㄷ), 소유권을 계속 갖는 것은 BOO(ㄹ)다(사회기반시설에 대한 민간투자법 제4조).

③ X 해설 ㄴ은 공공이 시설을 임차하는 BTL이고, 소유권이 끝까지 민간에 남는 ㄹ이 BOO다.

④ X 해설 ㄱ은 BOT, ㄴ은 BTL, ㄷ은 BTO, ㄹ은 BOO라 네 칸이 모두 어긋난다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄷ은 맞지만, 공공이 임차하는 ㄴ은 BTL이고 민간이 소유를 이어 가는 ㄹ은 BOO다.

106 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 비할인법(어림셈법·비율분석법) 정답 ④

① X 해설 대부비율 10%면 대출 5,000만원, 연 원리금 500만원이라 부채감당률이 6이 된다 — 주어진 1.5와 맞지 않는다.

106 해설 계속 정답 ④

② X 해설 대부비율 20%면 대출 1억원, 연 원리금 1,000만원이라 부채감당률은 3이다 — 1.5가 되려면 대출이 2억원이어야 한다.

③ X 해설 대부비율 30%면 대출 1억5천만원, 원리금 1,500만원으로 부채감당률이 2라 조건과 다르다.

④ O 해설 부채서비스액 = 순영업소득 ÷ 부채감당률 = 3,000만 ÷ 1.5 = 2,000만원. 대출액 = 2,000만 ÷ 저당상수 0.1 = 2억원. 대부비율 = 2억 ÷ 5억 = 40%.

⑤ X 해설 대부비율 50%면 대출 2억5천만원, 원리금 2,500만원으로 부채감당률이 1.2에 그친다.

107 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ③

① X 해설 남은 13년이 아니라 지난 7년의 연금현가계수 (1 − 0.76)/0.04 = 6을 쓰면 3,703.7만 × 6 ≒ 2억 2,222만원이 나온다.

② X 해설 잔금은 매년 원리금에 남은 기간(13년)의 연금현가계수 10을 곱해 구한다 — 이렇게 하면 3억 263만원이 아니라 3억 7,037만원이다.

③ O 해설 원리금 = 5억 × 0.04/(1 − 0.46) ≒ 5억 × 0.074074 = 3,703.7만원. 남은 13년의 연금현가계수 = (1 − 0.6)/0.04 = 10. 잔금 = 3,703.7만 × 10 ≒ 3억 7,037만원(잔금비율 10/13.5 ≒ 0.7407).

④ X 해설 잔금비율은 남은 기간 연금현가계수 10을 전체 기간 13.5로 나눈 약 0.7407이다 — 5억에 곱하면 3억 7,037만원이다.

⑤ X 해설 잔금비율 약 0.7407을 곱한 3억 7,037만원이 답이고, 3억 9,474만원은 원금의 약 79%라 그보다 크다.

108 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ①

① X 해설 승수는 가격을 소득으로 나눈 값이라 클수록 같은 소득에 더 비싸게 산다는 뜻이다 — 다른 조건이 같으면 승수가 작을수록 좋다.

② O 해설 현금흐름을 어떤 비율로 할인했을 때 순현가가 딱 0이 된다면, 그 비율이 투자안의 내부수익률이다.

③ O 해설 내부수익률이 요구수익률보다 크면 투자자가 바라는 것 이상을 벌 수 있어 채택한다.

④ O 해설 순현재가치가 0보다 크면 요구수익률로 할인해도 이익이 남는다는 뜻이라 투자한다.

108 해설 계속 — 정답 ①

⑤ O 해설 수익성지수가 1보다 크면 유입의 현가가 유출의 현가보다 커 순현가도 양수이므로 투자한다.

109 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 현금흐름 분석과 영업소득세 — 정답 ③

① X 해설 4,320,000원이 되려면 세전현금흐름이 540만원이어야 하는데, 자료로 구한 세전현금흐름은 912만원이다.

② X 해설 영업소득세율 20% 대신 경비율 30%를 적용하면 912만 × 0.7 = 6,384,000원이 나온다.

③ O 해설 가능총소득 = 20,000 × 100㎡ × 12개월 = 2,400만원, 유효총소득 = 2,400 × 90% = 2,160만원, 순영업소득 = 2,160 × 70% = 1,512만원, 세전현금흐름 = 1,512 − 600 = 912만원, 세후 = 912 × (1 − 0.2) = 7,296,000원.

④ X 해설 영업소득세 20%를 빼지 않은 세전현금흐름 912만원이 9,120,000원이다.

⑤ X 해설 12,120,000원이 되려면 세전현금흐름이 1,515만원이어야 한다 — 자료로는 912만원이다.

110 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 화폐의 시간가치 — 정답 ⑤

① O 해설 원리금균등 대출의 매기 상환액은 대출원금에 저당상수를 곱해 구한다 — 저당상수는 이자율이 높을수록 커진다.

② O 해설 일시불의 미래가치계수 $(1+r)^n$은 이자율이 오르거나 기간이 길어질수록 커진다.

③ O 해설 연금의 현재가치계수는 매기 받을 돈의 현재 총액을, 저당상수는 현재 원금을 매기 상환액으로 바꾸는 계수라 서로 역수다.

④ O 해설 매기 적립액이 쌓인 총액을 구하는 연금의 미래가치계수와, 목표액에서 매기 적립액을 구하는 감채기금계수는 서로 역수다.

⑤ X 해설 목표 금액을 모으려고 매기 넣을 금액은 감채기금계수로 구한다 — 연금의 미래가치계수는 매기 넣은 돈이 쌓인 총액을 구할 때 쓴다.

111 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 — 정답 ③

① O 해설 투자자가 바라는 최소 수익률은 시간에 대한 대가(무위험률)와 위험에 대한 대가(위험할증률)를 합친 것이다.

② O 해설 위험기피자는 위험이 커지면 그 대가로 더 높은 수익을 요구하므로 요구수익률이 오른다.

③ X 해설 무위험률은 국채 수익률처럼 시장에서 정해지는 값이다 — 개인의 위험혐오도에 따라 달라지는 것은 위험할증률이다.

④ O 해설 체계적 위험은 모든 부동산에 함께 미치는 위험이라 분산투자로 지울 수 없고, 분산으로 줄일 수 있는 것은 비체계적 위험뿐이다.

⑤ O 해설 위험조정할인율법은 위험한 투자일수록 높은 할인율을 써 미래 소득의 현재가치를 낮게 평가한다.

112 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 — 정답 ①

① X 해설 빈지는 바다와 육지 사이의 해변 토지로, 쓸 수는 있지만 소유권이 인정되지 않는다.

② O 해설 맹지는 다른 토지에 둘러싸여 도로와 닿지 않는 토지라, 대지가 도로에 2m 이상 접해야 한다는 규정 때문에 원칙적으로 건물을 지을 수 없다(건축법 제44조 제1항).

③ O 해설 법지는 택지 경계의 경사진 부분처럼 소유권은 있지만 실제로 쓸 수 없는 토지다.

④ O 해설 택지지역·농지지역·임지지역처럼 큰 용도지역끼리 넘어가는 중인 토지를 후보지라 한다.

⑤ O 해설 택지지역 안의 주거지가 상업지로 바뀌는 것처럼, 한 용도지역 내부에서 세분된 용도가 옮겨 가는 토지를 이행지라 한다.

113 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산의 복합개념과 정착물·준부동산 — 정답 ④

① O 해설 토지 소유권은 지표면뿐 아니라 정당한 이익이 있는 범위의 공중과 지하에 미친다(민법 제212조).

② O 해설 농촌에서는 지표를 주로 쓰고, 도시에서는 고층·지하 개발로 입체공간이 활동의 중심이 된다.

③ O 해설 지표권은 지표를 배타적으로 쓰는 권리이고, 토지와 바다의 경계는 최고만조 때의 해안선을 기준으로 한다.

113 해설 계속 **정답 ④**

④ X 해설 물을 이용하는 권리는 지표권에 속한다 — 지하권은 지하공간을 이용하거나 거기서 이익을 얻는 권리다.

⑤ O 해설 일정 높이 이상의 공중공간은 공공기관이 항공기 통행·전파 송수신 같은 공익 목적에 쓰는 공적 공중권의 대상이다.

114 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산학의 이해와 부동산 활동 **정답 ①**

① X 해설 주거용 건물 건설업은 건설업에 속한다 — 부동산업은 임대·개발공급·관리·중개처럼 부동산을 다루는 서비스다.

② O 해설 부동산 임대업은 부동산업 가운데 부동산 임대 및 공급업 아래의 세분류다.

③ O 해설 부동산 개발 및 공급업도 부동산 임대 및 공급업 아래의 세분류로, 직접 개발한 부동산을 분양·판매하는 업이다.

④ O 해설 부동산 관리업은 부동산 관련 서비스업 아래의 세분류로, 주거용과 비주거용 관리로 나뉜다.

⑤ O 해설 부동산 중개, 자문 및 감정평가업은 부동산 관련 서비스업 아래의 세분류다.

115 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수요·공급의 탄력성 **정답 ①**

① O 해설 공급 $Q = -20 + 1.5P$. $100 - P = -20 + 1.5P \rightarrow P = 48$, $Q = 52$. $\varepsilon = 1 \times 48/52 = 12/13$, $\eta = 1.5 \times 48/52 = 18/13$.

② X 해설 수요 쪽 12/13은 맞지만 공급탄력성은 $1.5 \times 48/52 = 18/13$이다 — 13/18은 분자와 분모를 뒤집은 값이다.

③ X 해설 두 탄력성을 모두 역수로 적었다 — 점탄력성은 기울기에 P/Q = 48/52를 곱해 12/13, 18/13이다.

④ X 해설 공급 쪽 18/13은 맞지만 수요탄력성은 $1 \times 48/52 = 12/13$이라 13/12는 역수다.

⑤ X 해설 수요와 공급의 값이 서로 바뀌었다 — 공급 기울기 1.5가 더 커서 공급탄력성이 18/13이다.

116 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가치이론과 가격의 원칙 **정답 ⑤**

① O 해설 유효수요는 사려는 의사에 더해 값을 치를 능력까지 갖춘 수요다 — 살 생각만 있는 수요는 가치를 만들지 못한다.

116 해설 계속 **정답 ⑤**

② O 해설 효용은 사람의 필요나 욕구를 채워 주는 재화의 능력으로, 희소성·유효수요·이전성과 함께 가치발생요인이 된다.

③ O 해설 주거지에서는 살기 좋은지, 상업지에서는 돈을 버는지, 공업지에서는 생산이 잘되는지로 효용을 판단한다.

④ O 해설 토지는 용도 면에서 다른 토지로 대체할 수 있어 절대적이 아니라 상대적 희소성을 가진다.

⑤ X 해설 이전성은 소유권을 넘길 수 있어야 가치가 생긴다는 법률적 측면의 요인이다.

117 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 **정답 ④**

① X 해설 자격을 딴 사람은 공인중개사이고, 중개사무소 개설등록까지 해야 개업공인중개사가 된다(공인중개사법 제2조 제4호).

② X 해설 선박은 중개대상물이 아니다 — 법이 정한 대상은 토지·건축물 등 정착물과 입목·공장재단·광업재단이다(공인중개사법 제3조, 시행령 제2조).

③ X 해설 개업공인중개사에 소속되어 중개업무를 하는 공인중개사가 바로 소속공인중개사다(공인중개사법 제2조 제5호).

④ O 해설 의뢰받은 중개를 보수를 받으며 계속·반복해 하는 것이 중개업이다 — 보수 없이 한 번 알선한 것은 중개업이 아니다(공인중개사법 제2조 제3호).

⑤ X 해설 중개보조원은 공인중개사가 아닌 사람으로 개업공인중개사에 소속되어 현장안내·서무 같은 단순 업무를 돕는다 — 스스로 중개업을 하지 않는다(공인중개사법 제2조 제6호).

118 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 **정답 ⑤**

① O 해설 거래당사자 한쪽이 국가·지방자치단체 등이면 그 국가 등이 신고한다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 제1항).

② O 해설 공동중개면 개업공인중개사들이 함께 신고하고, 한쪽이 거부하면 다른 쪽이 단독으로 신고할 수 있다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 제3항·제4항).

③ O 해설 거래당사자는 계약 체결일부터 30일 안에 실제 거래가격 등을 공동으로 신고한다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조 제1항).

118 해설 계속 정답 ⑤

④ O 해설 누구든지 개업공인중개사에게 신고를 하지 말라거나 거짓으로 하라고 요구해서는 안 된다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제4조 제1호).

⑤ X 해설 신고한 계약이 해제·무효·취소되면 확정된 날부터 30일 안에 공동으로 신고해야 한다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조의2 제1항).

119 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 조세의 전가와 귀착 정답 ②

① X 해설 거래량은 52만호에서 50만호로 2만호 줄고, 세액 10만원을 높이로 한 삼각형 넓이는 ½ × 10 × 2 = 10억원이다.

② O 해설 역수요 P = 200 − 2Q, 역공급 P = 3Q − 60. 세전 균형 200 − 2Q = 3Q − 60 → Q = 52. 세금 10을 수요에 물리면 190 − 2Q = 3Q − 60 → Q = 50. 초과부담 = ½ × 10만원 × 2만호 = 10억원.

③ X 해설 초과부담은 세금 때문에 사라진 거래의 손실이라 줄어든 거래량 2만호와 세액 10만원으로 구한다 — 10억원이다.

④ X 해설 삼각형 넓이의 ½을 빼먹고 10만원 × 2만호로 계산하면 20억원이 나온다.

⑤ X 해설 24억원은 자료로 맞출 수 있는 실수 값이 아니다 — 초과부담은 줄어든 거래량 2만호와 세액 10만원이 만드는 삼각형이라 ½ × 10 × 2 = 10억원이다.

120 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ⑤

① X 해설 취득세는 지방세이고 상속세·증여세는 국세라 섞여 있다(국세기본법 제2조 제1호).

② X 해설 종합부동산세·증여세는 국세, 취득세는 지방세라 같은 유형이 아니다(국세기본법 제2조 제1호).

③ X 해설 소득세·부가가치세는 국세이지만 등록면허세는 지방자치단체가 걷는 지방세다.

④ X 해설 소득세·상속세는 국가가 걷는 국세이고 재산세는 시·군·구가 걷는 지방세라 같은 유형이 아니다(국세기본법 제2조 제1호).

⑤ O 해설 취득세·등록면허세·재산세는 모두 지방자치단체가 부과하는 지방세다(지방세기본법 제8조).