민 법

1. 관습법과 사실인 관습에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 관습법은 성문법에 대하여 보충적 효력을 갖는다.

② 공동선조와 성과 본을 같이하는 미성년자인 후손은 종중의 구성원이 될 수 없다.

③ 관습법이 성립한 후 사회구성원들이 그러한 관행의 법적 구속력에 더 이상 법적 확신을 갖지 않게 된 경우, 그 관습법은 법적 규범으로서의 효력이 없다.

④ 사실인 관습은 법령으로서의 효력이 없고, 법률행위 당사자의 의사를 보충함에 그친다.

⑤ 미등기 무허가건물의 매수인은 그 소유권이전등기를 마치지 않아도 소유권에 준하는 관습상의 물권을 취득한다.

2. 신의성실의 원칙에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 회사의 이사가 회사의 확정채무를 보증한 경우에는 그 직을 사임하더라도 사정변경을 이유로 그 보증계약을 해지할 수 없다.
ㄴ. 소멸시효 완성 전에 채무자가 시효중단을 현저히 곤란하게 하여 채권자가 아무런 조치를 취할 수 없었던 경우, 그 채무자가 시효완성을 주장하는 것은 신의칙 상 허용되지 않는다.
ㄷ. 강행법규를 위반한 자가 스스로 강행법규 위반을 이유로 약정의 무효를 주장하는 것은 특별한 사정이 없는 한 신의칙에 반한다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

3. 제한능력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 가정법원은 한정후견개시의 심판을 할 때 본인의 의사를 고려하지 않아도 된다.

② 가정법원은 취소할 수 없는 피성년후견인의 법률행위의 범위를 정할 수 있으나, 성년후견인의 청구에 의하여 이를 변경할 수 있다.

③ 성년후견인은 일상생활에 필요하고 그 대가가 과도하지 않은 피성년후견인의 법률행위를 취소할 수 없다.

④ 가정법원은 성년후견개시의 심판을 할 때 본인의 의사를 고려하여야 한다.

⑤ 피성년후견인이 성년후견인의 동의를 얻어 재산상의 법률행위를 한 경우에도 성년후견인은 이를 취소할 수 있다.

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

① 가족관계등록부상 이미 사망으로 기재되어 있는 자에 대해서는 원칙적으로 실종선고를 할 수 없다.

② 실종선고를 받아 사망으로 간주된 자는 실종선고가 취소되지 않는 한 반증을 통해 그 효력을 번복할 수 없다.

③ 실종선고 후 그 취소 전에 선의로 한 행위의 효력은 실종선고의 취소에 의해 영향을 받지 않는다.

④ 실종선고의 취소에는 공시최고를 요하지 않는다.

⑤ 실종자를 당사자로 한 판결이 확정된 후에 실종선고가 확정되어 그 사망간주의 시점이 소 제기 전으로 소급하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 판결은 당사자능력이 없는 사람을 상대로 한 판결로서 무효가 된다.

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

① 사단법인 이사의 대표권 제한은 이를 등기하지 않으면 악의의 제3자에게도 대항하지 못한다.

② 재단법인의 정관변경은 그 변경방법을 정관에서 정한 때에도 주무관청의 허가를 얻지 않으면 그 효력이 없다.

③ 재단법인의 기본재산에 관한 근저당권 설정행위는 특별한 사정이 없는 한 주무관청의 허가를 얻을 필요가 없다.

④ 재단법인의 기본재산 변경 시, 그로 인하여 기본재산이 새로이 편입되는 경우에는 주무관청의 허가를 얻을 필요가 없다.

⑤ 법인에 대한 청산종결등기가 경료된 경우에도 청산사무가 종결되지 않는 한 그 범위 내에서는 청산법인으로서 존속한다.

6. 법인의 불법행위책임에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 외형상 직무행위로 인정되는 대표자의 권한 남용행위에 대해서도 법인의 불법행위 책임이 인정될 수 있다.

② 등기된 대표자의 행위로 인하여 타인에게 손해를 가한 경우에만 법인의 불법행위책임이 성립할 수 있다.

③ 대표자의 행위가 직무에 관한 행위에 해당하지 않음을 피해자 자신이 중대한 과실로 알지 못한 경우, 법인의 불법행위책임이 인정된다.

④ 대표권 없는 이사가 그 직무와 관련하여 타인에게 손해를 가한 경우, 법인의 불법행위 책임이 성립한다.

⑤ 법인의 불법행위책임이 성립하는 경우 그 대표기관은 손해배상책임이 없다.

7. 비법인사단에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 비법인사단의 대표자는 자신의 업무를 타인에게 포괄적으로 위임할 수 있다.

② 여성은 종중구성원이 되지만, 종중총회의 소집권을 가지는 연고항존자가 될 수는 없다.

③ 이사의 선임에 관한 민법 제63조는 비법인사단에 유추적용될 수 없다.

④ 교회는 비법인사단이므로 그 합병과 분열이 인정된다.

⑤ 비법인사단의 대표자가 총회의 결의를 거치지 않고 총유물을 권한 없이 처분한 경우에는 권한을 넘은 표현대리에 관한 민법 제126조가 준용되지 않는다.

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

① 주물 소유자의 사용에 공여되는 물건이라도 주물 자체의 효용과 직접 관계가 없으면 종물이 아니다.

② 「입목에 관한 법률」에 의하여 소유권보존등기를 한 수목의 집단은 저당권의 객체가 된다.

③ 종물과 주물의 관계에 관한 법리는 권리 상호간에도 적용될 수 있다.

④ 분필절차를 거치지 않은 1필의 토지의 일부에 대해서도 저당권을 설정할 수 있다.

⑤ 저당권의 효력은 저당부동산의 종물에 미치므로 경매를 통하여 저당부동산의 소유권을 취득한 자는 특별한 사정이 없는 한 종물의 소유권을 취득한다.

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

① 어느 법률행위가 사회질서에 반하는지 여부는 특별한 사정이 없는 한 법률행위 당시를 기준으로 판단해야 한다.

② 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권을 설정하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 반사회적 법률행위라고 볼 수 없다.

③ 대리인이 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 부동산의 이중매매의 경우, 본인인 매수인이 그러한 사정을 몰랐다면 반사회적 법률행위가 되지 않는다.

④ 법률행위의 성립과정에서 단지 강박이라는 불법적 방법이 사용된 것에 불과한 때에는 반사회적 법률행위로 볼 수 없다.

⑤ 반사회적 법률행위임을 이유로 하는 무효는 선의의 제3자에게 대항할 수 있다.

10. 물건의 승계취득에 해당하는 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 무주물 선점에 의한 소유권 취득　　② 상속에 의한 소유권 취득

③ 환지처분에 의한 국가의 소유권 취득　　④ 건물 신축에 의한 소유권 취득

⑤ 공용징수에 의한 토지 소유권 취득

11. 통정허위표시에 의하여 외형상 형성된 법률관계를 기초로 하여 '새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자'에 해당하지 않는 자는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 가장전세권에 관하여 저당권을 취득한 자

② 가장소비대차에 기한 대여금채권을 양수한 자

③ 가장저당권 설정행위에 기한 저당권의 실행에 의하여 목적부동산을 경락받은 자

④ 가장의 채권양도 후 채무가 변제되지 않고 있는 동안 채권양도가 허위임이 밝혀진 경우에 있어서의 채무자

⑤ 가장소비대차의 대주(貸主)가 파산한 경우, 파산자와는 독립한 지위에서 파산채권자 전체의 공동의 이익을 위하여 직무를 행하게 된 파산관재인

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

① 토지매매에 있어서 특별한 사정이 없는 한, 매수인이 측량을 통하여 매매목적물이 지적도상의 그것과 정확히 일치하는지 확인하지 않은 경우 중대한 과실이 인정된다.

② 상대방이 표의자의 진의에 동의한 경우 표의자는 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없다.

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

④ 상대방이 표의자의 착오를 알면서 이용한 경우에는 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 것이더라도 표의자는 착오에 의한 의사표시를 취소할 수 있다.

⑤ 제3자의 기망행위에 의해 표시상의 착오에 빠진 경우에 사기가 아닌 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다.

13. 사기·강박에 의한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 교환계약의 당사자가 자기 소유 목적물의 시가를 묵비하였다면 특별한 사정이 없는 한, 위법한 기망행위가 성립한다.

② 강박에 의해 자유로운 의사결정의 여지가 완전히 박탈되어 그 외형만 있는 법률행위라고 하더라도 이를 무효라고 할 수는 없다.

③ 토지거래허가를 받지 않아 유동적 무효 상태에 있는 법률행위라도 사기에 의한 의사표시의 요건이 충족된 경우 사기를 이유로 취소할 수 있다.

④ 대리인의 기망행위로 계약을 체결한 상대방은 본인이 대리인의 기망행위에 대해 선의·무과실이면 계약을 취소할 수 없다.

⑤ 강박행위의 목적이 정당한 경우에는 비록 그 수단이 부당하다고 하더라도 위법성이 인정될 여지가 없다.

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

① 도달주의의 원칙은 채권양도의 통지와 같은 준법률행위에도 유추적용될 수 있다.

② 의사표시의 부도달 또는 연착으로 인한 불이익은 특별한 사정이 없는 한 표의자가 이를 부담한다.

③ 의사표시자가 그 통지를 발송한 후 제한능력자가 되었다면 특별한 사정이 없는 한 그 의사표시는 취소할 수 있다.

④ 수령무능력자에게 의사표시를 한 경우, 특별한 사정이 없는 한 표의자는 그 의사표시로써 수령무능력자에게 대항할 수 없다.

⑤ 상대방이 정당한 사유 없이 의사표시 통지의 수령을 거절한 경우, 상대방이 그 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여 있는 때에 의사표시의 효력이 생기는 것으로 보아야 한다.

15. 복대리에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 복대리인은 제3자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.

② 본인의 묵시적 승낙에 기초한 임의대리인의 복임권행사는 허용되지 않는다.

③ 임의대리인이 본인의 명시적 승낙을 얻어 복대리인을 선임한 때에는 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다.

④ 법정대리인이 그 자신의 이름으로 선임한 복대리인은 법정대리인의 대리인이다.

⑤ 복대리인의 대리행위에 대해서는 표현대리가 성립할 수 없다.

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

ㄱ. 대리권 소멸 후의 표현대리에 관한 규정은 임의대리에만 적용된다.
ㄴ. 표현대리를 주장할 때에는 무권대리인과 표현대리에 해당하는 무권대리 행위를 특정하여 주장하여야 한다.
ㄷ. 강행법규를 위반하여 무효인 법률행위라 하더라도 표현대리의 법리는 준용될 수 있다.
ㄹ. 표현대리가 성립하는 경우에도 상대방에게 과실이 있다면 과실상계의 법리를 유추적용하여 본인의 책임을 경감할 수 있다.

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

17. 소급효가 원칙적으로 인정되지 않는 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 무권대리인이 체결한 계약에 대한 추인의 효과

② 기한부 법률행위에서의 기한도래의 효과

③ 토지거래 허가구역 내의 토지거래계약에 대한 허가의 효과

④ 소멸시효 완성의 효과

⑤ 법률행위 취소의 효과

18. 법률행위의 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법정조건도 법률행위의 부관으로서 조건에 해당한다.

② 채무면제와 같은 단독행위에는 조건을 붙일 수 없다.

③ 기한은 특별한 사정이 없는 한 채권자의 이익을 위한 것으로 추정한다.

④ 조건에 친하지 않은 법률행위에 불법조건을 붙이면 조건 없는 법률행위로 전환된다.

⑤ 불확정한 사실의 발생을 기한으로 한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 사실의 발생이 불가능한 것으로 확정된 때에도 기한이 도래한 것으로 본다.

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

① 정지조건부 권리는 조건이 성취되지 않은 동안에는 소멸시효가 진행되지 않는다.

② 이행기한을 정하지 않은 채권은 채권자의 이행최고가 있은 날로부터 소멸시효가 진행한다.

③ 채무불이행으로 인한 손해배상청구권은 채무불이행시로부터 소멸시효가 진행한다.

④ 동시이행의 항변권이 붙은 채권은 그 이행기로부터 소멸시효가 진행한다.

⑤ 무권대리인에 대한 상대방의 계약이행청구권이나 손해배상청구권은 그 선택권을 행사할 수 있을 때부터 소멸시효가 진행한다.

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

① 소멸시효는 법률행위에 의하여 이를 배제하거나 연장할 수 없다.

② 시효의 중단은 원칙적으로 당사자 및 그 승계인 사이에서만 효력이 있다.

③ 소멸시효 중단사유로서의 채무승인은 채무가 있음을 알고 있다는 뜻의 의사표시이므로 효과의사가 필요하다.

④ 소멸시효의 이익은 시효가 완성되기 전에 미리 포기하지 못한다.

⑤ 소멸시효 완성 후 채무자는 시효완성의 사실을 알고 그 채무를 묵시적으로 승인함으로써 시효의 이익을 포기할 수 있다.

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

① 전부 멸실한 건물의 보존등기를 신축한 건물의 보존등기로 유용하는 것은 허용된다.

② 물권에 관한 등기가 원인 없이 말소되었더라도 특별한 사정이 없는 한 그 물권의 효력에는 아무런 영향을 미치지 않는다.

③ 소유권이전청구권 보전의 가등기가 있더라도 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 않는다.

④ 가등기권리자가 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 한 경우에는 등기공무원은 그 가등기 후에 한 제3자 명의의 소유권이전등기를 직권으로 말소하여야 한다.

⑤ 소유권이전등기가 마쳐지면 그 등기명의자는 제3자는 물론이고 전소유자에 대해서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다.

22. 점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 선의의 점유자가 취득하는 과실에 점유물의 사용이익은 포함되지 않는다.

② 유치권자에게는 원칙적으로 수익목적의 과실수취권이 인정된다.

③ 점유물이 점유자의 귀책사유로 훼손된 경우, 선의의 점유자는 소유의 의사가 없더라도 이익이 현존하는 한도에서 배상책임이 있다.

④ 회복자로부터 점유물의 반환을 청구 받은 점유자는 유익비의 상환을 청구할 수 있다.

⑤ 점유물의 소유자가 변경된 경우, 점유자는 유익비 지출 당시의 전 소유자에게 비용의 상환을 청구해야 한다.

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

① 비법인사단이 총유물에 관한 매매계약을 체결하는 행위는 총유물의 처분행위가 아니다.

② 비법인사단이 타인 간의 금전채무를 보증하는 행위는 총유물의 관리·처분행위가 아니다.

③ 총유물의 보존행위는 특별한 사정이 없는 한 구성원이 단독으로 결정할 수 없다.

④ 비법인사단의 대표자는 총유재산에 관한 소송에서 단독으로 당사자가 될 수 없다.

⑤ 비법인사단인 주택조합이 주체가 되어 신축 완공한 건물로서 일반에게 분양되는 부분은 조합원 전원의 총유에 속한다.

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

① 점유매개자의 점유를 통한 간접점유에 의해서도 점유에 의한 시효취득이 가능하다.

② 사기의 의사표시에 의해 건물을 명도해 준 자는 점유회수의 소권을 행사할 수 없다.

③ 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유한 양수인은 그 건물부지의 점유자이다.

④ 간접점유의 요건이 되는 점유매개관계는 법률행위가 아닌 법령의 규정에 의해서는 설정될 수 없다.

⑤ 상속에 의하여 점유권을 취득한 상속인은 새로운 권원에 의하여 자기 고유의 점유를 개시하지 않는 한 피상속인의 점유를 떠나 자기만의 점유를 주장할 수 없다.

25. 선의취득에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 선의취득에 관한 민법 제249조는 저당권의 취득에도 적용된다.

② 동산의 선의취득에 필요한 점유의 취득은 현실의 인도뿐만 아니라 점유개정에 의해서도 가능하다.

③ 선의취득의 요건인 선의·무과실의 판단은 동산의 인도 여부와 관계없이 물권적 합의가 이루어진 때를 기준으로 한다.

④ 도품·유실물에 관한 민법 제251조는 선의취득자에게 그가 지급한 대가의 변상시까지 취득물의 반환청구를 거부할 수 있는 항변권만을 인정한다는 취지이다.

⑤ 제3자에 대한 목적물반환청구권을 양수인에게 양도하고 지명채권 양도의 대항요건을 갖추면 동산의 선의취득에 필요한 점유의 취득요건을 충족한다.

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

① 구분소유적 공유관계의 해소는 상호명의신탁의 해지에 의한다.

② 당사자 내부에 있어서는 각자가 특정매수한 부분은 각자의 단독 소유가 된다.

③ 구분소유적 공유지분을 매수한 자는 당연히 구분소유적 공유관계를 승계한다.

④ 제3자의 방해행위가 있으면 공유자는 자기의 구분소유 부분뿐만 아니라 전체 토지에 대하여 공유물의 보존행위로서 그 배제를 구할 수 있다.

⑤ 구분소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있어야만 적법하게 성립할 수 있다.

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

① 무과실은 점유취득시효의 요건이 아니다.

② 성명불상자의 소유물도 시효취득의 대상이 된다.

③ 점유취득시효가 완성된 후에는 취득시효 완성의 이익을 포기할 수 있다.

④ 행정재산은 시효취득의 대상이 아니다.

⑤ 압류는 점유취득시효의 중단사유이다.

28. 甲은 자신의 X토지를 乙에게 매도하였고, 乙은 X토지를 丙에게 전매하였다. 다음 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲, 乙, 丙 사이에 중간생략등기에 관한 합의가 있다면, 甲의 乙에 대한 소유권이전등기의무는 소멸한다.
ㄴ. 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권의 양도는 甲에 대한 통지만으로 대항력이 생긴다.
ㄷ. 甲, 乙, 丙 사이에 중간생략등기에 관한 합의가 없다면, 중간생략등기가 이루어져서 실체관계에 부합하더라도 그 등기는 무효이다.
ㄹ. 甲, 乙, 丙 사이에 중간생략등기에 관한 합의가 있은 후 甲·乙 간의 특약으로 매매대금을 인상한 경우, 甲은 인상된 매매대금의 미지급을 이유로 丙에 대한 소유권이전등기의무의 이행을 거절할 수 있다.

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

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

① 부동산 공유자의 공유지분 포기의 의사표시가 다른 공유자에게 도달하더라도 이로써 곧바로 공유지분 포기에 따른 물권변동의 효력이 발생하는 것은 아니다.

② 소수지분권자는 공유물의 전부를 협의 없이 점유하는 다른 소수지분권자에게 공유물의 인도를 청구할 수 있다.

③ 과반수 지분권자는 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있다.

④ 토지공유자 사이에서는 지분비율로 공유물의 관리비용을 부담한다.

⑤ 공유자는 특별한 사정이 없는 한 언제든지 공유물의 분할을 청구할 수 있다.

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

① 공유물분할의 효과는 원칙적으로 소급하지 않는다.

② 재판에 의한 공유물분할은 현물분할이 원칙이다.

③ 공유관계가 존속하는 한, 공유물분할청구권만이 독립하여 시효로 소멸하지는 않는다.

④ 공유토지를 현물분할하는 경우에 반드시 공유지분의 비율대로 토지 면적을 분할해야 하는 것은 아니다.

⑤ 공유물분할의 조정절차에서 공유자 사이에 현물분할의 협의가 성립하여 조정조서가 작성된 때에는 그 즉시 공유관계가 소멸한다.

31. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률상 명의신탁에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 투기·탈세 등의 방지라는 법의 목적상 명의신탁은 그 자체로 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반된다.

② 명의신탁이 무효인 경우, 신탁자와 수탁자가 혼인하면 명의신탁약정이 체결된 때로부터 위 명의신탁은 유효하게 된다.

③ 부동산 명의신탁약정의 무효는 수탁자로부터 그 부동산을 취득한 악의의 제3자에게 대항할 수 있다.

④ 농지법에 따른 제한을 피하기 위하여 명의신탁을 한 경우에도 그에 따른 수탁자 명의의 소유권이전등기가 불법원인급여라고 할 수 없다.

⑤ 조세포탈 등의 목적 없이 종교단체장의 명의로 그 종교단체 보유 부동산의 소유권을 등기한 경우, 그 단체와 단체장 간의 명의신탁약정은 유효하다.

32. 甲은 乙에 대한 채권을 담보하기 위하여 乙 소유의 X토지에 관하여 저당권을 취득하였다. 그 후 X의 담보가치 하락을 막기 위하여 乙의 X에 대한 사용·수익권을 배제하지 않는 지상권을 함께 취득하였다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲의 지상권의 피담보채무는 존재하지 않는다.

② 甲의 채권이 시효로 소멸하면 지상권도 소멸한다.

③ 甲의 채권이 변제 등으로 만족을 얻어 소멸하면 지상권도 소멸한다.

④ 제3자가 甲에게 대항할 수 있는 권원 없이 X 위에 건물을 신축하는 경우, 甲은 그 축조의 중지를 요구할 수 있다.

⑤ 제3자가 X를 점유·사용하는 경우, 甲은 지상권의 침해를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.

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

① 분묘기지권을 시효취득하는 경우에는 특약이 없는 한 지료를 지급할 필요가 없다.

② 「장사 등에 관한 법률」이 시행된 후 설치된 분묘에 대해서는 더 이상 시효취득이 인정되지 않는다.

③ 분묘기지권의 시효취득을 인정하는 종전의 관습법은 법적 규범으로서의 효력을 상실하였다.

④ 분묘기지권이 인정되는 분묘를 다른 곳에 이장하면 그 분묘기지권은 소멸한다.

⑤ 분묘가 일시적으로 멸실되어도 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능하다면 분묘기지권은 존속한다.

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

① 전세권이 성립한 후 목적물의 소유권이 이전되더라도 전세금반환채무가 당연히 신소유자에게 이전되는 것은 아니다.

② 전세권의 존속기간이 시작되기 전에 마친 전세권설정등기는 특별한 사정이 없는 한 그 기간이 시작되기 전에는 무효이다.

③ 전세권을 설정하는 때에는 전세금이 반드시 현실적으로 수수되어야 한다.

④ 건물의 일부에 전세권이 설정된 경우 전세권의 목적물이 아닌 나머지 부분에 대해서도 경매를 신청할 수 있다.

⑤ 전세권자가 통상의 필요비를 지출한 경우 그 비용의 상환을 청구하지 못한다.

35. 2020년 5월 신탁자 甲과 그의 친구인 수탁자 乙이 X부동산에 대하여 명의신탁약정을 한 후, 乙이 직접 계약당사자가 되어 丙으로부터 X를 매수하고 소유권이전등기를 마쳤다. 다음 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다.

② 丙이 甲·乙 사이의 명의신탁약정 사실을 몰랐다면 乙은 X의 소유권을 취득한다.

③ 丙이 甲·乙 사이의 명의신탁약정 사실을 알았는지 여부는 소유권이전등기가 마쳐진 때를 기준으로 판단하여야 한다.

④ 乙이 X의 소유자가 된 경우 甲으로부터 제공받은 매수자금 상당액을 甲에게 부당이득으로 반환하여야 한다.

⑤ 丙이 甲·乙 사이의 명의신탁약정 사실을 안 경우에도 乙이 그 사정을 모르는 丁에게 X를 매도하여 소유권이전등기를 마쳤다면 丁은 X의 소유권을 취득한다.

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

① 건물의 임차인이 임대인에게 지급한 임차보증금반환채권은 그 건물에 관하여 생긴 채권이 아니다.

② 임대인이 건물시설을 하지 않아 임차인이 건물을 임차목적대로 사용하지 못하였음을 이유로 하는 손해배상청구권은 그 건물에 관하여 생긴 채권이다.

③ 수급인의 재료와 노력으로 건축되었고 독립한 건물에 해당되는 기성부분에 대하여는 특별한 사정이 없는 한 수급인은 유치권을 가질 수 없다.

④ 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경우에는 유치권이 성립하지 않는다.

⑤ 유치권자가 점유침탈로 유치물의 점유를 상실한 경우, 유치권은 원칙적으로 소멸한다.

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

① 양도할 수 없는 물건은 질권의 목적이 되지 못한다.

② 질권자는 채권의 변제를 받기 위하여 질물을 경매할 수 있다.

③ 채권질권의 효력은 질권의 목적이 된 채권 외에 그 채권의 지연손해금에는 미치지 않는다.

④ 질권의 목적인 채권의 양도행위는 질권자의 이익을 해하는 변경에 해당되지 않으므로 질권자의 동의를 요하지 않는다.

⑤ 수개의 채권을 담보하기 위하여 동일한 동산에 수개의 질권을 설정한 경우, 그 순위는 설정의 선후에 의한다.

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

① 저당부동산에 대한 압류 후에는 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권에도 저당권의 효력이 미친다.

② 저당목적물의 변형물에 대하여 이미 제3자가 압류하였더라도 저당권자가 스스로 이를 압류하지 않으면 물상대위권을 행사할 수 없다.

③ 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도하거나 다른 채권의 담보로 하지 못한다.

④ 저당권의 효력은 원칙적으로 저당부동산에 부합된 물건에 미친다.

⑤ 저당부동산에 대하여 지상권을 취득한 제3자는 저당권자에게 그 부동산으로 담보된 채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있다.

39. 甲은 乙에 대한 2억 원의 채권을 담보하기 위하여 乙 소유 X토지와 Y건물에 대하여 각각 1번 공동저당권을 취득하였다. 그 후 丙은 乙에 대한 1억 6천만 원의 채권을 담보하기 위하여 X에 대하여 2번 저당권을, 丁은 乙에 대한 7천만 원의 채권을 담보하기 위하여 Y에 대하여 2번 저당권을 취득하였다. 그 후 丙이 경매를 신청하여 X가 3억 원에 매각되어 배당이 완료되었고, 다시 丁이 경매를 신청하여 Y가 1억 원에 매각되었다. 丁이 Y의 매각대금에서 배당받을 수 있는 금액은? (단, 경매비용·이자 등은 고려하지 않으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 0원 ② 3,500만원 ③ 4,000만원 ④ 5,000만원 ⑤ 7,000만원

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

① 저당권설정자는 저당권자의 동의 없이 전세권을 소멸하게 하는 행위를 하지 못한다.

② 전세권의 존속기간이 만료된 경우 저당권자는 전세권 자체에 대해 저당권을 실행할 수 있다.

③ 전세권의 존속기간이 만료되면 저당권자는 전세금반환채권에 대하여 물상대위할 수 있다.

④ 전세금반환채권은 저당권의 목적물이 아니다.

⑤ 전세권이 기간만료로 소멸한 경우 전세권설정자는 원칙적으로 전세권자에 대하여만 전세금반환의무를 부담한다.

경제학원론

41. 무차별곡선에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 무차별곡선은 동일한 효용 수준을 제공하는 상품묶음들의 궤적이다.

② 무차별곡선의 기울기는 한계대체율이며 두 재화의 교환비율이다.

③ 무차별곡선이 원점에 대해 오목하면 한계대체율은 체감한다.

④ 완전대체재 관계인 두 재화에 대한 무차별곡선은 직선의 형태이다.

⑤ 모서리해를 제외하면 무차별곡선과 예산선이 접하는 점이 소비자의 최적점이다.

42. 사회후생에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 차선의 이론은 부분적 해결책이 최적은 아닐 수 있음을 보여준다.

② 롤즈(J. Rawls)적 가치판단을 반영한 사회무차별곡선은 L자 모양이다.

③ 파레토 효율성 조건은 완전경쟁의 상황에서 충족된다.

④ 공리주의적 사회후생함수는 최대다수의 최대행복을 나타낸다.

⑤ 애로우(K. Arrow)의 불가능성 정리에서 파레토원칙은 과반수제를 의미한다.

43. 수요곡선에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 우하향하는 수요곡선의 경우, 수요의 법칙이 성립한다.

② 기펜재(Giffen goods)의 수요곡선은 대체효과보다 소득효과가 크기 때문에 우하향한다.

③ 사적재화의 시장수요는 개별수요의 수평 합이다.

④ 우하향하는 수요곡선의 높이는 한계편익이다.

⑤ 소비자의 소득이 변하면 수요곡선이 이동한다.

44. 수요와 공급의 탄력성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 수요곡선이 수직이면 가격탄력성이 무한대이다.

② 우하향하는 직선의 수요곡선 상 모든 점에서 가격탄력성은 같다.

③ 가격탄력성이 1보다 크면 비탄력적이다.

④ 우상향 직선의 공급곡선 Y축 절편이 0보다 크면 가격탄력성은 무조건 1보다 크다.

⑤ 수요의 교차탄력성이 1보다 크면 두 상품은 보완재 관계이다.

45. 수요곡선은 $P=10$, 공급곡선은 $Q_s=P$이다. 정부가 한 단위당 2원의 물품세를 소비자에게 부과한 결과로 옳은 것은? (단, Q_s는 공급량, P는 가격이다.)

① 소비자 대신 생산자에게 물품세를 부과하면 결과는 달라진다.

② 소비자잉여는 감소하였다.

③ 생산자잉여의 감소분은 24원이다.

④ 자중손실(deadweight loss)은 2원이다.

⑤ 조세수입은 20원 증가하였다.

46. 원점에 대해 오목한 생산가능곡선에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① X축 상품생산이 늘어나면 기울기가 더 가팔라진다.

② 생산기술이 향상되면 생산가능곡선이 원점에서 더 멀어진다.

③ 기회비용 체증의 법칙이 성립한다.

④ 생산가능곡선 기울기의 절댓값이 한계변환율이다.

⑤ 생산가능곡선 상의 점에서 파레토 개선이 가능하다.

47. 시장 수요이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 네트워크효과가 있는 경우 시장수요곡선은 개별 수요곡선의 수평 합이다.
ㄴ. 상품 소비자의 수가 증가함에 따라 그 상품 수요가 증가하는 효과를 속물효과(snob effect)라고 한다.
ㄷ. 열등재라도 대체효과의 절대적 크기가 소득효과의 절대적 크기보다 크면 수요곡선은 우하향한다.
ㄹ. 소득이 증가할 때 소비가 증가하는 재화는 정상재이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

48. 기업생산이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 장기(long-run)에는 모든 생산요소가 가변적이다.
ㄴ. 다른 생산요소가 고정인 상태에서 생산요소 투입 증가에 따라 한계생산이 줄어드는 현상이 한계생산 체감의 법칙이다.
ㄷ. 등량곡선이 원점에 대해 볼록하면 한계기술대체율 체감의 법칙이 성립한다.
ㄹ. 비용극소화는 이윤극대화의 필요충분조건이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄷ, ㄹ ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

49. 후생경제이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 파레토(Pareto) 효율적인 상태는 파레토 개선이 가능한 상태를 뜻한다.

② 제2정리는 모든 사람의 선호가 오목성을 가지면 파레토 효율적인 배분은 일반경쟁균형이 된다는 것이다.

③ 제1정리는 모든 소비자의 선호체계가 약 단조성을 갖고 외부성이 존재하면 일반경쟁균형의 배분은 파레토 효율적이라는 것이다.

④ 제1정리는 완전경쟁시장 하에서 사익과 공익은 서로 상충된다는 것이다.

⑤ 제1정리는 아담 스미스(A. Smith)의 '보이지 않는 손'의 역할을 이론적으로 뒷받침해주는 것이다.

50. 노동(L)과 자본(K)만 이용하여 재화를 생산하는 기업의 생산함수가 $Q=\min(\frac{L}{2},K)$이다. 노동가격은 2원이고 자본가격은 3원일 때 기업이 재화 200개를 생산하고자 할 경우 평균비용(원)은? (단, 고정비용은 없다.)

① 6 ② 7 ③ 8 ④ 9 ⑤ 10

51. 표는 기업 甲과 乙의 초기 보수행렬이다. 제도 변화 후, 오염을 배출하는 乙은 배출 1톤에서 2톤으로 증가하는데 甲에게 보상금 5를 지불하게 되어 보수행렬이 변화했다. 보수행렬 변화 전, 후에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 1회성 게임이며, 보수행렬 ( ) 안 왼쪽은 甲, 오른쪽은 乙의 것이다.)

		乙	
		1톤 배출	2톤 배출
甲	조업중단	(0, 4)	(0, 8)
	조업가동	(10, 4)	(3, 8)

① 초기 상태의 내쉬균형은 (조업중단, 2톤 배출)이다.

② 초기 상태의 甲과 乙의 우월전략은 없다.

③ 제도 변화 후 甲의 우월전략은 있으나 乙의 우월전략은 없다.

④ 제도 변화 후 甲과 乙의 전체 보수는 감소했다.

⑤ 제도 변화 후 오염물질의 총배출량은 감소했다.

52. 굴절수요곡선 모형에서 가격 안정성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 기업이 선택하는 가격에 대한 예상된 변화가 대칭적이기 때문이다.

② 기업은 서로 담합하여 가격의 안정성을 확보한다.

③ 일정 구간에서 비용의 변화에도 불구하고 상품가격은 안정적이다.

④ 경쟁기업의 가격 인상에만 반응한다고 가정한다.

⑤ 비가격경쟁이 증가하는 현상을 설명한다.

53. 기업 甲과 乙만 있는 상품시장에서 두 기업이 꾸르노(Cournot) 모형에 따라 행동하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 생산기술은 동일하다.)

ㄱ. 甲은 乙이 생산량을 결정하면 그대로 유지될 것이라고 추측한다.
ㄴ. 甲과 乙은 생산량 결정에서 서로 협력한다.
ㄷ. 甲, 乙 두 기업이 완전한 담합을 이루는 경우와 꾸르노 균형의 결과는 동일하다.
ㄹ. 추가로 기업이 시장에 진입하는 경우 균형가격은 한계비용에 접근한다.

① ㄱ, ㄷ　② ㄱ, ㄹ　③ ㄴ, ㄷ　④ ㄴ, ㄹ　⑤ ㄷ, ㄹ

54. 역선택에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 동일한 조건과 보험료로 구성된 치아보험에 치아건강상태가 좋은 계층이 더 가입하려는 경향이 있다.

② 역선택은 정보가 대칭적인 중고차시장에서 자주 발생한다.

③ 역선택 방지를 위해 통신사는 소비자별로 다른 요금을 부과한다.

④ 의료보험의 기초공제제도는 대표적인 역선택 방지 수단이다.

⑤ 품질표시제도는 역선택을 방지하기 위한 수단이다.

55. 순수 공공재에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 소비자가 많을수록 개별 소비자가 이용하는 편익은 감소한다.

② 시장수요는 개별 소비자 수요의 수직합으로 도출된다.

③ 개별 소비자의 한계편익 합계와 공급에 따른 한계비용이 일치하는 수준에서 사회적 최적량이 결정된다.

④ 시장에서 공급량이 결정되면 사회적 최적량에 비해 과소 공급된다.

⑤ 공급량이 사회적 최적 수준에서 결정되려면 사회 전체의 정확한 선호를 파악해야 한다.

56. 독점기업의 가격차별 전략 중 이부가격제(two-part pricing)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 서비스 요금 설정에서 기본요금(가입비)과 초과사용량 요금(사용료)을 분리하여 부과하는 경우가 해당된다.
ㄴ. 적은 수량을 소비하는 소비자의 평균지불가격이 낮아진다.
ㄷ. 소비자잉여는 독점기업이 부과할 수 있는 가입비의 한도액이다.
ㄹ. 자연독점 하의 기업이 평균비용 가격설정으로 인한 손실을 보전하기 위해 선택한다.

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

57. 오염물질을 배출하는 기업 甲과 乙의 오염저감비용은 각각 $TAC_1 = 200 + 4X_1^2$, $TAC_2 = 200 + X_2^2$이다. 정부가 두 기업의 총오염배출량을 80톤 감축하기로 결정할 경우, 두 기업의 오염저감비용의 합계를 최소화하는 甲과 乙의 오염감축량은? (단, X_1, X_2는 각각 甲과 乙의 오염감축량이다.)

① $X_1 = 8$, $X_2 = 52$ ② $X_1 = 16$, $X_2 = 64$ ③ $X_1 = 24$, $X_2 = 46$

④ $X_1 = 32$, $X_2 = 48$ ⑤ $X_1 = 64$, $X_2 = 16$

58. 우하향하는 장기평균비용에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 생산기술은 동일하다.)

① 생산량이 서로 다른 기업의 평균비용은 동일하다.

② 진입 장벽이 없는 경우 기업의 참여가 증가한다.

③ 소규모 기업의 평균비용은 더 낮다.

④ 장기적으로 시장에는 한 기업만이 존재하게 된다.

⑤ 소규모 다품종을 생산하면 평균비용이 낮아진다.

59. 상품의 시장수요곡선은 $P = 100 - 2Q$이고, 한계비용은 20이며, 제품 한 단위당 20의 환경피해를 발생시킨다. 완전경쟁시장 하에서 (ㄱ)<u>사회적 최적 수준의 생산량</u>과 (ㄴ)<u>사회후생의 순손실은</u>? (단, P는 가격, Q는 생산량이다.)

① ㄱ: 20, ㄴ: 50 ② ㄱ: 20, ㄴ: 100 ③ ㄱ: 30, ㄴ: 30

④ ㄱ: 30, ㄴ: 100 ⑤ ㄱ: 40, ㄴ: 200

60. 기업 甲의 생산함수는 $Q=2L^{0.5}$이며, Q의 가격은 4, L의 가격은 0.25이다. 이윤을 극대화하는 甲의 (ㄱ)노동투입량과 (ㄴ)균형산출량은? (단, L은 노동, Q는 산출물이며, 산출물시장과 노동시장은 완전경쟁적이다.)

① ㄱ: 2, ㄴ: 2 ② ㄱ: 2, ㄴ: 4 ③ ㄱ: 4, ㄴ: 4
④ ㄱ: 4, ㄴ: 8 ⑤ ㄱ: 8, ㄴ: 16

61. 표의 IS-LM 모형에서 균형재정승수는? (단, Y, M, r, T, G, P는 각각 국민소득, 통화량, 이자율, 조세, 정부지출, 물가이다.)

IS: $Y=100+0.5(Y-T)-0.5r+G$
LM: $\frac{M}{P}=-r+Y$

① 0 ② 0.5 ③ 1 ④ 1.5 ⑤ 2

62. 한국은행의 통화정책 수단과 제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 국채 매입·매각을 통한 통화량 관리
② 금융통화위원회는 한국은행 통화정책에 관한 사항을 심의·의결
③ 재할인율 조정을 통한 통화량 관리
④ 법정지급준비율 변화를 통한 통화량 관리
⑤ 고용증진 목표 달성을 위한 물가안정목표제 시행

63. 화폐에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 상품화폐의 내재적 가치는 변동하지 않는다.
② M2는 준화폐(near money)를 포함하지 않는다.
③ 명령화폐(fiat money)는 내재적 가치를 갖는 화폐이다.
④ 가치 저장수단의 역할로 소득과 지출의 발생 시점을 분리시켜 준다.
⑤ 다른 용도로 사용될 수 있는 재화는 교환의 매개 수단으로 활용될 수 없다.

64. 폐쇄경제에서 국내총생산이 소비, 투자, 그리고 정부지출의 합으로 정의된 항등식이 성립할 때, 국내총생산과 대부자금시장에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 총저축은 투자와 같다.
② 민간저축이 증가하면 투자가 증가한다.
③ 총저축은 민간저축과 정부저축의 합이다.
④ 민간저축이 증가하면 이자율이 하락하여 정부저축이 증가한다.
⑤ 정부저축이 감소하면 대부시장에서 이자율은 상승한다.

65. 화폐의 중립성이 성립하면 발생하는 현상으로 옳은 것은?

① 장기적으로는 고전적 이분법을 적용할 수 없다.

② 통화정책은 장기적으로 실업률에 영향을 줄 수 없다.

③ 통화정책은 장기적으로 실질 경제성장률을 제고할 수 있다.

④ 통화정책으로는 물가지수를 관리할 수 없다.

⑤ 중앙은행은 국채 매입을 통해 실질 이자율을 낮출 수 있다.

66. 화폐수요에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 이자율이 상승하면 현금통화 수요량이 감소한다.

② 물가가 상승하면 거래적 동기의 현금통화 수요는 감소한다.

③ 요구불예금 수요가 증가하면 M1 수요는 감소한다.

④ 실질 국내총생산이 증가하면 M1 수요는 감소한다.

⑤ 신용카드 보급기술이 발전하면 현금통화 수요가 증가한다.

67. 소비자물가지수에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 기준연도에서 항상 100이다.

② 대체효과를 고려하지 못해 생계비 측정을 왜곡할 수 있다.

③ 가격 변화 없이 품질이 개선될 경우, 생계비 측정을 왜곡할 수 있다.

④ GDP 디플레이터보다 소비자들의 생계비를 더 왜곡한다.

⑤ 소비자가 구매하는 대표적인 재화와 서비스에 대한 생계비용을 나타내는 지표이다.

68. 실업률과 인플레이션율의 관계는 $u = u_n - 2(\pi - \pi_e)$이고 자연실업률이 3%이다. 보기를 고려하여 중앙은행이 0%의 인플레이션율을 유지하는 준칙적 통화정책을 사용했을 때의 (ㄱ)실업률과, 최적 인플레이션율로 통제했을 때의 (ㄴ)실업률은? (단, u, u_n, π, π_e는 각각 실업률, 자연실업률, 인플레이션율, 기대 인플레이션율이다.)

< 보 기 >

- 중앙은행은 물가를 완전하게 통제할 수 있다.
- 민간은 합리적인 기대를 하며 중앙은행이 결정한 인플레이션율로 기대 인플레이션율을 결정한다.
- 주어진 기대 인플레이션에서 중앙은행의 최적 인플레이션율은 1%이다.

① ㄱ: 0%, ㄴ: 0%　② ㄱ: 1%, ㄴ: 0%　③ ㄱ: 1%, ㄴ: 1%

④ ㄱ: 2%, ㄴ: 1%　⑤ ㄱ: 3%, ㄴ: 3%

69. 표의 기존 가정에 따라 독립투자승수를 계산했다. 계산된 승수를 하락시키는 가정의 변화를 모두 고른 것은?

기존 가정		가정의 변화
ㄱ. 생산자들은 고정된 가격에 추가적인 생산물을 공급한다.	→	총공급 곡선이 수직이다.
ㄴ. 이자율은 고정이다.	→	이자율 상승에 따라 투자가 감소한다.
ㄷ. 정부지출과 세금은 없다.	→	정부지출과 세금이 모두 외생적으로 증가한다.
ㄹ. 수출과 수입은 모두 영(0)이다.	→	수출과 수입이 모두 외생적으로 증가한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

70. 표는 기업 甲과 乙로만 구성된 A국의 연간 국내 생산과 분배를 나타낸다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

항목	甲	乙
매출액	400	900
중간투입액	0	400
임금	250	300
이자	0	50
임대료	100	100
이윤	( )	( )
요소소득에 대한 총지출	( )	( )
부가가치	( )	( )

① 기업 甲의 요소소득에 대한 총지출은 400이다.

② 기업 甲의 부가가치는 400이다.

③ 기업 甲의 이윤은 기업 乙의 이윤과 같다.

④ A국의 임금, 이자, 임대료, 이윤에 대한 총지출은 900이다.

⑤ A국의 국내총생산은 기업 甲와 기업 乙의 매출액 합계에서 요소소득에 대한 총지출을 뺀 것과 같다.

71. 단기 필립스곡선은 우하향하고 장기 필립스곡선은 수직일 때, 인플레이션율을 낮출 경우 발생하는 현상으로 옳은 것은?

① 단기적으로 실업률이 증가한다.

② 장기적으로 실업률이 감소한다.

③ 장기적으로 인플레이션 저감비용은 증가한다.

④ 장기적으로 실업률은 자연실업률 보다 높다.

⑤ 단기적으로 합리적 기대가설과 동일한 결과가 나타난다.

72. A국의 생산가능인구는 3,000만 명, 그 중에서 취업자는 1,400만 명, 실업자는 100만 명일 때 생산가능인구에 대한 비경제활동인구의 비율(%)은?

① 30 ② 40 ③ 50 ④ 60 ⑤ 70

73. 현재 인플레이션율 8%에서 4%로 낮출 경우, 보기를 참고하여 계산된 희생률은? (단, Π_t, Π_{t-1}, U_t는 각각 t기의 인플레이션율, (t-1)기의 인플레이션율, t기의 실업률이다.)

< 보 기 >

- $\Pi_t - \Pi_{t-1} = -0.8(U_t - 0.05)$
- 현재 실업률: 5%
- 실업률 1%p 증가할 때 GDP 2% 감소로 가정
- 희생률: 인플레이션율을 1%p 낮출 경우 감소되는 GDP 변화율(%)

① 1.5 ② 2 ③ 2.5 ④ 3 ⑤ 3.5

74. 변동환율제를 채택한 A국이 긴축재정을 실시하였다. 먼델-플레밍 모형을 이용한 정책 효과에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 완전한 자본이동, 소국개방경제, 국가별 물가수준 고정을 가정한다.)

ㄱ. 원화가치는 하락한다.	ㄴ. 투자지출을 증가시킨다.
ㄷ. 소득수준은 변하지 않는다.	ㄹ. 순수출이 감소한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

75. 솔로우(R. Solow)의 경제성장모형에서 1인당 생산함수는 $y = 2k^{0.5}$, 저축률은 30%, 자본의 감가상각률은 25%, 인구증가율은 5%라고 가정한다. 균제상태(steady state)에서의 1인당 생산량 및 자본량은? (단, y는 1인당 생산량, k는 1인당 자본량이다.)

① $y = 1,\ k = 1$ ② $y = 2,\ k = 2$ ③ $y = 3,\ k = 3$
④ $y = 4,\ k = 4$ ⑤ $y = 5,\ k = 5$

76. 폐쇄경제 하에서 정부가 지출을 늘렸다. 이에 대응하여 중앙은행이 기존 이자율을 유지하려고 할 때 나타나는 현상으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, IS곡선은 우하향하고 LM곡선은 우상향한다.)

ㄱ. 통화량이 증가한다.	ㄴ. 소득수준이 감소한다.
ㄷ. 소득수준은 불변이다.	ㄹ. LM곡선이 오른쪽으로 이동한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

77. 폐쇄경제 IS-LM 및 AD-AS 모형에서 정부지출 증가에 따른 균형의 변화에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 초기경제는 균형상태, IS곡선 우하향, LM곡선 우상향, AD곡선 우하향, AS곡선은 수평선을 가정한다.)

ㄱ. 소득수준은 증가한다.	ㄴ. 이자율은 감소한다.
ㄷ. 명목 통화량이 증가한다.	ㄹ. 투자지출은 감소한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

78. A국 경제의 총수요곡선과 총공급곡선이 각각 $P = -Y_d + 4$, $P = P_e + (Y_s - 2)$이다. P_e가 3에서 5로 증가할 때, (ㄱ)균형소득수준과 (ㄴ)균형물가수준의 변화는? (단, P는 물가수준, Y_d는 총수요, Y_s는 총공급, P_e는 기대물가수준이다.)

① ㄱ: 상승, ㄴ: 상승 ② ㄱ: 하락, ㄴ: 상승 ③ ㄱ: 상승, ㄴ: 하락
④ ㄱ: 하락, ㄴ: 하락 ⑤ ㄱ: 불변, ㄴ: 불변

79. 예상보다 높은 인플레이션이 발생할 경우 나타나는 효과에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 누진세 체계 하에서 정부의 조세수입은 감소한다.

② 채무자는 이익을 보지만 채권자는 손해를 보게 된다.

③ 고정된 화폐소득을 얻는 봉급생활자는 불리해진다.

④ 명목 국민소득이 증가한다.

⑤ 화폐의 구매력이 감소한다.

80. 표의 경제모형에서 한계수입성향이 0.1로 감소하면 (ㄱ)균형국민소득과 (ㄴ)순수출 각각의 변화로 옳은 것은? (단, Y는 국민소득, C는 소비, I는 투자, X는 수출, M은 수입이다.)

$Y = C + I + X - M$
$C = 100 + 0.6Y$ $\quad I = 100$ $\quad X = 100$ $\quad M = 0.4Y$

① ㄱ: 증가, ㄴ: 증가 ② ㄱ: 감소, ㄴ: 증가 ③ ㄱ: 증가, ㄴ: 감소

④ ㄱ: 감소, ㄴ: 감소 ⑤ ㄱ: 불변, ㄴ: 증가

부동산학원론

81. 부동산의 개념에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 자연·공간·위치·환경 속성은 물리적 개념에 해당한다.

② 부동산의 절대적 위치는 토지의 부동성에서 비롯된다.

③ 토지는 생산의 기본요소이면서 소비재가 된다.

④ 협의의 부동산과 준부동산을 합쳐 광의의 부동산이라고 한다.

⑤ 부동산의 법률적·경제적·물리적 측면을 결합한 개념을 복합부동산이라고 한다.

82. 토지의 분류 및 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 필지는 법률적 개념으로 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지이다.

② 후보지는 부동산의 용도적 지역인 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간에 전환되고 있는 지역의 토지이다.

③ 나지는 「건축법」에 의한 건폐율·용적률 등의 제한으로 인해 한 필지 내에서 건축하지 않고 비워둔 토지이다.

④ 표본지는 지가의 공시를 위해 가치형성요인이 같거나 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 토지이다.

⑤ 공한지는 특정의 지점을 기준으로 한 택지이용의 최원방권의 토지이다.

83. 토지의 특성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부증성으로 인해 이용전환을 통한 토지의 용도적 공급이 불가능하다.
ㄴ. 부동성으로 인해 부동산 활동이 국지화된다.
ㄷ. 영속성으로 인해 토지는 감가상각에서 배제되는 자산이다.
ㄹ. 개별성으로 인해 외부효과가 발생한다.

① ㄱ, ㄹ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

84. 부동산수요의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 수요곡선 기울기의 절댓값이 클수록 수요의 가격탄력성이 작아진다.

② 임대주택 수요의 가격탄력성이 1보다 작을 경우 임대료가 상승하면 전체 수입은 증가한다.

③ 대체재가 많을수록 수요의 가격탄력성이 크다.

④ 일반적으로 부동산의 용도전환 가능성이 클수록 수요의 가격탄력성이 커진다.

⑤ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이면 가격의 변화율보다 수요량의 변화율이 더 크다.

85. 수요함수와 공급함수가 각각 A부동산시장에서는 $Q_d = 200 - P$, $Q_s = 10 + \frac{1}{2}P$이고 B부동산시장에서는 $Q_d = 400 - \frac{1}{2}P$, $Q_s = 50 + 2P$이다. 거미집이론(Cob-web theory)에 의한 A시장과 B시장의 모형 형태의 연결이 옳은 것은? (단, x축은 수량, y축은 가격, 각각의 시장에 대한 P는 가격, Q_d는 수요량, Q_s는 공급량이며, 가격변화에 수요는 즉각 반응하지만 공급은 시간적인 차이를 두고 반응함, 다른 조건은 동일함)

① A: 발산형, B: 수렴형 ② A: 발산형, B: 순환형 ③ A: 순환형, B: 발산형

④ A: 수렴형, B: 발산형 ⑤ A: 수렴형, B: 순환형

86. 도시공간구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 동심원이론은 도시공간구조의 형성을 침입, 경쟁, 천이 과정으로 설명하였다.

② 동심원이론에 따르면 중심지에서 멀어질수록 지대 및 인구밀도가 낮아진다.

③ 선형이론에서의 점이지대는 중심업무지구에 직장 및 생활터전이 있어 중심업무지구에 근접하여 거주하는 지대를 말한다.

④ 선형이론에 따르면 도시공간구조의 성장 및 분화가 주요 교통노선을 따라 부채꼴 모양으로 확대된다.

⑤ 다핵심이론에 따르면 하나의 중심이 아니라 몇 개의 분리된 중심이 점진적으로 통합됨에 따라 전체적인 도시공간구조가 형성된다.

87. A토지에 접하여 도시·군계획시설(도로)이 개설될 확률은 60%로 알려져 있고, 1년 후에 해당 도로가 개설되면 A토지의 가치는 2억 7,500만원, 그렇지 않으면 9,350만원으로 예상된다. 만약 부동산시장이 할당효율적이라면 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 정보비용의 현재가치는? (단, 요구수익률은 연 10%이고, 주어진 조건에 한함)

① 5,200만원 ② 5,600만원 ③ 6,200만원 ④ 6,600만원 ⑤ 7,200만원

88. 부동산시장의 특성으로 옳은 것은?

① 일반상품의 시장과 달리 조직성을 갖고 지역을 확대하는 특성이 있다.
② 토지의 인문적 특성인 지리적 위치의 고정성으로 인하여 개별화된다.
③ 매매의 단기성으로 인하여 유동성과 환금성이 우수하다.
④ 거래정보의 대칭성으로 인하여 정보수집이 쉽고 은밀성이 축소된다.
⑤ 부동산의 개별성으로 인한 부동산상품의 비표준화로 복잡·다양하게 된다.

89. A지역 아파트시장의 단기공급함수는 $Q=300$, 장기공급함수는 $Q=P+250$이고, 수요함수는 장단기 동일하게 $Q=400-\frac{1}{2}P$이다. 이 아파트시장이 단기에서 장기로 변화할 때 아파트시장의 균형가격(ㄱ)과 균형수량(ㄴ)의 변화는? (단, P는 가격이고 Q는 수급량이며, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

① ㄱ: 50 감소, ㄴ: 50 증가
② ㄱ: 50 감소, ㄴ: 100 증가
③ ㄱ: 100 감소, ㄴ: 50 증가
④ ㄱ: 100 감소, ㄴ: 100 증가
⑤ ㄱ: 100 감소, ㄴ: 150 증가

90. 다음 중 현행 부동산가격공시제도에 관한 설명으로 옳은 것은 몇 개인가?

> ㅇ 표준주택가격의 조사·평가는 감정평가사가 담당한다.
> ㅇ 개별주택가격의 공시기준일이 6월 1일인 경우도 있다.
> ㅇ 공동주택가격의 공시권자는 시장·군수·구청장이다.
> ㅇ 표준지공시지가는 표준지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우 이를 반영하여 평가한다.
> ㅇ 개별공시지가는 감정평가법인 등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.

① 없음 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개

91. 감정평가사 A는 표준지공시지가의 감정평가를 의뢰받고 현장조사를 통해 표준지에 대해 다음과 같이 확인하였다. 표준지조사평가보고서상 토지특성 기재방법의 연결이 옳은 것은?

> ㄱ. 지형지세: 간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°를 초과하는 지대의 토지
> ㄴ. 도로접면: 폭 12m 이상 25m 미만 도로에 한면이 접하고 있는 토지

① ㄱ: 급경사, ㄴ: 광대한면
② ㄱ: 급경사, ㄴ: 중로한면
③ ㄱ: 고지, ㄴ: 광대한면
④ ㄱ: 고지, ㄴ: 중로한면
⑤ ㄱ: 고지, ㄴ: 소로한면

92. 우리나라의 부동산제도와 근거법률의 연결이 옳은 것은?

① 토지거래허가제 - 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」
② 검인계약서제 - 「부동산등기법」
③ 토지은행제 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」
④ 개발부담금제 - 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」
⑤ 분양가상한제 - 「건축물의 분양에 관한 법률」

93. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 현재 지정될 수 있는 용도지역을 모두 고른 것은?

ㄱ. 준상업지역	ㄴ. 준주거지역	ㄷ. 준공업지역	ㄹ. 준농림지역

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

94. 다음 중 부동산시장과 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은 몇 개인가?

○ 부동산정책이 자원배분의 비효율성을 오히려 악화시키는 것을 시장의 실패라 한다.
○ 법령상 도입순서를 비교하면 부동산거래신고제는 부동산실명제보다 빠르다.
○ 개발행위허가제와 택지소유상한제는 현재 시행되고 있는 제도이다.
○ 분양가상한제와 개발부담금제는 정부가 직접적으로 부동산시장에 개입하는 정책수단이다.
○ PIR(Price to Income Ratio)은 가구의 주택지불능력을 측정하는 지표이다.

① 없음 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개

95. 비율분석법을 이용하여 산출한 것으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

○ 주택담보대출액: 2억원
○ 주택담보대출의 연간 원리금상환액: 1천만원
○ 부동산가치: 4억원
○ 차입자의 연소득: 5천만원
○ 가능총소득: 4천만원
○ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 25%
○ 영업경비: 가능총소득의 50%

① 부채감당률(DCR)= 1.0
② 채무불이행률(DR)= 1.0
③ 총부채상환비율(DTI)= 0.2
④ 부채비율(debt ratio)= 1.0
⑤ 영업경비비율(OER, 유효총소득 기준)= 0.8

96. 사업기간 초에 3억원을 투자하여 다음과 같은 현금유입의 현재가치가 발생하는 투자사업이 있다. 이 경우 보간법으로 산출한 내부수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)

현금유입의 현재가치(단위: 천원)	
할인율 5%인 경우	할인율 6%인 경우
303,465	295,765

① 5.42% ② 5.43% ③ 5.44% ④ 5.45% ⑤ 5.46%

97. 포트폴리오 이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산투자에 수반되는 총위험은 체계적 위험과 비체계적 위험을 합한 것으로, 포트폴리오를 구성함으로써 제거될 수 있는 위험은 비체계적 위험이다.

② 포트폴리오를 구성하는 자산들의 수익률 간 상관계수가 1인 경우에는 포트폴리오를 구성한다고 하더라도 위험은 감소되지 않는다.

③ 효율적 프론티어(efficient frontier)는 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 올릴 수 있는 포트폴리오의 집합을 연결한 선이다.

④ 무위험자산이 없는 경우의 최적 포트폴리오는 효율적 프론티어(efficient frontier)와 투자자의 무차별곡선이 접하는 점에서 결정되는데, 투자자가 위험선호형일 경우 최적 포트폴리오는 위험기피형에 비해 저위험-고수익 포트폴리오가 된다.

⑤ 위험자산으로만 구성된 포트폴리오와 무위험자산을 결합할 때 얻게 되는 직선의 기울기가 커질수록 기대초과수익률(위험프리미엄)이 커진다.

98. 부동산투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 현금유출의 현가합이 4천만원이고 현금유입의 현가합이 5천만원이라면, 수익성지수는 0.8이다.
ㄴ. 내부수익률은 투자로부터 발생하는 현재와 미래 현금흐름의 순현재가치를 1로 만드는 할인율을 말한다.
ㄷ. 재투자율로 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용하지만, 순현재가치법에서는 시장이자율을 사용한다.
ㄹ. 내부수익률법, 순현재가치법, 수익성지수법은 할인현금흐름기법에 해당한다.
ㅁ. 내부수익률법에서는 내부수익률과 요구수익률을 비교하여 투자여부를 결정한다.

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

99. 화폐의 시간가치계산에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 연금의 현재가치계수에 일시불의 미래가치계수를 곱하면 연금의 미래가치계수가 된다.

② 원금균등분할상환방식에서 매 기간의 상환액을 계산할 경우 저당상수를 사용한다.

③ 기말에 일정 누적액을 만들기 위해 매 기간마다 적립해야 할 금액을 계산할 경우 연금의 현재가치계수를 사용한다.

④ 연금의 미래가치계수에 일시불의 현재가치계수를 곱하면 일시불의 미래가치계수가 된다.

⑤ 저당상수에 연금의 현재가치계수를 곱하면 일시불의 현재가치가 된다.

100. 부동산 금융에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 역모기지(reverse mortgage)는 시간이 지남에 따라 대출잔액이 늘어나는 구조이고, 일반적으로 비소구형 대출이다.

② 가치상승공유형대출(SAM: Shared Appreciation Mortgage)은 담보물의 가치상승 일부분을 대출자가 사전약정에 의해 차입자에게 이전하기로 하는 조건의 대출이다.

③ 기업의 구조조정을 촉진하기 위하여 기업구조조정 부동산투자회사에 대하여는 현물출자, 자산구성, 최저자본금을 제한하는 규정이 없다.

④ 부채금융은 대출이나 회사채 발행 등을 통해 타인자본을 조달하는 방법으로서 저당담보부증권(MBS), 조인트벤처(joint venture) 등이 있다.

⑤ 우리나라의 공적보증형태 역모기지제도로 현재 주택연금, 농지연금, 산지연금이 시행되고 있다.

101. 부동산 증권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① MPTS(Mortgage Pass-Through Securities)는 지분을 나타내는 증권으로서 유동화기관의 부채로 표기되지 않는다.

② CMO(Collateralized Mortgage Obligation)는 동일한 저당풀(mortgage pool)에서 상환우선순위와 만기가 다른 다양한 증권을 발행할 수 있다.

③ 부동산개발PF ABCP(Asset Backed Commercial Paper)는 부동산개발PF ABS(Asset Backed Securities)에 비해 만기가 길고, 대부분 공모로 발행된다.

④ MPTS(Mortgage Pass-Through Securities)는 주택담보대출의 원리금이 회수되면 MPTS의 원리금으로 지급되므로 유동화기관의 자금관리 필요성이 원칙적으로 제거된다.

⑤ MBB(Mortgage Backed Bond)는 주택저당대출차입자의 채무불이행이 발생하더라도 MBB에 대한 원리금을 발행자가 투자자에게 지급하여야 한다.

102. 부동산투자회사법령상 자기관리 부동산투자회사가 자산을 투자·운용할 때 상근으로 두어야 하는 자산운용 전문인력에 해당되지 않는 사람은?

① 공인회계사로서 해당 분야에 3년 이상 종사한 사람

② 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람

③ 감정평가사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람

④ 부동산 관련 분야의 석사학위 이상의 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년 이상 종사한 사람

⑤ 자산관리회사에서 5년 이상 근무한 사람으로서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 등의 업무에 3년 이상 종사한 경력이 있는 사람

103. 대출조건이 다음과 같을 때, 5년 거치가 있을 경우(A)와 거치가 없을 경우(B)에 원금을 상환해야 할 첫번째 회차의 상환원금의 차액(A-B)은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 대출금: 1억 2천만원
○ 대출금리: 고정금리, 연 3%
○ 대출기간: 30년
○ 월 저당상수(360개월 기준): 0.00422
○ 월 저당상수(300개월 기준): 0.00474
○ 월 원리금균등분할상환방식

① 52,000원 ② 54,600원 ③ 57,200원 ④ 59,800원 ⑤ 62,400원

104. 조기상환에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 조기상환이 어느 정도 일어나는가를 측정하는 지표로 조기상환율(CPR: Constant Prepayment Rate)이 있다.

② 저당대출차입자에게 주어진 조기상환권은 풋옵션(put option)의 일종으로, 차입자가 조기상환을 한다는 것은 대출잔액을 행사가격으로 하여 대출채권을 매각하는 것과 같다.

③ 저당대출차입자의 조기상환 정도에 따라 MPTS(Mortgage Pass-Through Securities)의 현금흐름과 가치가 달라진다.

④ 이자율 하락에 따른 위험을 감안하여 금융기관은 대출기간 중 조기상환을 금지하는 기간을 설정하고, 위반 시에는 위약금으로 조기상환수수료를 부과하기도 한다.

⑤ 저당대출차입자의 조기상환은 MPTS(Mortgage Pass-Through Securities) 투자자에게 재투자 위험을 유발한다.

105. 부동산신탁에 있어 위탁자가 부동산의 관리와 처분을 부동산신탁회사에 신탁한 후 수익증권을 발급받아 이를 담보로 금융기관에서 대출을 받는 신탁방식은?

① 관리신탁 ② 처분신탁 ③ 담보신탁 ④ 개발신탁 ⑤ 명의신탁

106. 감정평가사 A는 단독주택의 감정평가를 의뢰받고 관련 공부(公簿)를 통하여 다음과 같은 사항을 확인하였다. 이 단독주택의 건폐율(ㄱ)과 용적률(ㄴ)은? (단, 주어진 자료에 한함)

○ 토지대장상 토지면적: 240m^2 ○ 대지 중 도시·군계획시설(공원)저촉 면적: 40m^2 ○ 건축물의 용도: 지하1층(주차장), 지상1층(단독주택), 지상2층(단독주택) ○ 건축물대장상 건축면적: 120m^2 ○ 건축물대장상 각 층 바닥면적: 지하1층(60m^2), 지상1층(120m^2), 지상2층(120m^2)

① ㄱ: 50.00%, ㄴ: 100.00% ② ㄱ: 50.00%, ㄴ: 120.00%

③ ㄱ: 50.00%, ㄴ: 150.00% ④ ㄱ: 60.00%, ㄴ: 120.00%

⑤ ㄱ: 60.00%, ㄴ: 150.00%

107. 토지개발방식으로서 수용방식과 환지방식의 비교에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 사업구역은 동일함)

① 수용방식은 환지방식에 비해 종전 토지소유자에게 개발이익이 귀속될 가능성이 큰 편이다.

② 수용방식은 환지방식에 비해 사업비의 부담이 큰 편이다.

③ 수용방식은 환지방식에 비해 기반시설의 확보가 용이한 편이다.

④ 환지방식은 수용방식에 비해 사업시행자의 개발토지 매각부담이 적은 편이다.

⑤ 환지방식은 수용방식에 비해 종전 토지소유자의 재정착이 쉬운 편이다.

108. 부동산개발사업에 관련된 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 개발기간의 연장, 이자율의 인상, 인플레이션의 영향으로 개발비용이 증가하는 위험은 비용위험에 속한다. ㄴ. 개발부동산의 선분양제도는 후분양제도에 비해 사업시행자가 부담하는 시장위험을 줄일 수 있다. ㄷ. 민감도분석에 있어 주요 변수로는 토지구입비, 개발기간, 분양가격 등이 있다. ㄹ. 수익성지수가 1보다 크다는 것은 순현가가 '0'(zero)보다 크다는 뜻이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄱ, ㄷ, ㄹ

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

109. 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회에서 공인중개사의 업무에 관하여 심의하는 사항으로 명시되지 않은 것은?

① 개업공인중개사의 교육에 관한 사항
② 부동산 중개업의 육성에 관한 사항
③ 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항
④ 중개보수 변경에 관한 사항
⑤ 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항

110. 공인중개사법령상 공인중개사의 중개대상물이 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 토지거래허가구역 내의 토지
② 가등기가 설정되어 있는 건물
③ 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
④ 하천구역에 포함되어 사권이 소멸된 포락지
⑤ 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 광업재단

111. 우리나라의 부동산조세제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 양도소득세와 취득세는 신고납부방식이다.
② 취득세와 증여세는 부동산의 취득단계에 부과한다.
③ 양도소득세와 종합부동산세는 국세에 속한다.
④ 상속세와 증여세는 누진세율을 적용한다.
⑤ 종합부동산세와 재산세의 과세기준일은 매년 6월 30일이다.

112. 부동산 권리분석에 관련된 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산 권리관계를 실질적으로 조사·확인·판단하여 일련의 부동산활동을 안전하게 하려는 것이다.
② 대상부동산의 권리관계를 조사·확인하기 위한 판독 내용에는 권리의 하자나 거래규제의 확인·판단이 포함된다.
③ 매수인이 대상부동산을 매수하기 전에 소유권이전을 저해하는 사항이 있는지 여부를 확인하기 위하여 공부(公簿) 등을 조사하는 일도 포함된다.
④ 우리나라 등기는 관련 법률에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁에 따라 행하는 신청주의 원칙을 적용한다.
⑤ 부동산 권리분석을 행하는 주체가 분석대상권리의 주요한 사항을 직접 확인해야 한다는 증거주의의 원칙은 권리분석활동을 하는 데 지켜야 할 이념이다.

113. 다음 중 부동산 권리분석시 등기사항전부증명서를 통해 확인할 수 없는 것은 몇 개인가?

ㅇ 유치권	ㅇ 점유권	ㅇ 지역권	ㅇ 법정지상권
ㅇ 전세권	ㅇ 구분지상권	ㅇ 분묘기지권	ㅇ 근저당권

① 3개 ② 4개 ③ 5개 ④ 6개 ⑤ 7개

114. 감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 지역분석을 통해 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 파악할 수 있다.

② 지역분석은 개별분석보다 먼저 실시하는 것이 일반적이다.

③ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다.

④ 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.

⑤ 지역분석은 대상지역에 대한 거시적인 분석인 반면, 개별분석은 대상부동산에 대한 미시적인 분석이다.

115. 부동산 평가활동에서 부동산 가격의 원칙에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 예측의 원칙이란 평가활동에서 가치형성요인의 변동추이 또는 동향을 주시해야 한다는 것을 말한다.

② 대체의 원칙이란 부동산의 가격이 대체관계의 유사 부동산으로부터 영향을 받는다는 것을 말한다.

③ 균형의 원칙이란 부동산의 유용성이 최고도로 발휘되기 위해서는 부동산이 외부환경과 균형을 이루어야 한다는 것을 말한다.

④ 변동의 원칙이란 가치형성요인이 시간의 흐름에 따라 지속적으로 변화함으로써 부동산 가격도 변화한다는 것을 말한다.

⑤ 기여의 원칙이란 부동산의 가격이 대상부동산의 각 구성요소가 기여하는 정도의 합으로 결정된다는 것을 말한다.

116. 감정평가에 관한 규칙상 현황기준 원칙에 관한 내용으로 옳지 않은 것은? (단, 감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 말함)

① 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

② 현황기준 원칙에도 불구하고 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있다.

③ 현황기준 원칙에도 불구하고 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있다.

④ 감정평가의 목적에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되어 감정평가조건을 붙여 감정평가하는 경우에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성의 검토를 생략할 수 있다.

⑤ 현황기준 원칙에도 불구하고 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있다.

117. 감정평가에 관한 규칙상 대상물건별 주된 감정평가방법으로 옳지 않은 것은? (단, 대상물건은 본래 용도의 효용가치가 있음을 전제함)

① 선박 - 거래사례비교법
② 건설기계 - 원가법
③ 자동차 - 거래사례비교법
④ 항공기 - 원가법
⑤ 동산 - 거래사례비교법

118. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 평가한 대상토지의 단위면적당 가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 대상토지 현황: A시 B구 C동 175번지, 일반상업지역, 상업나지
○ 기준시점: 2021.04.24
○ 비교표준지: A시 B구 C동 183번지, 일반상업지역, 상업용 2021.01.01.기준 공시지가 6,000,000원/m^2
○ 지가변동률(2021.01.01~2021.04.24): A시 B구 상업지역 2% 상승함
○ 지역요인: 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함
○ 개별요인: 대상토지는 비교표준지에 비해 가로조건에서 5% 우세하고, 환경조건에서 10% 열세하며, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)
○ 그 밖의 요인 보정: 대상토지 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 50% 증액 보정함

① 5,700,000원/m^2
② 5,783,400원/m^2
③ 8,505,000원/m^2
④ 8,675,100원/m^2
⑤ 8,721,000원/m^2

119. 다음 자료를 활용하여 원가법으로 평가한 대상건물의 가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

ㅇ 대상건물 현황: 연와조, 단독주택, 연면적 200m^2 ㅇ 사용승인시점: 2016.06.30 ㅇ 기준시점: 2021.04.24 ㅇ 사용승인시점의 신축공사비: 1,000,000원/m^2(신축공사비는 적정함) ㅇ 건축비지수 - 사용승인시점: 100 - 기준시점: 110 ㅇ 경제적 내용연수: 40년 ㅇ 감가수정방법: 정액법(만년감가기준) ㅇ 내용연수 만료시 잔존가치 없음

① 175,000,000원 ② 180,000,000원 ③ 192,500,000원
④ 198,000,000원 ⑤ 203,500,000원

120. 감정평가 실무기준에서 규정하고 있는 수익환원법에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

① 수익환원법으로 감정평가할 때에는 직접환원법이나 할인현금흐름분석법 중에서 감정평가 목적이나 대상물건에 적절한 방법을 선택하여 적용한다.

② 부동산의 증권화와 관련한 감정평가 등 매기의 순수익을 예상해야 하는 경우에는 할인현금흐름분석법을 원칙으로 하고 직접환원법으로 합리성을 검토한다.

③ 직접환원법에서 사용할 환원율은 요소구성법으로 구하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 요소구성법의 적용이 적절하지 않은 때에는 시장추출법, 투자결합법, 유효총수익승수에 의한 결정방법, 시장에서 발표된 환원율 등을 검토하여 조정할 수 있다.

④ 할인현금흐름분석법에서 사용할 할인율은 투자자조사법(지분할인율), 투자결합법(종합할인율), 시장에서 발표된 할인율 등을 고려하여 대상물건의 위험이 적절히 반영되도록 결정하되 추정된 현금흐름에 맞는 할인율을 적용한다.

⑤ 복귀가액 산정을 위한 최종환원율은 환원율에 장기위험프리미엄・성장률・소비자물가상승률 등을 고려하여 결정한다.

감정평가사

2021년 1차 1교시 정답과 해설

정답표

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

감정평가사

2021년 1차 1교시 정답과 해설

정답표 계속

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

1 민법 · 민법총칙 · 민법의 법원과 기본원리 — 정답 ⑤

① O 해설 관습법은 법률에 규정이 없을 때만 적용되는 보충적 법원이라, 법률을 바꾸거나 배제하는 효력은 없다(민법 제1조).

② O 해설 판례는 공동선조와 성·본이 같은 후손은 남녀 구별 없이 성년이 되면 종중원이 된다고 하므로 미성년자는 아직 구성원이 아니다(대판 2002다1178 전합).

③ O 해설 관습법도 사회 구성원이 더는 법적 확신을 갖지 않거나 전체 법질서와 맞지 않게 되면 법규범으로서 효력을 잃는다(대판 2002다1178 전합).

④ O 해설 사실인 관습은 법령의 효력이 없는 관행이어서 당사자의 의사를 해석하고 보충하는 데 쓰일 뿐이다(대판 80다3231).

⑤ X 해설 이전등기를 마치지 않은 매수인은 무허가건물에 대해 사실상 소유권 같은 법률상 지위를 얻지 못한다 — 물권은 등기해야 생긴다(대판 2006다49000).

2 민법 · 민법총칙 · 신의성실의 원칙과 권리남용 — 정답 ③

① X 해설 ㄱ만으로는 모자란다 — 채무자가 시효중단을 현저히 곤란하게 했다면 시효완성 주장이 권리남용이라는 ㄴ도 옳다(대판 2004다71881).

2 해설 계속 — 정답 ③

② X 해설 ㄷ은 틀렸다 — 강행법규 위반자의 무효 주장을 막으면 그 법규가 금지한 결과를 법원이 실현해 주게 되므로 원칙적으로 허용된다(대판 2007다17482).

③ O 해설 ㄱ·ㄴ이 옳다 — 액수가 정해진 확정채무 보증은 이사직을 그만두어도 해지할 수 없고, 시효중단을 방해한 채무자의 시효 주장은 신의칙에 반한다(대판 94다46008, 대판 2004다71881).

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸고 ㄱ이 빠졌다 — 사정변경을 이유로 한 보증 해지는 채무액이 정해지지 않은 계속적 보증에서만 허용된다(대판 94다46008).

⑤ X 해설 ㄷ이 섞였다 — 강행법규를 어긴 쪽도 특별한 사정이 없으면 스스로 그 약정의 무효를 주장할 수 있다(대판 2007다17482).

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

① X 해설 한정후견을 개시할 때도 성년후견처럼 가정법원은 본인의 의사를 고려해야 한다(민법 제12조 제2항, 제9조 제2항).

② O 해설 가정법원은 피성년후견인이 혼자 해도 취소할 수 없는 행위의 범위를 정할 수 있고, 성년후견인 등의 청구로 이를 바꿀 수 있다(민법 제10조 제3항).

3 해설 계속 **정답 ①**

③ O 해설 일용품 구입처럼 일상생활에 필요하고 대가가 지나치지 않은 행위는 성년후견인도 취소하지 못한다(민법 제10조 제4항).

④ O 해설 성년후견개시 심판에서 가정법원은 본인의 의사를 고려해야 하며, 이 규정은 한정후견개시에도 준용된다(민법 제9조 제2항).

⑤ O 해설 성년후견인에게는 동의권이 없어, 피성년후견인이 성년후견인의 동의를 받고 한 재산상 행위도 취소할 수 있다(민법 제10조 제1항).

4 민법 · 민법총칙 · 주소·부재와 실종 **정답 ⑤**

① O 해설 가족관계등록부에 이미 사망으로 적힌 사람은 그 기재가 사망을 추정하므로 원칙적으로 실종선고를 할 수 없다(대결 97스4).

② O 해설 실종선고로 사망한 것으로 본 사람은 선고가 취소되지 않는 한 살아 있다는 반증만으로 그 효과를 뒤집을 수 없다(대판 94다52751).

③ O 해설 실종선고 뒤 취소 전에 선의로 한 행위는 선고가 취소되어도 효력을 잃지 않는다(민법 제29조 제1항).

④ O 해설 실종선고와 달리 생존 사실 등이 증명되어 하는 실종선고 취소에는 공시최고 절차가 필요 없다(민법 제29조 제1항).

⑤ X 해설 실종선고 전에는 실종자도 당사자능력이 있어, 그를 상대로 확정된 판결은 뒤에 사망간주 시점이 소급해도 유효하다(대판 92다2455).

5 민법 · 민법총칙 · 법인의 설립과 정관·등기 **정답 ④**

① O 해설 이사의 대표권 제한은 정관에 적었더라도 등기하지 않으면 그 제한을 아는 제3자에게도 내세울 수 없다(민법 제60조).

② O 해설 재단법인은 정관에 정한 방법으로만 정관을 바꿀 수 있고, 그 변경도 주무관청의 허가를 받아야 효력이 생긴다(민법 제45조 제3항, 제42조 제2항).

③ O 해설 기본재산에 저당권을 설정하는 것만으로는 정관 기재사항이 바뀌지 않아 원칙적으로 주무관청의 허가가 필요 없다(대결 2017마1565).

④ X 해설 기본재산은 정관 기재사항이라, 처분은 물론 새로 기본재산에 넣는 것도 정관변경이 되어 주무관청의 허가가 필요하다(대판 90다8558).

5 해설 계속 **정답 ④**

⑤ O 해설 청산종결등기를 마쳤어도 청산사무가 남아 있으면 그 범위에서 청산법인으로 계속 존재한다(대판 79다2036).

6 민법 · 민법총칙 · 법인의 능력과 불법행위책임 **정답 ①**

① O 해설 겉으로 대표자의 직무로 보이면 대표자가 개인 이익을 위해 권한을 남용했더라도 직무에 관한 행위로 보아 법인이 책임진다(대판 2003다15280).

② X 해설 제35조의 대표자에는 등기 여부와 상관없이 법인을 실질적으로 운영하는 사실상 대표자도 들어간다(대판 2008다15438).

③ X 해설 직무에 관한 행위가 아님을 피해자가 알았거나 중대한 과실로 몰랐다면 법인에 손해배상을 청구할 수 없다(대판 2003다34045).

④ X 해설 대표권 없는 이사는 법인의 기관이지만 대표기관은 아니어서 그의 행위로는 법인의 불법행위가 성립하지 않는다(대판 2003다30159).

⑤ X 해설 법인이 배상책임을 지더라도 불법행위를 한 대표자 자신의 손해배상책임은 없어지지 않는다(민법 제35조 제1항).

7 민법 · 민법총칙 · 법인 아닌 사단과 재단 **정답 ⑤**

① X 해설 비법인사단 대표자는 특정 행위만 남에게 대리시킬 수 있을 뿐 사단의 업무 전체를 포괄적으로 넘길 수 없다(대판 2008다15438).

② X 해설 종중총회 소집권을 가지는 연고항존자는 여성을 포함한 전체 종원 가운데 항렬이 가장 높고 나이가 많은 사람이다(대판 2009다26596).

③ X 해설 임시이사 선임 규정은 법인격을 전제로 하지 않으므로 비법인사단에도 유추적용된다(대결 2008마699 전합).

④ X 해설 판례는 사단법인처럼 비법인사단인 교회의 분열도 인정하지 않아, 집단으로 탈퇴한 교인은 종전 교회 재산에 대한 권리를 잃는다(대판 2004다37775 전합).

⑤ O 해설 총유물 처분은 총회 결의가 있어야 대표할 권한이 생기므로, 결의 없는 처분에는 권한을 넘은 표현대리 규정이 준용되지 않는다(대판 2006다23312).

8 민법 · 민법총칙 · 물건 정답 ④

① O 해설 종물은 주물 자체의 경제적 효용을 돕는 물건이어야 하므로, 주물 소유자가 쓰는 물건이라도 주물의 효용과 무관하면 종물이 아니다(대결 2000마3530).

② O 해설 입목법에 따라 소유권보존등기를 한 수목의 집단은 토지와 따로 양도하거나 저당권의 목적으로 할 수 있다(입목에 관한 법률 제3조 제2항).

③ O 해설 종물 법리는 권리 사이에도 적용되어, 건물 저당권의 효력은 그 건물을 위한 토지 임차권에도 미친다(대판 92다24950).

④ X 해설 1필 토지의 일부는 분할 절차를 밟아 따로 등기하지 않는 한 저당권 설정 같은 처분을 할 수 없다(대판 92누7542).

⑤ O 해설 저당권은 종물에도 미치므로 경매로 저당부동산을 산 사람은 특별한 사정이 없으면 종물의 소유권도 함께 얻는다(민법 제358조).

9 민법 · 민법총칙 · 반사회질서의 법률행위 정답 ③

① O 해설 반사회질서인지는 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단하므로, 그 뒤에 가치관이 바뀌어도 판단 시점은 그대로다(대판 2015다200111 전합).

② O 해설 집행을 피하려는 가장 근저당권은 제108조로 무효가 될 뿐, 그 목적만으로 제103조 위반이 되지는 않는다(대판 2003다70041).

③ X 해설 대리인이 매도인의 배임에 적극 가담했다면 본인이 몰랐어도 이중매매는 반사회질서 행위로 무효다 — 판단은 대리인을 기준으로 한다(대판 97다45532).

④ O 해설 강박이라는 불법적 수단이 쓰였을 뿐 내용이 반사회적이지 않으면, 제103조로 무효가 아니라 제110조로 취소할 수 있을 뿐이다(대판 2000다47361).

⑤ O 해설 반사회질서 행위의 무효는 누구에게나 주장할 수 있어, 그에 터 잡아 등기한 선의의 제3자에게도 대항할 수 있다(대판 2007다82875).

10 민법 · 민법총칙 · 권리변동과 법률행위의 종류 정답 ②

① X 해설 무주물 선점은 누구의 권리도 이어받지 않고 새로 소유권을 얻는 원시취득이다(민법 제252조 제1항).

② O 해설 상속은 피상속인의 권리의무를 포괄적으로 이어받는 것이라 승계취득(포괄승계)이다(민법 제1005조).

10 해설 계속 정답 ②

③ X 해설 환지계획에 따라 국가 등에 귀속되는 토지는 환지처분 공고 다음 날 국가 등이 원시취득한다(대판 2016다221566).

④ X 해설 건물을 새로 지은 사람은 앞사람의 권리를 이어받지 않고 처음으로 소유권을 얻으므로 원시취득이다(민법 제187조).

⑤ X 해설 공용징수로 얻는 소유권은 종전 소유자의 권리를 이어받는 것이 아니라 법률에 따른 원시취득이다(민법 제187조).

11 민법 · 민법총칙 · 비진의표시와 통정허위표시 정답 ④

① O 해설 가장 전세권 위에 근저당권을 설정받은 사람은 허위표시를 바탕으로 새 이해관계를 맺은 제3자라 선의면 보호된다(대판 2006다58912).

② O 해설 가장 대출로 생긴 대여금채권을 넘겨받은 양수인은 새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자에 해당한다(대판 2002다31537).

③ O 해설 가장 저당권이 실행된 경매에서 부동산을 산 경락인은 허위표시로 생긴 외형을 믿고 새로 권리를 얻은 제3자다(민법 제108조 제2항).

④ X 해설 가장 채권양도의 채무자는 양도를 바탕으로 새 이해관계를 맺은 사람이 아니어서, 아직 갚지 않았다면 제3자로 보호받지 못한다(대판 82다594).

⑤ O 해설 가장채권을 가진 사람이 파산하면 파산관재인은 파산채권자 전체를 위해 일하는 제3자이고, 선의 여부도 파산채권자 전체로 판단한다(대판 2009다96083).

12 민법 · 민법총칙 · 착오로 인한 의사표시 정답 ①

① X 해설 토지 매수인이 측량으로 지적도와 일치하는지 미리 확인할 주의의무는 원칙적으로 없어, 확인하지 않았다고 중과실이 되지 않는다(대판 2019다288232).

② O 해설 상대방이 표의자가 원래 뜻한 내용대로 효력을 인정하면 표의자에게 착오로 인한 불이익이 없으므로 취소할 수 없다(민법 제109조 제1항).

③ O 해설 상대방이 잘못된 정보를 주어 동기의 착오를 일으켰다면 동기를 표시하지 않았어도 중요부분 착오로 취소할 수 있다(대판 90다카7460).

④ O 해설 상대방이 표의자의 착오를 알면서 이용했다면, 표의자에게 중대한 과실이 있어도 착오를 이유로 취소할 수 있다(대판 2013다49794).

12 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 제3자에게 속아 서명하는 서류를 잘못 안 표시상 착오는 사기의 법리가 아니라 착오의 법리로 취소한다(대판 2004다43824).

13 민법 · 민법총칙 · 사기·강박에 의한 의사표시 정답 ③

① X 해설 교환계약 당사자는 상대방에게 자기 물건의 시가를 알릴 의무가 없어, 시가를 말하지 않은 것은 기망이 아니다(대판 2000다54406).

② X 해설 강박으로 의사결정의 자유가 완전히 박탈된 상태의 의사표시는 내심의 의사가 없어 무효다 — 자유를 제한한 데 그치면 취소다(대판 84다카1402).

③ O 해설 토지거래허가 전의 유동적 무효 상태라도 사기의 요건을 갖추면 취소해 확정적으로 무효로 만들 수 있다(대판 97다36118).

④ X 해설 대리인은 상대방에게 제3자가 아니므로 대리인이 속였다면 본인의 선의·무과실과 상관없이 상대방은 취소할 수 있다(민법 제110조 제1항).

⑤ X 해설 강박은 추구하는 목적이 정당해도 그 수단으로 알린 해악이 법질서에 어긋나면 위법하다(대판 99다64049).

14 민법 · 민법총칙 · 의사표시의 효력발생 정답 ③

① O 해설 채권양도 통지 같은 준법률행위에도 도달주의가 유추되어, 상대방이 알 수 있는 상태가 되면 효력이 생긴다(대판 82다카439).

② O 해설 의사표시가 닿지 않거나 늦게 닿아 생기는 불이익은 특별한 사정이 없으면 보낸 사람이 진다(민법 제111조 제1항).

③ X 해설 발신 뒤의 사망이나 제한능력은 이미 보낸 의사표시에 영향을 주지 않으므로, 그 사정을 들어 취소할 수 없다(민법 제111조 제2항).

④ O 해설 받을 때 제한능력자였던 상대방에게는 그 의사표시로 대항하지 못하며, 법정대리인이 도달을 안 뒤에야 대항할 수 있다(민법 제112조).

⑤ O 해설 상대방이 정당한 이유 없이 통지 수령을 거절하면, 내용을 알 수 있는 객관적 상태가 된 때 효력이 생긴다(대판 2008다19973).

15 민법 · 민법총칙 · 복대리 정답 ①

① O 해설 복대리인은 본인의 대리인이므로 본인이나 제3자에 대해 대리인과 같은 권리의무를 가진다(민법 제123조 제2항).

② X 해설 대리인 자신이 처리할 필요가 없는 일이면 본인이 금지하지 않는 한 복대리인 선임에 묵시적 승낙이 있다고 본다(대판 94다30690).

③ X 해설 본인의 승낙을 얻어 복대리인을 뽑은 임의대리인도 본인에게 선임·감독에 관한 책임을 진다(민법 제121조 제1항).

④ X 해설 복대리인은 누가 뽑았든 본인을 대리하므로, 법정대리인이 선임한 경우에도 법정대리인의 대리인이 되지 않는다(민법 제123조 제1항).

⑤ X 해설 복대리인이 받은 권한을 넘어 거래했다면, 그 권한을 기본대리권으로 삼아 권한을 넘은 표현대리를 따질 수 있다(대판 97다48982).

16 민법 · 민법총칙 · 표현대리 정답 ④

① X 해설 ㄴ은 옳은 설명이라 고르면 안 되고, 틀린 ㄷ·ㄹ이 빠졌다 — 표현대리를 주장하려면 무권대리인과 그 행위를 특정해야 한다(대판 83다카1819).

② X 해설 ㄷ은 고를 보기지만 ㄴ은 옳은 설명이다 — 강행법규 위반으로 무효인 행위에는 표현대리 법리를 준용할 여지가 없다(대판 94다38199).

③ X 해설 ㄴ이 섞였고 ㄹ이 빠졌다 — 표현대리가 성립하면 본인이 전적으로 책임지고, 상대방 과실을 들어 과실상계로 줄일 수 없다(대판 95다49554).

④ O 해설 ㄱ·ㄷ·ㄹ이 틀린 설명이다 — 제129조는 법정대리에도 적용되고, 강행법규 위반 행위엔 표현대리가 없으며, 과실상계로 본인 책임을 줄이지 못한다(대판 74다1199, 대판 95다49554).

⑤ X 해설 ㄴ 대신 ㄱ이 들어가야 한다 — 대리권 소멸 후의 표현대리 규정은 임의대리뿐 아니라 법정대리에도 적용된다(대판 74다1199).

17 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ②

① O 해설 무권대리 계약을 본인이 추인하면 특별한 의사표시가 없는 한 처음 계약 시점부터 본인에게 효력이 있다(민법 제133조).

17 해설 계속 정답 ②

② X 해설 기한이 오면 그때부터 효력이 생기거나 없어질 뿐 소급하지 않는다 — 조건과 달리 소급시키는 규정도 없다(민법 제152조).

③ O 해설 허가구역 안 토지거래계약은 허가를 받으면 계약한 때로 소급해 유효가 되므로 새로 계약할 필요가 없다(대판 90다12243 전합).

④ O 해설 소멸시효가 완성되면 권리는 기산일로 소급해 소멸한다(민법 제167조).

⑤ O 해설 취소하면 그 법률행위는 소급해 효력을 잃어, 처음부터 없었던 것과 같아진다(민법 제141조).

18 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ⑤

① X 해설 법정조건은 법률이 정한 효력발생 요건이라, 당사자가 의사로 붙이는 부관인 조건이 아니다(민법 제147조).

② X 해설 단독행위라도 채무면제처럼 상대방에게 이익만 주거나 상대방이 동의하면 조건을 붙일 수 있다(민법 제506조).

③ X 해설 민법은 기한의 이익이 채무자에게 있다고 추정하므로, 채권자를 위한 기한이라는 추정은 없다(민법 제153조 제1항).

④ X 해설 조건을 붙일 수 없는 법률행위에 조건을 붙이면 조건만 빠지는 것이 아니라 그 법률행위 전부가 무효다(대결 2005마541).

⑤ O 해설 불확정한 사실의 발생을 기한으로 정하면 그 사실이 생긴 때뿐 아니라 생길 수 없게 된 때에도 기한이 도래한다(대판 88다카10579).

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

① O 해설 조건이 성취되어야 비로소 권리를 행사할 수 있으므로, 시효의 기산점도 조건이 성취된 때다(민법 제166조 제1항).

② X 해설 이행기를 정하지 않은 채권은 언제든 청구할 수 있으므로 채권이 생긴 때부터 시효가 진행한다 — 최고한 날이 아니다(민법 제166조 제1항).

③ O 해설 채무불이행에 따른 손해배상청구권은 채무불이행이 생긴 때부터 소멸시효가 진행한다(대판 94다54269).

19 해설 계속 정답 ②

④ O 해설 매매대금처럼 동시이행 관계에 있는 채권도 이행기 뒤에는 언제든 청구할 수 있어 그 이행기가 시효의 기산점이다(대판 90다9797).

⑤ O 해설 무권대리인에 대한 이행·손해배상청구권은 대리권 증명이나 추인을 받지 못해 선택권을 행사할 수 있게 된 때부터 시효가 진행한다(대판 64다1156).

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

① O 해설 소멸시효는 약정으로 배제·연장·가중할 수 없고, 단축하거나 경감하는 것만 허용된다(민법 제184조 제2항).

② O 해설 시효중단의 효력은 중단 행위를 한 당사자와 그 승계인 사이에만 미친다(민법 제169조).

③ X 해설 시효중단 사유인 승인은 채무가 있음을 안다는 뜻을 알리는 관념의 통지라서 효과의사가 필요 없다(대판 2011다21556).

④ O 해설 채권자가 우월한 지위를 이용하지 못하도록 시효 완성 전의 포기는 금지되고, 완성 후에만 포기할 수 있다(민법 제184조 제1항).

⑤ O 해설 시효 완성 뒤 채무자가 그 사실을 알고 채무를 묵시적으로 승인하면 시효이익을 포기한 것이 된다(대판 2008다25299).

21 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ①

① X 해설 멸실된 건물과 신축 건물은 같은 건물이 아니어서 옛 보존등기를 새 건물에 쓰면 그 등기는 무효다(대판 75다2211).

② O 해설 등기는 물권의 효력 발생 요건일 뿐 존속 요건이 아니라서 원인 없이 말소되어도 물권은 그대로 남는다(대판 95다39526).

③ O 해설 소유권이전청구권 가등기가 있다고 해서 이전등기를 청구할 법률관계까지 추정되지는 않는다(대판 79다239).

④ O 해설 가등기에 기한 본등기를 하면 등기관은 가등기 뒤에 한 등기 가운데 가등기 권리를 침해하는 등기를 직권으로 말소한다(부동산등기법 제92조 제1항).

⑤ O 해설 이전등기 명의자는 제3자뿐 아니라 전 소유자에게도 적법한 원인으로 소유권을 얻은 것으로 추정된다(대판 97다40100).

22 민법 · 물권법 · 점유자와 회복자의 관계 정답 ④

① X 해설 건물을 쓰고 얻는 이익은 과실에 준하므로 선의 점유자는 사용이익도 돌려주지 않아도 된다(대판 95다44290).

② X 해설 유치권자는 과실을 거두어 채권 변제에 먼저 충당할 수 있을 뿐, 자기 수익을 위해 과실을 가질 권리는 없다(민법 제323조 제1항).

③ X 해설 소유의 의사가 없는 점유자는 선의라도 책임 있는 사유로 훼손한 손해 전부를 배상해야 한다(민법 제202조).

④ O 해설 점유물을 돌려줄 때 점유자는 가액 증가가 남아 있는 한도에서 회복자의 선택에 따라 지출액이나 증가액을 유익비로 청구한다(민법 제203조 제2항).

⑤ X 해설 유익비 상환은 비용을 쓸 때의 소유자가 아니라 점유를 회복할 때의 소유자에게 청구한다(대판 2001다64752).

23 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ①

① X 해설 총유물을 파는 매매계약 체결은 총유물 자체의 처분이 따르는 채무부담행위라 총유물의 처분행위에 해당한다(대판 2009다64383).

② O 해설 보증은 총유물 그 자체를 이용·개량하거나 처분하는 행위가 아니므로, 총유물 관리·처분에 필요한 총회 결의 대상이 아니다(대판 2004다60072 전합).

③ O 해설 총유에는 각자 보존행위를 할 수 있다는 규정이 없어, 보존행위도 사원총회 결의를 거쳐야 한다(대판 2004다44971 전합).

④ O 해설 총유재산 소송은 사단 이름으로 총회 결의를 거치거나 구성원 전원이 해야 하고, 대표자 개인은 당사자가 될 수 없다(대판 2004다44971 전합).

⑤ O 해설 주택조합이 지은 건물 가운데 일반에게 분양할 부분은 조합원 전원의 총유에 속한다(대판 2005다52214).

24 민법 · 물권법 · 점유의 의의와 모습 정답 ④

① O 해설 점유매개자를 통해 간접점유한 사람도 취득시효의 기초가 되는 점유를 할 수 있다(대판 97다49053).

② O 해설 사기당해 건물을 넘겨준 것은 의사에 따른 인도라 점유침탈이 아니므로 점유회수의 소를 낼 수 없다(대판 91다17443).

24 해설 계속 정답 ④

③ O 해설 미등기건물을 양수해 사실상 처분권을 가진 사람은 그 건물 부지도 점유하는 것으로 본다(대판 2002다57935).

④ X 해설 간접점유를 낳는 점유매개관계는 임대차 같은 법률행위뿐 아니라 법률 규정으로도 생길 수 있다(민법 제194조).

⑤ O 해설 상속인은 피상속인의 점유를 그 성질 그대로 이어받으므로, 새 권원으로 고유한 점유를 시작하지 않으면 따로 주장할 수 없다(대판 97다40100).

25 민법 · 물권법 · 동산물권변동과 선의취득 정답 ⑤

① X 해설 선의취득은 동산 소유권과 동산질권에만 인정되고, 등기로 공시하는 저당권에는 적용되지 않는다(민법 제249조, 제343조).

② X 해설 점유개정은 물건이 여전히 양도인 손에 남아 겉모습이 바뀌지 않으므로 선의취득을 위한 점유 취득이 되지 못한다(대판 77다1872).

③ X 해설 선의·무과실은 물권행위가 완성되는 때를 기준으로 하므로, 합의보다 인도가 늦으면 인도한 때로 판단한다(대판 91다70).

④ X 해설 제251조는 대가를 변상받을 때까지 반환을 거부하는 항변권만이 아니라, 물건을 돌려준 뒤 대가 변상을 청구할 권리도 준다(대판 72다115).

⑤ O 해설 제3자에게 맡긴 동산의 반환청구권을 양수인에게 넘기고 대항요건을 갖추면 선의취득의 점유 요건을 채운다(대판 97다48906).

26 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ③

① O 해설 구분소유적 공유는 공유자끼리 서로 명의를 신탁한 관계이므로, 이를 끝내려면 명의신탁 해지를 원인으로 지분이전등기를 한다(대판 2006다84171).

② O 해설 내부관계에서는 각자 특정해 산 부분만 단독으로 소유하고, 대외적으로는 전체 토지를 공유한다(대판 89다카24094).

③ X 해설 등기상 지분을 산 사람은 그 지분이 특정 부분을 나타낸다는 점까지 넘겨받아야 승계하고, 그렇지 않으면 진정한 공유지분을 얻는다(대판 2006다68810).

④ O 해설 제3자에 대한 관계에서는 전체가 공유이므로, 제3자의 방해에는 자기 부분뿐 아니라 전체 토지에 대해 보존행위로 배제를 구할 수 있다(대판 93다42986).

26 해설 계속 정답 ③

⑤ O 해설 구분소유적 공유는 1필지의 위치와 면적을 특정해 나눠 소유하기로 하는 약정이 있어야 성립한다(대판 2006다68810).

27 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ⑤

① O 해설 점유취득시효는 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하면 되고, 등기부취득시효와 달리 무과실은 요건이 아니다(민법 제245조 제1항).

② O 해설 취득시효는 원시취득이라 소유자가 누구인지 특정될 필요가 없어 성명불상자의 물건도 시효취득할 수 있다(대판 91다9312).

③ O 해설 취득시효가 완성된 뒤에는 그 이익을 포기할 수 있고, 권리를 주장하지 않겠다는 각서 같은 행위가 포기로 인정된다(대판 96다24101).

④ O 해설 행정재산은 민법 제245조에도 불구하고 시효취득의 대상이 되지 않는다(국유재산법 제7조 제2항).

⑤ X 해설 압류·가압류는 점유 상태를 깨뜨리는 사유가 아니어서 점유취득시효를 중단시키지 못한다(대판 2018다296878).

28 민법 · 물권법 · 물권변동 총설과 부동산물권변동 정답 ④

① X 해설 ㄷ도 틀린 설명이라 함께 골라야 한다 — 합의가 없었어도 적법한 원인으로 된 중간생략등기는 실체관계에 맞으면 유효하다(대판 2003다40651).

② X 해설 ㄱ이 빠졌다 — 중간생략등기 합의가 있어도 甲의 乙에 대한 이전등기의무는 사라지지 않는다(대판 91다18316).

③ X 해설 ㄹ은 옳은 설명이다 — 합의 뒤 甲·乙이 대금을 올렸다면 甲은 인상된 대금을 받지 못했음을 들어 丙에게 등기를 거절할 수 있다(대판 2003다66431).

④ O 해설 ㄱ·ㄴ·ㄷ이 틀렸다 — 합의로 甲의 의무가 사라지지 않고, 등기청구권 양도는 매도인 동의가 있어야 대항할 수 있으며, 합의 없는 중간생략등기도 실체에 맞으면 유효하다(대판 2000다51216).

⑤ X 해설 ㄹ이 섞이고 ㄱ이 빠졌다 — 매매로 생긴 이전등기청구권은 신뢰관계가 따르므로 양도 통지만으로는 매도인에게 대항하지 못한다(대판 2000다51216).

29 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ②

① O 해설 공유지분 포기는 상대방 있는 단독행위인 법률행위라서, 의사표시가 도달해도 등기해야 물권변동이 생긴다(대판 2015다52978).

② X 해설 소수지분권자는 협의 없이 공유물을 독점하는 다른 소수지분권자에게 인도를 구할 수 없고, 방해 제거나 공동점유 방해 금지만 구할 수 있다(대판 2018다287522 전합).

③ O 해설 공유물 관리 방법은 지분 과반수로 정하므로 과반수 지분권자는 혼자 관리 방법을 정할 수 있다(민법 제265조).

④ O 해설 공유자들은 공유물을 관리하는 데 드는 비용과 그 밖의 의무를 각자 지분의 크기만큼 나눠 진다(민법 제266조 제1항).

⑤ O 해설 공유자는 5년 안의 분할금지 약정이 없는 한 언제든지 공유물 분할을 청구할 수 있다(민법 제268조 제1항).

30 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ⑤

① O 해설 공유물분할은 분할한 때부터 효력이 생기며, 상속개시 때로 소급하는 상속재산 분할과 다르다(민법 제1015조).

② O 해설 재판상 분할은 현물분할이 원칙이고, 현물로 나눌 수 없거나 값이 크게 떨어질 때만 경매해 대금을 나눈다(민법 제269조 제2항).

③ O 해설 공유물분할청구권은 공유관계에 딸린 형성권이라 공유가 계속되는 한 따로 시효로 소멸하지 않는다(대판 80다1888).

④ O 해설 현물분할에서 지분비율은 면적이 아니라 가액 비율을 뜻해, 형상·위치에 따라 면적을 달리 나눌 수 있다(대판 91다27228).

⑤ X 해설 조정으로 현물분할 협의가 성립해도 곧바로 공유관계가 소멸하지 않고, 분필 뒤 지분이전등기를 해야 단독소유가 된다(대판 2011두1917 전합).

31 민법 · 물권법 · 명의신탁(부동산실명법) 정답 ④

① X 해설 명의신탁약정은 실명법으로 무효일 뿐 그 자체로 선량한 풍속 기타 사회질서에 반한다고 단정할 수 없다(대판 2003다41722).

31 해설 계속 정답 ④

② X 해설 무효인 명의신탁도 당사자가 혼인하면 탈법 목적이 없는 한 혼인한 때부터 유효해질 뿐, 약정 때로 소급하지 않는다(대판 2002다23840).

③ X 해설 명의신탁약정과 그에 따른 물권변동의 무효는 제3자의 선의·악의를 묻지 않고 대항하지 못한다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항).

④ O 해설 실명법을 위반한 명의신탁 등기는 농지법 제한을 피하려던 경우에도 불법원인급여가 아니어서 신탁자가 말소를 구할 수 있다(대판 2013다218156 전합).

⑤ X 해설 특례는 종교단체 명의로 산하 조직의 부동산을 등기한 경우이고, 단체장 개인 명의는 특례가 아니어서 약정이 무효다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제8조 제3호).

32 민법 · 물권법 · 지상권 정답 ⑤

① O 해설 담보가치를 지키려고 저당권과 함께 설정한 지상권에는 그 지상권으로 따로 담보되는 피담보채무가 없다(대판 2015다65042).

② O 해설 담보지상권은 피담보채권에 부종하므로 채권이 시효로 소멸하면 지상권도 소멸한다(대판 2011다6342).

③ O 해설 담보 목적이 사라지면 지상권을 둘 이유도 없으므로, 채권이 변제로 만족되면 지상권도 따라 소멸한다(대판 2011다6342).

④ O 해설 담보지상권자는 대항할 권원 없이 토지에 건물을 짓는 제3자에게 방해배제로 그 축조의 중지를 요구할 수 있다(대결 2003마1753).

⑤ X 해설 담보지상권은 토지를 쓰려는 권리가 아니어서, 제3자가 토지를 쓰더라도 지상권 침해를 이유로 손해배상을 구할 수 없다(대판 2006다586).

33 민법 · 물권법 · 지상권 정답 ③

① O 해설 시험 당시 판례는 시효취득한 분묘기지권은 지료 약정이 없으면 지료를 내지 않는다고 보았다(대판 94다37912) — [판례 변경] 지금은 토지소유자가 청구한 날부터 지료를 낸다(대판 2017다228007 전합).

② O 해설 장사법 시행(2001. 1. 13.) 뒤 토지소유자 승낙 없이 설치한 분묘는 토지소유자에게 대항할 수 없어 시효취득이 인정되지 않는다(대판 2013다17292 전합).

33 해설 계속 정답 ③

③ X 해설 판례는 분묘기지권 시효취득에 관한 관습법이 지금도 법적 규범으로 효력이 있다고 본다(대판 2013다17292 전합).

④ O 해설 분묘기지권은 분묘를 수호하며 그 분묘가 있는 동안만 존속하므로, 다른 곳으로 이장하면 소멸한다(대판 94다28970).

⑤ O 해설 분묘가 잠시 없어져도 유골이 남아 원래대로 되돌릴 수 있으면 분묘기지권은 그대로 존속한다(대판 2005다44114).

34 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ⑤

① X 해설 전세목적물의 소유권이 넘어가면 전세권 관계도 신소유자에게 이어져 전세금반환의무도 신소유자가 진다(대판 99다15122).

② X 해설 존속기간이 시작되기 전에 한 전세권설정등기도 특별한 사정이 없으면 유효한 것으로 추정된다(대결 2017마1093).

③ X 해설 전세금은 실제로 돈을 건네지 않아도 되며, 이미 가진 채권을 전세금으로 삼는 것도 허용된다(대판 94다18508).

④ X 해설 건물 일부의 전세권자는 건물 전체에서 우선변제는 받지만, 목적물이 아닌 나머지 부분에 대한 경매신청권은 없다(대결 2001마212).

⑤ O 해설 전세권자는 목적물의 현상을 유지하고 통상의 수선을 할 의무가 있어 통상 필요비를 돌려받지 못한다(민법 제309조).

35 민법 · 물권법 · 명의신탁(부동산실명법) 정답 ③

① O 해설 신탁자와 수탁자 사이의 명의신탁약정은 수탁자가 직접 계약하는 계약명의신탁이라도 무효다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항).

② O 해설 매도인 丙이 명의신탁약정을 모르고 팔았다면 수탁자 乙 앞으로 한 물권변동은 유효해 乙이 소유권을 얻는다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항).

③ X 해설 매도인의 선의·악의는 등기 때가 아니라 매매계약을 맺을 때를 기준으로 본다 — 뒤에 알게 되어도 계약은 유효하다(대판 2017다257715).

35 해설 계속 정답 ③

④ O 해설 수탁자가 완전한 소유권을 얻은 경우 신탁자에게 돌려줄 부당이득은 부동산이 아니라 제공받은 매수자금이다(대판 2002다66922).

⑤ O 해설 명의신탁약정의 무효는 제3자에게 대항하지 못하므로, 丙이 악의였어도 乙에게서 산 丁은 소유권을 얻는다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항).

36 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ②

① O 해설 보증금은 임대차계약에서 생긴 채권일 뿐 건물로부터 생긴 채권이 아니므로 그 반환을 이유로 건물을 유치할 수 없다(대판 75다1305).

② X 해설 임대인이 시설을 하지 않아 생긴 손해배상청구권도 건물에 관하여 생긴 채권이 아니어서 유치권을 주장할 수 없다(대판 75다1305).

③ O 해설 수급인의 재료와 노력으로 지어 독립한 건물이 된 기성부분은 수급인 소유이므로, 자기 물건에 유치권을 가질 수 없다(대판 91다14116).

④ O 해설 채무자가 직접 점유하고 채권자는 간접점유만 하면 물건을 붙잡아 두는 효과가 없어 유치권이 성립하지 않는다(대판 2007다27236).

⑤ O 해설 유치권은 점유를 잃으면 소멸하므로, 점유를 침탈당하면 점유회수의 소로 점유를 되찾기 전까지 유치권이 없다(민법 제328조, 대판 2011다72189).

37 민법 · 물권법 · 질권 정답 ③

① O 해설 질권은 질물을 처분해 변제받는 권리라 양도할 수 없는 물건에는 설정하지 못한다(민법 제331조).

② O 해설 질권자는 피담보채권의 변제를 받으려고 질물을 경매할 수 있다(민법 제338조 제1항).

③ X 해설 채권질권의 효력은 입질된 채권뿐 아니라 그 지연손해금 같은 부대채권에도 미친다(대판 2003다40668).

④ O 해설 질권의 목적인 채권을 양도하는 것은 질권자의 이익을 해하는 변경이 아니어서 질권자의 동의가 필요 없다(민법 제352조, 대판 2003다55059).

⑤ O 해설 같은 동산에 여러 질권을 설정하면 그 순위는 설정한 순서에 따른다(민법 제333조).

38 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ②

① O 해설 저당권은 원래 과실에 미치지 않지만, 저당부동산이 압류된 뒤의 차임 같은 과실에는 효력이 미친다(민법 제359조).

② X 해설 물상대위의 압류는 변형물을 특정하려는 것이라, 이미 제3자가 압류해 특정되었다면 저당권자가 스스로 압류하지 않아도 된다(대판 96다21058).

③ O 해설 저당권은 피담보채권과 떨어질 수 없어, 채권 없이 따로 양도하거나 다른 채권의 담보로 하지 못한다(민법 제361조).

④ O 해설 저당권의 효력은 법률에 특별한 규정이나 다른 약정이 없으면 저당부동산에 부합된 물건에도 미친다(민법 제358조).

⑤ O 해설 저당부동산에 지상권을 얻은 제3자도 피담보채권을 대신 갚고 저당권 소멸을 청구할 수 있다(민법 제364조).

39 민법 · 물권법 · 근저당권과 공동저당 정답 ④

① X 해설 丁이 한 푼도 못 받으려면 丙이 Y 대금 전부를 대위해야 하는데, 丙의 대위는 동시배당 때 Y가 부담할 5,000만 원까지로 한정된다(민법 제368조 제2항).

② X 해설 3,500만 원이 나오는 셈법은 없다 — Y에서는 丙의 대위액 5,000만 원을 먼저 빼고 남는 5,000만 원이 丁에게 간다(민법 제368조 제2항).

③ X 해설 丙이 X에서 못 받은 6,000만 원(1억 6,000만 − 1억) 전부를 Y에서 대위한다고 보면 나오는 금액이다 — 대위 한도는 Y 분담액 5,000만 원이다(민법 제368조 제2항).

④ O 해설 동시배당이면 甲의 2억은 X 3억·Y 1억에 3:1로 나뉘어 Y 분담액은 5,000만 원이다. 甲이 X에서 2억을 다 받았으니 X의 2순위 丙이 그 5,000만 원까지 甲을 대위하고, Y 1억 − 5,000만 = 5,000만 원이 丁 몫이다(민법 제368조 제2항).

⑤ X 해설 후순위 저당권자 丙의 대위를 빼먹고 Y 대금을 丁 혼자 받는다고 보면 나오는 금액이다(민법 제368조 제2항).

40 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ②

① O 해설 전세권에 저당권을 설정한 사람은 저당권자 동의 없이 전세권을 소멸시키는 행위를 하지 못한다(민법 제371조 제2항).

40 해설 계속 정답 ②

② X 해설 전세권은 존속기간이 끝나면 용익권능이 없어지므로, 저당권자는 전세권 자체가 아니라 전세금반환채권에 물상대위해야 한다(대판 98다31301).

③ O 해설 기간 만료 뒤 저당권자는 전세금반환채권을 압류·추심하거나 배당요구를 하는 방법으로 물상대위권을 행사한다(대판 2013다91672).

④ O 해설 전세권저당권의 목적물은 물권인 전세권 자체이고, 전세금반환채권은 그 목적물이 아니다(대판 98다31301).

⑤ O 해설 제3자의 압류 등이 없으면 전세권설정자는 기간이 끝난 뒤 전세권자에게만 전세금을 돌려줄 의무가 있다(대판 98다31301).

41 경제학원론 · 미시경제학 · 선호와 무차별곡선 정답 ③

① O 해설 같은 무차별곡선 위의 상품묶음은 소비자에게 모두 같은 만족을 주며, 바깥쪽 곡선일수록 효용이 높다.

② O 해설 무차별곡선 기울기의 절댓값인 MRS는 X재 한 단위를 얻으려고 내줄 의향이 있는 Y재의 양, 곧 주관적 교환비율이다.

③ X 해설 원점에 대해 볼록해야 X재를 늘릴수록 MRS가 줄어든다 — 오목하면 MRS가 오히려 커진다.

④ O 해설 완전대체재는 두 재화를 늘 일정한 비율로 바꿔도 효용이 같아 MRS가 일정하고 무차별곡선이 직선이다.

⑤ O 해설 내부해에서는 MRS와 가격비가 같아지는 접점이 최적이고, 모서리해에서는 접하지 않아도 최적일 수 있다.

42 경제학원론 · 미시경제학 · 사회후생함수와 공평성 정답 ⑤

① O 해설 여러 효율 조건 가운데 일부를 충족하지 못할 때, 나머지를 더 충족시킨다고 후생이 꼭 커지지는 않는다는 것이 차선의 이론이다.

② O 해설 롤즈는 가장 못사는 사람의 효용으로 사회후생을 평가해 W=min(U_A, U_B)가 되므로 사회무차별곡선이 L자다.

③ O 해설 완전경쟁시장 균형은 교환·생산·종합 효율 조건을 모두 충족해 파레토 효율적이다(후생경제학 제1정리).

④ O 해설 공리주의는 구성원 효용의 단순 합 W=U_A+U_B를 극대화하려 해 「최대다수의 최대행복」을 나타낸다.

42 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 애로우의 파레토원칙은 모든 사람이 A를 B보다 선호하면 사회도 A를 선호해야 한다는 만장일치 조건이라 과반수제와 다르다.

43 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 결정과 균형 정답 ②

① O 해설 가격이 오를 때 수요량이 줄어 수요곡선이 우하향하는 것이 수요의 법칙이다.

② X 해설 기펜재는 소득효과가 대체효과보다 큰 열등재라 가격이 오를 때 수요량이 늘어 수요곡선이 우상향한다.

③ O 해설 사적재화는 같은 가격에서 각 소비자의 수요량을 더하므로 시장수요가 개별수요의 수평 합이다 — 공공재는 수직 합이다.

④ O 해설 수요곡선 높이는 그 단위를 더 소비하려고 낼 수 있는 최대 금액이라 한계편익(한계지불용의)이다.

⑤ O 해설 소득은 가격이 아닌 수요 결정요인이라 소득이 바뀌면 수요곡선 자체가 이동한다.

44 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ④

① X 해설 수요곡선이 수직이면 가격이 바뀌어도 수요량이 그대로라 가격탄력성은 0이다 — 무한대는 수평일 때다.

② X 해설 직선 수요곡선은 기울기는 같아도 P/Q가 달라 위쪽일수록 탄력적이고 중점에서 탄력성이 1이다.

③ X 해설 가격탄력성이 1보다 크면 가격 변화율보다 수량 변화율이 커서 탄력적이라 한다.

④ O 해설 공급곡선 P=a+bQ(a>0)의 탄력성은 P/(P−a)라 늘 1보다 크다 — 원점을 지나면 1, 수량축에서 출발하면 1보다 작다.

⑤ X 해설 교차탄력성이 양(+)이면 한 재화 값이 오를 때 다른 재화 수요가 늘어 대체재다 — 보완재는 음(−)이다.

45 경제학원론 · 미시경제학 · 조세의 귀착과 보조금 정답 ④

① X 해설 세금을 누구에게 매기든 두 곡선의 탄력성에 따라 부담이 나뉘어 결과가 같다 — 여기서는 수요가 완전탄력적이라 생산자가 다 진다.

② X 해설 수요곡선이 P=10 수평선이라 소비자잉여는 세금 전후 모두 0이다 — 줄어들 잉여가 없다.

③ X 해설 생산자 가격이 10→8, 거래량이 10→8이 되어 생산자잉여는 50에서 32로 18 준다.

45 해설 계속 정답 ④

④ O 해설 거래량이 10에서 8로 줄어 자중손실 = 1/2 × 세금 2 × 감소량 2 = 2원이다 — 생산자잉여 감소 18 가운데 16은 조세수입으로 옮겨 간다.

⑤ X 해설 조세수입은 세금 2원 × 세후 거래량 8 = 16원이다 — 세전 거래량 10을 곱하면 20이 된다.

46 경제학원론 · 미시경제학 · 경제학의 기초와 생산가능곡선 정답 ⑤

① O 해설 X재를 늘릴수록 포기해야 하는 Y재가 많아져 오목한 생산가능곡선의 기울기가 가팔라진다.

② O 해설 기술이 나아지면 같은 자원으로 더 많이 생산할 수 있어 생산가능곡선이 바깥으로 이동한다.

③ O 해설 자원마다 알맞은 용도가 달라 한 재화를 늘릴수록 기회비용이 커지고, 그래서 곡선이 원점에 대해 오목하다.

④ O 해설 기울기의 절댓값인 한계변환율은 X재 한 단위를 더 만들려고 포기하는 Y재의 양이다.

⑤ X 해설 생산가능곡선 위의 점은 생산이 효율적이라 한 재화를 줄이지 않고는 다른 재화를 늘릴 수 없다 — 파레토 개선이 불가능하다.

47 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 결정과 균형 정답 ①

① O 해설 네트워크효과가 있으면 남의 소비가 내 수요를 바꿔 단순 수평 합이 되지 않고(ㄱ), 소비자 수가 늘수록 수요가 느는 것은 속물효과가 아니라 편승효과다(ㄴ).

② X 해설 ㄱ은 옳지 않은 설명이지만 ㄷ은 옳은 설명이다 — 열등재라도 대체효과가 더 크면 수요곡선은 우하향한다.

③ X 해설 ㄹ은 소득이 늘 때 소비가 느는 재화를 정상재라 하는 옳은 설명이라 빠져야 하고, 대신 옳지 않은 ㄴ이 들어가야 한다.

④ X 해설 ㄴ은 옳지 않지만 ㄷ은 옳다 — 기펜재가 아닌 열등재는 대체효과가 소득효과보다 커 수요곡선이 우하향한다.

⑤ X 해설 ㄴ은 옳지 않지만 ㄹ은 옳다 — 남들이 많이 살수록 덜 사려는 것이 속물효과이고, ㄹ은 정상재의 뜻을 바르게 적었다.

48 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ③

① X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지만 ㄷ이 빠졌다 — 원점에 볼록한 등량곡선은 노동을 늘릴수록 MRTS가 줄어드는 모양이다.

48 해설 계속 정답 ③

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 비용극소화는 이윤극대화의 필요조건일 뿐이고, 어느 생산량을 고를지는 따로 정해야 한다.

③ O 해설 장기에는 공장 규모까지 바꿀 수 있어 모든 요소가 가변이고(ㄱ), ㄴ은 한계생산 체감의 정의이며, 볼록한 등량곡선은 MRTS 체감을 뜻한다(ㄷ).

④ X 해설 ㄴ·ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸고 ㄱ이 빠졌다 — 비용을 최소로 해도 그 생산량이 이윤을 가장 크게 하는지는 보장되지 않는다.

⑤ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 이윤극대화 생산량에서는 반드시 비용이 최소지만, 비용이 최소라고 이윤이 가장 크지는 않다.

49 경제학원론 · 미시경제학 · 일반균형과 파레토효율 정답 ⑤

① X 해설 파레토 효율은 누구의 효용도 줄이지 않고는 다른 사람의 효용을 늘릴 수 없는 상태, 곧 파레토 개선이 불가능한 상태다.

② X 해설 제2정리는 선호가 볼록하면 적절한 재분배 뒤 어떤 파레토 효율적 배분도 경쟁균형으로 이룰 수 있다는 것이다.

③ X 해설 제1정리는 외부성이 없어야 성립한다 — 외부성이 있으면 경쟁균형도 파레토 효율적이지 않다.

④ X 해설 제1정리는 각자 이익을 좇아도 경쟁균형이 파레토 효율적이라는 것이라, 사익과 공익이 일치함을 보인다.

⑤ O 해설 가격기구만으로 효율적 배분에 이른다는 제1정리는 스미스가 말한 「보이지 않는 손」을 이론으로 증명한 것이다.

50 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ②

① X 해설 6은 1개를 만드는 데 드는 요소비용보다 작다 — 노동 2단위(4원)와 자본 1단위(3원)가 함께 들어가 7원이다.

② O 해설 Q=200을 만들려면 L/2=K=200, 곧 노동 400·자본 200이 필요하다 — 총비용 2×400+3×200=1,400, 평균비용 1,400÷200=7이다(1개당 노동 2·자본 1).

③ X 해설 두 요소 가격을 바꿔 넣으면(노동 3·자본 2) 1개당 비용이 3×2+2×1=8이 나온다.

④ X 해설 1개에 노동 2(비용 4)와 자본 1(비용 3)이 들어 평균비용은 7이다 — 9는 이 조합에서 나오지 않는다.

50 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 자본도 노동처럼 400을 넣으면 (800+1,200)÷200=10이 나온다 — Q=K라 자본은 200이면 된다.

51 경제학원론 · 미시경제학 · 게임이론 정답 ⑤

① X 해설 초기에는 甲에게 조업가동(10>0, 3>0), 乙에게 2톤 배출(8>4)이 우월전략이라 내쉬균형은 (조업가동, 2톤 배출)이다.

② X 해설 초기에 甲은 조업가동, 乙은 2톤 배출이 상대 선택과 관계없이 유리한 우월전략이다.

③ X 해설 보상금 5를 반영하면 2톤 열이 (5, 3)·(8, 3)이 되어 乙에게는 1톤 배출(4>3)이 우월전략이 된다.

④ X 해설 균형이 (조업가동, 2톤)에서 (조업가동, 1톤)으로 바뀌어 전체 보수가 3+8=11에서 10+4=14로 늘었다.

⑤ O 해설 보상금 5를 반영하면 乙은 1톤 배출이 우월전략이 되고 甲은 여전히 조업가동이라, 균형 배출량이 2톤에서 1톤으로 준다.

52 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 정답 ③

① X 해설 경쟁기업이 가격 인하는 따라오고 인상은 따라오지 않는다고 예상하는 비대칭 반응 때문에 수요곡선이 꺾인다.

② X 해설 굴절수요곡선은 담합 없이 경쟁기업의 반응을 예상해 가격을 유지하는 비협조 과점 모형이다.

③ O 해설 꺾인 점 아래에서 한계수입곡선이 끊어진 구간이 생겨, 한계비용이 그 안에서 움직이면 이윤극대화 가격이 바뀌지 않는다.

④ X 해설 경쟁기업은 가격 인하에만 따라 내리고 인상에는 반응하지 않는다고 가정한다.

⑤ X 해설 이 모형은 과점가격이 잘 바뀌지 않는 이유를 설명할 뿐, 비가격경쟁이 느는 현상을 설명하지 않는다.

53 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 꾸르노 균형 생산량은 담합(독점) 생산량보다 많고 가격은 더 낮다.

② O 해설 꾸르노 기업은 상대의 생산량이 그대로라고 추측하고 자기 생산량을 정하며(ㄱ), 기업 수가 늘수록 균형이 완전경쟁에 가까워져 가격이 한계비용에 다가간다(ㄹ).

53 해설 계속 정답 ②

③ X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 틀렸다 — 꾸르노 기업은 협력하지 않고 각자 이윤을 극대화해 담합보다 많이 생산한다.

④ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 꾸르노 모형은 서로 협력하지 않는 비협조 게임이다.

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 같은 기술의 두 기업이면 꾸르노 산출량은 완전경쟁의 2/3로 담합의 1/2보다 많다.

54 경제학원론 · 미시경제학 · 정보의 비대칭성과 정보재 정답 ⑤

① X 해설 같은 보험료라면 치아가 나쁜 사람일수록 보험이 이득이라 더 많이 가입한다 — 이것이 역선택이다.

② X 해설 역선택은 파는 쪽만 품질을 아는 정보 비대칭 시장에서 생긴다 — 정보가 대칭이면 생기지 않는다.

③ X 해설 소비자별로 다른 요금을 받는 것은 이윤을 늘리려는 가격차별이지 역선택을 막는 수단이 아니다.

④ X 해설 기초공제는 가입 뒤 진료를 지나치게 받는 것을 막는 도덕적 해이 대책이다.

⑤ O 해설 품질을 알려 주는 신호로 정보 격차를 줄여, 좋은 상품이 시장에서 사라지는 역선택을 막는다.

55 경제학원론 · 미시경제학 · 공공재와 공공선택 정답 ①

① X 해설 순수 공공재는 비경합적이라 소비자가 늘어도 한 사람이 누리는 편익이 줄지 않는다.

② O 해설 모든 사람이 같은 양을 함께 소비하므로 같은 양에서 각자의 지불용의를 더해 시장수요를 구한다.

③ O 해설 공공재 최적량은 모든 소비자의 한계편익 합계가 한계비용과 같아지는 수준(사무엘슨 조건)에서 정해진다.

④ O 해설 배제가 안 돼 각자 남의 공급에 무임승차하려 하므로 시장에 맡기면 최적량보다 적게 공급된다.

⑤ O 해설 최적량을 정하려면 각자의 한계편익을 알아야 하는데, 사람들이 선호를 숨기기 쉬워 정확히 알기 어렵다.

56 경제학원론 · 미시경제학 · 가격차별과 이부가격 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 가입비를 사용량으로 나눠 부담하므로 적게 쓰는 소비자일수록 평균 단가가 높다.

56 해설 계속 정답 ②

② O 해설 가입비와 사용료를 따로 받는 것이 이부가격제이고(ㄱ), 그 사용료로 소비할 때 생기는 소비자잉여만큼이 가입비로 받을 수 있는 한도다(ㄷ).

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 평균지불가격은 가입비/사용량 + 사용료라 사용량이 적을수록 오른다.

④ X 해설 ㄱ·ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 소량 소비자는 고정된 가입비를 적은 수량에 나눠 내 평균가격이 높다.

⑤ X 해설 ㄷ만 옳고 ㄴ·ㄹ은 틀렸다 — 자연독점이 손실을 보는 것은 한계비용 가격설정 때이고, 평균비용 가격설정은 손실이 없다.

57 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ②

① X 해설 두 감축량을 더하면 60톤이라 80톤 감축 목표를 채우지 못한다 — 먼저 합이 80인지, 다음에 한계저감비용이 같은지를 본다.

② O 해설 한계저감비용 $MAC_1=8X_1$, $MAC_2=2X_2$를 같게 놓으면 $X_2=4X_1$이고, $X_1+X_2=80$에서 $X_1=16$, $X_2=64$다.

③ X 해설 합이 70톤이라 목표 80톤에 못 미치고, 한계저감비용도 192와 92로 같지 않다.

④ X 해설 합은 80톤이지만 한계저감비용이 甲 256, 乙 96으로 달라 甲의 감축을 乙에게 넘기면 비용이 준다.

⑤ X 해설 최적 감축량을 두 기업에 거꾸로 배분한 것이다 — 저감비용이 싼 乙이 더 많이 줄여야 한다.

58 경제학원론 · 미시경제학 · 비용함수와 비용곡선 정답 ④

① X 해설 장기평균비용이 우하향하면 생산량이 많은 기업일수록 평균비용이 낮아, 생산량이 다르면 평균비용도 다르다.

② X 해설 큰 기업의 평균비용이 낮아 새 기업이 작은 규모로 들어와서는 버티기 어려우므로, 진입장벽이 없어도 기업 수가 늘지 않는다.

③ X 해설 규모의 경제가 있으면 생산량이 적은 소규모 기업일수록 평균비용이 높아 대규모 기업과 경쟁하기 어렵다.

④ O 해설 시장 수요 범위 전체에서 평균비용이 계속 내려가면 한 기업이 모두 생산하는 것이 가장 싸 자연독점이 된다.

58 해설 계속 정답 ④

⑤ X 해설 우하향 장기평균비용은 한 상품을 많이 생산할수록 싸지는 규모의 경제를 뜻하고, 소규모 다품종 생산과는 관계가 없다.

59 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ④

① X 해설 $Q=20$은 독점기업의 $MR=MC(100-4Q=20)$ 생산량이다 — 경쟁시장의 사회적 최적은 $P=SMC=40$에서 정해진다.

② X 해설 순손실 100은 맞지만 사회적 최적 생산량은 수요곡선과 사회적 한계비용 40이 만나는 $Q=30$이다.

③ X 해설 최적 생산량 30은 맞지만 순손실은 과잉생산 10단위 × 환경피해 20 ÷ 2 = 100이다.

④ O 해설 사회적 한계비용은 $20+20=40$이라 $100-2Q=40$에서 최적 $Q=30$이고, 경쟁시장은 사적 MC 20에서 $Q=40$을 생산한다 — 순손실 = 1/2 × 10단위 × 20 = 100이다.

⑤ X 해설 경쟁시장 생산량 40을 최적으로 적고, 순손실을 삼각형이 아닌 직사각형($20\times10=200$)으로 셈한 값이다.

60 경제학원론 · 미시경제학 · 생산요소시장의 수요·공급과 요소소득 전항 정답

① X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했지만 바른 값은 $P\times MP_L=w$, 곧 $4/\sqrt{L}=0.25$에서 $L=256$, $Q=2\times16=32$다 — $L=2$면 $Q=2\sqrt{2}\approx2.83$이라 $Q=2$와 맞지 않고, VMP 약 2.83이 임금 0.25보다 커 고용을 더 늘려야 한다.

② X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했지만 바른 값은 $L=256$, $Q=32$다 — $Q=4$를 만들려면 $L=4$가 필요해 $L=2$와 짝이 맞지 않는다.

③ X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했지만 바른 값은 $L=256$, $Q=32$다 — $(4, 4)$는 생산함수 위의 점이나 VMP $4/\sqrt{4}=2$가 임금 0.25의 8배라 고용을 더 늘려야 하고, 이윤도 $16-1=15$로 $L=256$일 때의 $128-64=64$보다 작다.

④ X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했지만 바른 값은 $L=256$, $Q=32$다 — $Q=8$을 만들려면 $L=16$이 필요해 $L=4$와 짝이 맞지 않는다.

⑤ X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했지만 바른 값은 $L=256$, $Q=32$다 — $L=8$이면 $Q=2\sqrt{8}\approx5.66$이라 $Q=16$과 맞지 않는다($Q=16$에는 $L=64$가 필요하다).

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

① X 해설 정부지출과 세금을 같은 만큼 늘리면 서로 상쇄된다고 보면 0이지만, 세금은 소비를 한계소비성향 0.5만큼만 줄인다.

② O 해설 LM에서 r=Y−M/P를 IS에 넣으면 Y=100−0.5T+G+0.5M/P라 정부지출승수 1, 조세승수 −0.5다 — 균형재정승수 = 1 − 0.5 = 0.5다.

③ X 해설 이자율 변화를 무시한 단순 케인스 모형의 균형재정승수다 — 여기서는 이자율이 올라 투자가 줄어든다.

④ X 해설 정부지출승수 1에서 조세승수 0.5를 빼지 않고 더하면 1.5가 나온다.

⑤ X 해설 LM을 빼고 셈한 정부지출승수 1/(1−0.5)=2를 균형재정승수로 적은 값이다.

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

① O 해설 한국은행이 공개시장에서 국채를 사면 본원통화가 늘고, 팔면 시중 돈을 거둬들여 통화량이 준다.

② O 해설 금융통화위원회는 한국은행의 통화신용정책을 심의·의결하는 최고 의사결정기구다.

③ O 해설 재할인율을 올리면 은행이 한국은행에서 빌리는 비용이 올라 대출과 통화량이 준다.

④ O 해설 법정지급준비율을 올리면 은행이 대출할 몫이 줄어 통화승수와 통화량이 작아진다.

⑤ X 해설 물가안정목표제는 목표 물가상승률을 미리 밝히고 통화정책을 운용해 물가안정을 이루려는 제도라 고용증진이 목표가 아니다.

63 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐의 기능과 화폐공급·통화승수 정답 ④

① X 해설 금·은 같은 상품화폐는 그 상품의 수요·공급에 따라 내재적 가치가 바뀐다.

② X 해설 M2는 M1(현금·요구불예금)에 저축성예금·시장형 상품 같은 준화폐를 더한 넓은 통화지표다 — 준화폐를 빼면 M1이다.

③ X 해설 명령화폐(불환지폐)는 종이 자체의 가치가 거의 없고 정부의 법적 강제로 통용된다.

④ O 해설 화폐는 구매력을 미래로 옮겨 주므로 소득을 번 시점과 지출하는 시점을 다르게 할 수 있다.

63 해설 계속 정답 ④

⑤ X 해설 소금·금처럼 다른 용도가 있는 상품도 교환의 매개로 쓰였다 — 이것이 상품화폐다.

64 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ④

① O 해설 폐쇄경제에서 Y=C+I+G를 정리하면 (Y−T−C)+(T−G)=I라 총저축과 투자가 같다.

② O 해설 민간저축이 늘면 대부자금 공급곡선이 오른쪽으로 이동해 이자율이 내리고 투자가 는다.

③ O 해설 총저축은 가계의 민간저축(Y−T−C)과 정부저축(T−G)을 더한 것으로, 합하면 Y−C−G가 된다.

④ X 해설 정부저축은 조세에서 정부지출을 뺀 T−G라 이자율이 내려도 바뀌지 않는다 — 이자율 하락은 투자를 늘린다.

⑤ O 해설 정부저축이 줄면 대부자금 공급이 줄어 이자율이 오르고 민간투자가 줄어든다(구축효과).

65 경제학원론 · 거시경제학 · 거시경제학파 정답 ②

① X 해설 화폐가 중립적이면 통화량은 명목변수만 바꾸고 실질변수는 실물 요인이 정해 고전적 이분법이 성립한다.

② O 해설 장기에 통화량을 늘려도 물가만 같은 비율로 오르고, 실업률은 자연실업률로 돌아간다.

③ X 해설 화폐가 중립적이면 통화량을 늘려도 장기에는 물가만 오르고 실질GDP와 그 성장률은 바뀌지 않는다.

④ X 해설 중립성은 통화량이 실질변수를 못 바꾼다는 뜻이고, 물가는 통화량에 비례해 움직이므로 통화정책으로 관리할 수 있다.

⑤ X 해설 실질이자율은 실질변수라 중립성이 성립하면 국채 매입 같은 통화정책으로 바꿀 수 없다.

66 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐수요와 이자율 정답 ①

① O 해설 이자율은 현금을 들고 있는 기회비용이라 이자율이 오르면 현금 보유를 줄이고 이자 붙는 자산으로 옮긴다.

② X 해설 물가가 오르면 같은 거래에 더 많은 돈이 들어 거래적 동기의 화폐수요가 는다.

③ X 해설 요구불예금은 현금과 함께 M1을 이루므로 그 수요가 늘면 M1 수요도 는다.

66 해설 계속 정답 ①

④ X 해설 실질 GDP가 늘면 거래가 많아져 결제에 쓸 M1 수요가 는다 — 화폐수요는 소득의 증가함수, 이자율의 감소함수다.

⑤ X 해설 신용카드로 결제할 수 있으면 현금을 덜 들고 다녀 현금통화 수요가 준다.

67 경제학원론 · 거시경제학 · 물가지수 정답 ④

① O 해설 물가지수는 기준연도 가격으로 산정한 값을 100으로 두고 다른 해를 견준다.

② O 해설 고정된 상품 묶음을 쓰므로 값이 오른 상품 대신 싼 상품을 사는 대체를 반영하지 못해 생계비 상승을 과대평가한다.

③ O 해설 값은 그대로인데 품질이 좋아지면 실질적으로 값이 내린 것인데, 지수에 반영되지 않아 생계비를 과대평가한다.

④ X 해설 GDP 디플레이터는 투자재·정부구매까지 담고 수입소비재는 빠져, 소비자 생계비를 나타내기엔 CPI보다 알맞지 않다.

⑤ O 해설 CPI는 가계가 사는 대표 상품·서비스 묶음의 가격을 조사해 생계비 변화를 나타낸다.

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

① X 해설 인플레이션 0%를 실업률 0%로 옮겨 적은 값이다 — 기대가 실제와 같으면 실업률은 자연실업률 3%다.

② X 해설 합리적 기대에서는 $\pi=\pi_e$라 어느 정책이든 실업률이 3%로 같다 — 1%와 0%처럼 달라질 수 없다.

③ X 해설 민간이 1% 인플레이션을 그대로 예상하므로 기대 밖 인플레이션이 0이라 실업률을 자연실업률 아래로 낮출 수 없다.

④ X 해설 ㄴ의 1%는 기대가 0%인데 1% 인플레이션을 일으켜 $u=3-2\times1$로 셈한 값이다 — 민간이 그 1%를 예상하므로 실업률은 3%다.

⑤ O 해설 합리적 기대로 $\pi_e=\pi$라 $\pi-\pi_e=0$이다 — 준칙($\pi=0$)이면 $u=3-2\times0=3\%$, 최적 인플레이션 1%로 통제해도 민간이 1%를 예상해 $u=3-2\times(1-1)=3\%$다.

69 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ①

① O 해설 총공급곡선이 수직이면 수요가 늘어도 생산이 늘지 않고(ㄱ), 투자가 이자율에 반응하면 소득 증가가 이자율을 올려 투자를 줄인다(ㄴ) — 둘 다 승수를 낮춘다.

② X 해설 ㄱ은 승수를 낮추지만 ㄷ은 아니다 — 소득과 무관하게 정해지는 정부지출·정액세는 승수 $1/(1-c)$를 바꾸지 않는다.

③ X 해설 ㄴ은 승수를 낮추지만 ㄷ은 아니다 — 외생적인 정부지출·세금 증가는 소득 수준을 옮길 뿐 승수의 크기는 그대로다.

④ X 해설 ㄴ은 맞지만 ㄹ은 아니다 — 수입이 소득과 무관하게 외생적이면 소득이 늘어도 수입으로 새는 몫이 없어 승수가 그대로다.

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ 모두 외생 변수의 변화라 승수 $1/(1-c)$를 바꾸지 않는다 — 승수가 줄려면 소득이나 이자율에 따라 새는 몫이 생겨야 한다.

70 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ⑤

① O 해설 甲의 이윤은 400−250−100=50이라 요소소득 총지출은 임금 250 + 임대료 100 + 이윤 50 = 400이다.

② O 해설 甲은 중간투입이 없어 부가가치가 매출액 400 그대로이고, 이는 요소소득 총지출 400과 같다.

③ O 해설 甲의 이윤은 400−250−100=50, 乙의 이윤은 900−400−300−50−100=50으로 같다.

④ O 해설 요소소득 총지출은 甲 400 + 乙 500 = 900이고, 이는 두 기업 부가가치의 합과 같다.

⑤ X 해설 국내총생산은 매출액 합계 1,300에서 요소소득이 아니라 중간투입액 400을 뺀 900이다.

71 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ①

① O 해설 인플레이션을 낮추면 단기에는 기대가 바로 따라오지 않아 단기 필립스곡선을 따라 실업률이 오른다.

② X 해설 장기 필립스곡선이 자연실업률에서 수직이라 장기 실업률은 자연실업률로 돌아갈 뿐 낮아지지 않는다.

③ X 해설 장기에는 기대가 조정되어 실업률이 자연실업률로 돌아오므로 실업이라는 저감비용이 계속 늘지 않는다.

71 해설 계속 정답 ①

④ X 해설 장기에는 실업률이 자연실업률과 같아진다 — 그보다 높은 실업은 단기에만 나타난다.

⑤ X 해설 합리적 기대에서는 믿을 만한 물가안정 정책이면 단기에도 실업 증가 없이 인플레이션이 내린다 — 우하향 단기 필립스곡선과 결과가 다르다.

72 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 정답 ③

① X 해설 비경제활동인구가 900만이어야 30%인데, 실제로는 3,000−1,500=1,500만이다.

② X 해설 40%는 비경제활동인구 1,200만을 뜻하지만, 취업자·실업자를 뺀 비경제활동인구는 1,500만이다.

③ O 해설 경제활동인구 = 취업자 1,400만 + 실업자 100만 = 1,500만, 비경제활동인구 = 3,000 − 1,500 = 1,500만 → 1,500/3,000 = 50%다.

④ X 해설 60%면 경제활동인구가 1,200만이어야 하는데 취업자만 해도 1,400만이다.

⑤ X 해설 70%면 비경제활동인구가 2,100만이라 경제활동인구가 900만이 되는데, 취업자만 해도 1,400만이다.

73 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ③

① X 해설 희생률 1.5면 인플레이션 1%p당 실업률을 0.75%p만 올리면 되는데, 기울기 0.8에서는 1/0.8=1.25%p가 필요하다.

② X 해설 실업률 1%p당 GDP 2% 감소라는 계수 2를 그대로 희생률로 적은 값이다 — 인플레이션 1%p당 실업률은 1.25%p 오른다.

③ O 해설 인플레이션을 4%p 낮추려면 −4=−0.8(U−0.05)에서 실업률이 5%p 올라야(5%→10%) 한다 — GDP는 5×2=10% 줄어 희생률 = 10÷4 = 2.5다.

④ X 해설 희생률 3이면 인플레이션 1%p당 실업률을 1.5%p 올려야 하지만, 필립스곡선 기울기 0.8에서는 1.25%p다.

⑤ X 해설 희생률 3.5면 GDP가 4%p×3.5=14% 줄어야 하는데, 실업률 5%p 상승에 따른 GDP 감소는 10%다.

74 경제학원론 · 거시경제학 · 개방경제의 거시균형 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 국내 이자율이 세계이자율로 돌아오므로 투자지출은 변하지 않는다.

74 해설 계속 정답 ②

② O 해설 긴축재정으로 국내 이자율이 내려가려 하면 자본이 빠져나가 원화가치가 떨어지고(ㄱ), 늘어난 순수출이 줄어든 정부지출을 메워 소득이 그대로다(ㄷ).

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 원화가치가 떨어지면 수출이 늘고 수입이 줄어 순수출은 증가한다.

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 완전한 자본이동에서는 국내 이자율이 세계이자율과 같게 유지되어 투자가 바뀌지 않는다.

⑤ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 이자율이 세계 수준 그대로라 투자는 불변이고, 환율 상승으로 순수출은 는다.

75 경제학원론 · 거시경제학 · 솔로우 성장모형 정답 ④

① X 해설 k=1이면 생산함수에서 y=2√1=2라 y=1이 될 수 없고, 저축 0.3×2=0.6이 필요투자 0.3×1보다 커 k가 계속 는다.

② X 해설 k=2면 y=2√2≈2.83이라 생산함수에 맞지 않고, 저축 약 0.85가 필요투자 0.6보다 커 자본이 더 쌓인다.

③ X 해설 k=3이면 y=2√3≈3.46이라 생산함수와 맞지 않고, 저축 약 1.04가 필요투자 0.9보다 커 균제상태가 아니다.

④ O 해설 균제상태에서는 sy=(n+δ)k이다: 0.3×2√k=(0.05+0.25)k → 0.6√k=0.3k → √k=2라 k=4, y=2×2=4다.

⑤ X 해설 k=5면 y=2√5≈4.47이고 저축 약 1.34가 필요투자 1.5보다 작아 k가 줄어든다.

76 경제학원론 · 거시경제학 · IS-LM 모형과 재정·통화정책의 효과 정답 ③

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 이자율을 그대로 두면 구축효과가 없어 정부지출 증가만큼 소득이 크게 는다.

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — IS가 오른쪽으로 이동하고 LM도 따라 이동해 소득은 늘어난다.

③ O 해설 정부지출로 IS가 오른쪽으로 이동해 이자율이 오르려 하면 중앙은행이 통화량을 늘려(ㄱ) LM을 오른쪽으로 옮긴다(ㄹ) — 이자율은 그대로, 소득은 는다.

④ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — IS·LM이 모두 오른쪽으로 이동하므로 소득은 줄지 않고 는다.

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — LM이 오른쪽으로 이동하는 만큼 소득이 늘어 불변일 수 없다.

77 경제학원론 · 거시경제학 · IS-LM 모형과 재정·통화정책의 효과 정답 ③

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 정부지출이 늘면 소득과 화폐수요가 늘어 이자율은 오른다.

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 명목 통화량은 중앙은행이 정하는 외생변수라 정부지출로 바뀌지 않는다.

③ O 해설 AS가 수평이라 물가가 그대로인 채 IS만 오른쪽으로 이동해 소득이 늘고(ㄱ), 이자율이 올라 투자가 준다(ㄹ).

④ X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 틀렸다 — 이자율은 오르고, 명목 통화량은 중앙은행이 바꾸지 않는 한 그대로다.

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 투자가 줄어드는 것은 이자율이 올랐기 때문이다.

78 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ②

① X 해설 기대물가가 오르면 총공급곡선이 위로 이동해 물가는 오르지만 소득은 1.5에서 0.5로 준다.

② O 해설 두 식을 같게 놓으면 Y=3−P_e/2이다 — P_e가 3→5면 소득은 1.5→0.5로 줄고, 물가는 4−Y라 2.5→3.5로 오른다.

③ X 해설 방향이 둘 다 거꾸로다 — 기대물가 상승은 총공급곡선을 위로 옮겨 소득을 줄이고 물가를 올린다.

④ X 해설 소득은 줄지만 물가는 2.5에서 3.5로 오른다 — 총공급곡선이 위로 이동했기 때문이다.

⑤ X 해설 P_e가 오르면 같은 소득에서 공급 쪽 물가가 2만큼 높아져 균형이 바뀐다 — 소득 1.5→0.5, 물가 2.5→3.5다.

79 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ①

① X 해설 누진세에서는 명목소득이 오르면 더 높은 세율 구간이 적용되어 조세수입이 늘어난다.

② O 해설 예상보다 물가가 더 오르면 갚을 돈의 실질가치가 떨어져 채무자는 이득, 채권자는 손해다.

③ O 해설 명목 봉급이 고정되어 있으면 물가가 오른 만큼 실질소득이 줄어든다 — 연금처럼 정해진 돈을 받는 사람도 마찬가지다.

④ O 해설 물가가 오르면 실질 생산이 같아도 생산물 가격이 올라 명목 국민소득이 커진다 — 실질 국민소득은 그대로일 수 있다.

79 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 물가가 오르면 같은 돈으로 살 수 있는 재화가 줄어 화폐 한 단위의 구매력이 떨어진다.

80 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ①

① O 해설 Y=300+0.6Y−mY에서 m=0.4면 Y=375·순수출 100−150=−50, m=0.1이면 Y=600·순수출 100−60=40이라 둘 다 는다.

② X 해설 수입으로 새는 몫이 줄면 승수가 1/(1−0.6+0.4)=1.25에서 1/(1−0.6+0.1)=2로 커져 균형소득은 늘어난다.

③ X 해설 소득이 375에서 600으로 늘어도 수입은 150에서 60으로 줄어 순수출이 −50에서 40으로 는다.

④ X 해설 수입성향이 줄면 균형소득은 375→600, 순수출은 −50→40으로 둘 다 늘어나 감소하는 변수가 없다.

⑤ X 해설 수입성향이 0.4에서 0.1로 줄면 승수가 1.25에서 2로 커져 균형소득이 375에서 600으로 는다.

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

① O 해설 부동산을 물리적(기술적) 측면에서 보면 자연·공간·위치·환경으로 파악하고, 경제적 측면에서는 자산·자본·생산요소·소비재로 본다.

② O 해설 토지가 움직이지 않으니 지리적 위치는 고정된다 — 도로 개설 등으로 달라지는 것은 상대적 위치(위치의 가변성)다.

③ O 해설 토지는 생산에 투입되는 생산요소이면서, 주거처럼 사람이 직접 써서 만족을 얻는 소비재이기도 하다.

④ O 해설 민법상 부동산(토지와 정착물)을 협의의 부동산이라 하고, 여기에 등기·등록으로 공시하는 준부동산을 더한 것이 광의의 부동산이다.

⑤ X 해설 법률적·경제적·기술적 측면을 함께 보는 것은 복합개념의 부동산이고, 복합부동산은 토지와 건물을 한 덩어리로 거래하는 부동산을 말한다.

82 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ②

① X 해설 가격수준이 비슷한 일단의 토지는 경제적 개념인 획지이고, 필지는 하나의 지번이 붙는 법률적 등록단위다.

82 해설 계속 정답 ②

② O 해설 후보지는 택지·농지·임지라는 용도적 지역 사이에서 다른 지역으로 바뀌는 중인 토지로, 같은 지역 안의 변화인 이행지와 구별한다.

③ X 해설 건폐율·용적률 제한 때문에 한 필지 안에서 비워 둔 땅은 공지이고, 나지는 건물이 없고 사법상 권리도 설정되지 않은 토지다.

④ X 해설 지가 공시를 위해 선정하는 토지는 표준지이고, 표본지는 지가변동률을 조사하려고 고르는 토지다.

⑤ X 해설 택지이용의 가장 먼 경계에 있는 토지는 한계지다 — 공한지는 도시 안에서 지가 상승을 노리고 장기간 놀리는 토지다.

83 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 자연적 특성 정답 ②

① X 해설 ㄱ·ㄹ이 모두 틀렸다 — 부증성이 막는 것은 물리적 공급이고, 외부효과는 개별성이 아니라 인접성에서 생긴다.

② O 해설 ㄴ(부동성 → 활동의 국지화)과 ㄷ(영속성 → 감가상각 배제)이 옳다 — ㄱ은 용도적 공급은 가능하고, ㄹ의 외부효과는 인접성 때문이다.

③ X 해설 ㄱ이 틀렸다 — 토지는 물리적 양은 늘릴 수 없어도, 농지를 택지로 바꾸는 이용전환으로 용도적 공급은 늘릴 수 있다.

④ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 이웃 토지 이용이 서로 영향을 주는 외부효과는 인접성에서 생기고, 개별성은 일물일가를 막는 성질이다.

⑤ X 해설 네 보기가 다 옳지는 않다 — 이용전환으로 용도적 공급을 늘릴 수 있으므로 ㄱ이 틀리고, 외부효과의 원인을 잘못 짚은 ㄹ도 틀렸다.

84 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수요·공급의 탄력성 정답 ⑤

① O 해설 같은 점에서 견주면 수요곡선이 가파를수록(기울기 절댓값이 클수록) 가격이 변해도 수요량이 덜 변해 탄력성이 작다.

② O 해설 탄력성이 1보다 작으면 임대료 인상률보다 수요량 감소율이 작아, 임대료를 올릴 때 임대인의 총수입이 늘어난다.

③ O 해설 대체할 부동산이 많으면 가격이 오를 때 다른 쪽으로 쉽게 옮겨 갈 수 있어 수요가 더 탄력적이다.

84 해설 계속 정답 ⑤

④ O 해설 용도를 바꾸기 쉬우면 한 용도의 가격이 오를 때 다른 용도로 옮겨 갈 수 있어 수요의 가격탄력성이 커진다.

⑤ X 해설 비탄력적이면 수요량 변화율이 가격 변화율보다 작다 — 수요량 변화율이 더 큰 것은 탄력적인 경우다.

85 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산경기변동과 거미집이론 정답 ④

① X 해설 P 계수를 그대로 기울기로 보면 이 답이 나온다 — P로 정리하면 A는 수요 기울기 1·공급 2로 수렴형, B는 수요 2·공급 1/2로 발산형이다.

② X 해설 A는 공급곡선(기울기 2)이 수요곡선(1)보다 가팔라 수렴형이고, B는 두 기울기가 2와 1/2로 달라 순환형이 될 수 없다.

③ X 해설 순환형은 두 곡선 기울기의 절댓값이 같을 때다 — A는 1과 2로 달라 수렴형이다.

④ O 해설 가격축 기준으로 정리하면 A는 수요 기울기 1 < 공급 2라 수렴형, B는 수요 2 > 공급 1/2이라 발산형이다 — 공급곡선이 더 가파르면 수렴한다.

⑤ X 해설 A 수렴형은 맞지만, B는 $P = 800 - 2Q$, $P = Q/2 - 25$로 수요곡선이 더 가팔라 가격 진폭이 커지는 발산형이다.

86 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 도시공간구조이론과 도시화 정답 ③

① O 해설 버제스의 동심원이론은 생태학의 침입·경쟁·천이 개념으로 도시가 동심원 모양으로 커 나가는 과정을 설명한다.

② O 해설 동심원이론에서는 도심에서 멀어질수록 접근성이 떨어져 지대와 인구밀도가 낮아진다.

③ X 해설 점이지대는 버제스 동심원이론에서 중심업무지구 바로 바깥의 지대이고, 도심 직장 가까이 사는 근로자 주거지대는 그 바깥에 있다.

④ O 해설 호이트의 선형이론은 도시가 주요 교통노선을 따라 부채꼴로 확장되며, 고소득층 주거지가 교통축을 따라 뻗는다고 본다.

⑤ O 해설 해리스와 울만의 다핵심이론은 도심 하나가 아니라 여러 개의 핵이 따로 생겨 점차 이어지면서 도시 구조가 만들어진다고 본다.

87 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 효율적 시장이론 정답 ④

① X 해설 정보의 현재가치는 확실할 때 가치(2억5,000만)에서 불확실할 때 가치(1억8,400만)를 뺀 값이다 — 5,200만원은 이 차이와 다르다.

② X 해설 개설되지 않을 확률 40%에 두 값의 차이 1억8,150만원을 곱해 1.1로 나누면 6,600만원이다 — 5,600만원은 이 식에서 나오지 않는다.

③ X 해설 할당효율적 시장에서는 정보비용이 정보로 얻는 초과이윤과 같아야 하므로, 최대 지불액은 두 현재가치의 차이인 6,600만원이다.

④ O 해설 도로 개설이 확실할 때 현재가치 2억7,500만 ÷ 1.1 = 2억5,000만, 불확실할 때 (0.6 × 2억7,500만 + 0.4 × 9,350만) ÷ 1.1 = 2억240만 ÷ 1.1 = 1억8,400만 → 정보비용 = 2억5,000만 − 1억8,400만 = 6,600만원.

⑤ X 해설 1년 뒤 값의 차이를 할인하지 않아도 0.4 × 1억8,150만 = 7,260만원이라 7,200만원과 다르다 — 요구수익률 10%로 할인해야 한다.

88 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산시장의 특성과 4사분면 모형 정답 ⑤

① X 해설 부동산시장은 거래가 흩어져 일어나는 비조직적 시장이고, 부동성 때문에 지역마다 따로 형성되는 국지적 시장이다.

② X 해설 지리적 위치의 고정성은 토지의 자연적 특성(부동성)이고, 시장을 지역별로 나누는 국지화의 원인이다.

③ X 해설 부동산은 값이 비싸고 절차가 복잡해 거래에 시간이 오래 걸리므로 유동성과 환금성이 낮다.

④ X 해설 부동산 거래정보는 공개되지 않는 경우가 많아 정보가 비대칭적이고, 그래서 정보를 모으기 어렵고 거래의 은밀성이 커진다.

⑤ O 해설 토지마다 개별성이 있어 부동산 상품을 표준화할 수 없으므로, 시장이 복잡하고 다양해진다.

89 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장균형의 변화 정답 ③

① X 해설 장기 균형가격은 1.5P = 150에서 P = 100이라 단기 200보다 100이 내려간다 — 가격 변화를 50으로 셈하면 틀린다.

② X 해설 가격은 100 감소, 수량은 장기 350 − 단기 300 = 50 증가다 — 두 칸이 모두 어긋난다.

89 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 단기: 300 = 400 − P/2 → P = 200, Q = 300. 장기: P + 250 = 400 − P/2 → 1.5P = 150 → P = 100, Q = 350 → 가격은 200에서 100으로 100 감소, 수량은 300에서 350으로 50 증가.

④ X 해설 가격 100 감소는 맞지만 장기 수량은 P = 100을 넣은 100 + 250 = 350이라 단기 300보다 50만 늘어난다.

⑤ X 해설 수량 증가를 150으로 보면 장기 수량이 450이어야 하는데, 장기 균형 수량은 400 − 100/2 = 350이다.

90 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가격공시제도 정답 ②

① X 해설 옳은 것이 하나 있다 — 1월~5월 31일에 분할·합병 등이 생긴 단독주택은 그해 6월 1일을 기준으로 공시한다(부동산 가격공시에 관한 법률 시행령 제34조 제2항 제1호).

② O 해설 옳은 것은 개별주택 6월 1일 기준 하나다 — 표준주택은 한국부동산원이 조사하고, 공동주택은 국토교통부장관이 공시하며, 사법상 권리는 없는 것으로 보고, 감정평가 기준은 표준지공시지가다.

③ X 해설 표준주택가격은 감정평가사가 아니라 한국부동산원에 의뢰해 조사·산정하므로 옳은 것으로 셀 수 없다(부동산 가격공시에 관한 법률 제16조 제4항).

④ X 해설 공동주택가격은 국토교통부장관이 조사·산정해 공시하므로 시장·군수·구청장을 공시권자로 본 보기도 틀렸다(부동산 가격공시에 관한 법률 제18조 제1항).

⑤ X 해설 감정평가의 기준은 표준지공시지가이고, 표준지에 사법상 권리가 있어도 없는 것으로 보고 평가한다(부동산 가격공시에 관한 법률 제9조, 시행령 제6조 제2항).

91 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가격공시제도 정답 ②

① X 해설 급경사는 맞지만, 폭 12m 이상 25m 미만 도로는 중로다 — 광대로는 폭 25m 이상 도로를 말한다.

② O 해설 주위보다 높고 경사도가 15°를 넘으면 급경사, 폭 12m 이상 25m 미만 도로에 한 면이 접하면 중로한면으로 적는다.

③ X 해설 두 칸 모두 틀렸다 — 경사도 15° 초과라는 기준이 붙으면 고지가 아니라 급경사이고, 폭 25m 미만 도로는 광대로가 아니다.

91 해설 계속 정답 ②

④ X 해설 중로한면은 맞지만, 고지는 주위보다 현저히 높은 지대일 뿐이고 경사도 15°를 넘으면 급경사로 적는다.

⑤ X 해설 소로는 폭 8m 이상 12m 미만 도로라 12m 이상 도로에는 쓰지 않고, 지형지세도 15° 초과는 급경사다.

92 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ①

① O 해설 허가구역의 토지를 거래하려면 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하며, 근거법은 부동산 거래신고 등에 관한 법률이다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제11조 제1항).

② X 해설 계약서 검인은 부동산등기 특별조치법에 근거한다 — 계약으로 소유권이전등기를 신청할 때 시장 등의 검인을 받은 계약서를 낸다(부동산등기 특별조치법 제3조 제1항).

③ X 해설 토지은행은 공공토지의 비축에 관한 법률에 따라 한국토지주택공사에 둔 토지은행계정으로 운영한다(공공토지의 비축에 관한 법률 제9조 제1항).

④ X 해설 개발부담금은 개발이익 환수에 관한 법률에 근거하고, 재건축 초과이익 환수에 관한 법률은 재건축부담금의 근거다(개발이익 환수에 관한 법률 제3조).

⑤ X 해설 분양가상한제는 공공택지 등에서 공급하는 공동주택의 분양가격을 제한하는 제도로, 주택법에 근거한다(주택법 제57조 제1항).

93 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ②

① X 해설 준상업지역(ㄱ)은 없는 지역이고, 공업지역의 세분인 준공업지역(ㄷ)이 빠졌다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조 제1항 제3호 다목).

② O 해설 지정할 수 있는 것은 주거지역의 세분인 준주거지역과 공업지역의 세분인 준공업지역이다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조 제1항).

③ X 해설 ㄴ이 빠지고 ㄹ이 잘못 들어갔다 — 비도시지역의 용도지역은 관리·농림·자연환경보전지역이고 준농림지역은 없다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조 제1항).

④ X 해설 ㄱ이 들어가면 안 된다 — 상업지역은 중심·일반·근린·유통상업지역으로만 세분한다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조 제1항 제2호).

93 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 준농림지역(ㄹ)은 옛 국토이용관리법의 용도지역으로, 지금은 관리지역으로 바뀌어 지정할 수 없다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조 제1항 제2호).

94 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 정답 ②

① X 해설 PIR(주택가격 ÷ 연소득)은 가구가 집을 살 수 있는 능력을 재는 지표라, 옳은 보기가 하나는 있다.

② O 해설 옳은 것은 PIR 하나다 — 정책이 비효율을 키우면 정부실패이고, 실명제가 거래신고제보다 먼저이며, 택지소유상한제는 폐지됐고, 개발부담금은 간접개입이다.

③ X 해설 정책이 자원배분을 오히려 나쁘게 만드는 것은 정부의 실패다 — 시장의 실패는 시장이 스스로 효율적으로 배분하지 못하는 경우다.

④ X 해설 부동산실명제는 1995년, 부동산거래신고제는 2006년에 도입되어 실명제가 먼저다 — 이 보기도 틀렸다.

⑤ X 해설 택지소유상한제는 1998년에 폐지되었고, 개발부담금은 조세 성격의 간접개입 수단이라 두 보기도 틀렸다.

95 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 비할인법(어림셈법·비율분석법) 정답 ⑤

① O 해설 순영업소득 = 유효총소득 3천만(4천만 × 75%) − 영업경비 2천만 = 1천만원이고, 부채감당률 = 1천만 ÷ 원리금 1천만 = 1.0이다.

② O 해설 채무불이행률 = (영업경비 2천만 + 원리금 1천만) ÷ 유효총소득 3천만 = 1.0으로, 1이면 소득으로 경비와 원리금을 겨우 감당한다.

③ O 해설 총부채상환비율 = 연간 원리금상환액 1천만 ÷ 차입자 연소득 5천만 = 0.2다.

④ O 해설 부채비율 = 부채 2억 ÷ 자기자본(4억 − 2억) 2억 = 1.0이다 — 대부비율(부채 ÷ 가치)은 0.5다.

⑤ X 해설 유효총소득 = 4천만 × 75% = 3천만이라 영업경비비율 = 2천만 ÷ 3천만 ≒ 0.67이다 — 가능총소득 기준이어도 0.5라 0.8은 나오지 않는다.

96 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ④

① X 해설 보간 비율은 5%의 순현재가치 3,465를 두 순현재가치의 폭 7,700으로 나눈 0.45라, 5.42%가 아니라 5.45%다.

② X 해설 단위가 천원이라 투자액은 300,000이고, 5%·6%의 순현재가치는 +3,465와 −4,235다 — 이 둘로 보간하면 5.43%가 아니다.

③ X 해설 3,465 ÷ 7,700 = 0.45로 나누어떨어지므로 반올림 차이로 5.44%가 나올 수 없다.

④ O 해설 순현재가치는 5%에서 303,465 − 300,000 = 3,465, 6%에서 295,765 − 300,000 = −4,235 → 내부수익률 = 5% + 1% × 3,465 ÷ (3,465 + 4,235) = 5% + 0.45% = 5.45%.

⑤ X 해설 내부수익률은 순현재가치가 0이 되는 점으로, 5%에서 6% 쪽으로 1%p의 45%만큼 간 5.45%다 — 5.46%는 그보다 크다.

97 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 정답 ④

① O 해설 총위험 = 체계적 위험 + 비체계적 위험이고, 자산을 여러 개 섞어 줄일 수 있는 것은 개별 자산 고유의 비체계적 위험뿐이다.

② O 해설 상관계수가 1이면 자산들이 완전히 같은 방향으로 움직여, 섞어도 포트폴리오 위험이 개별 위험의 가중평균 그대로다.

③ O 해설 효율적 프론티어는 같은 위험에서 기대수익률이 가장 높은 포트폴리오들을 이은 선으로, 이 선 위의 점만 투자 대상이 된다.

④ X 해설 위험선호형은 무차별곡선이 완만해 효율적 프론티어의 위쪽, 즉 고위험·고수익 지점에서 최적 포트폴리오가 정해진다.

⑤ O 해설 무위험자산과 위험자산 포트폴리오를 잇는 직선의 기울기는 위험 한 단위당 초과수익이라, 가파를수록 위험프리미엄이 크다.

98 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ③

① X 해설 ㄱ이 틀렸다 — 수익성지수는 유입 현가 ÷ 유출 현가 = 5천만 ÷ 4천만 = 1.25다.

② X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 틀렸다 — 내부수익률은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이고, 재투자율은 내부수익률법이 내부수익률, 순현가법이 요구수익률이다.

98 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 ㄹ(세 기법 모두 할인현금흐름기법)과 ㅁ(내부수익률 ≥ 요구수익률이면 투자)만 옳다 — ㄱ의 수익성지수는 1.25, ㄴ은 0, ㄷ은 재투자율이 뒤바뀌었다.

④ X 해설 ㄱ·ㄴ이 틀렸다 — 수익성지수는 0.8이 아니라 1.25이고, 내부수익률은 순현재가치를 1이 아닌 0으로 만든다.

⑤ X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 내부수익률법은 내부수익률로, 순현재가치법은 요구수익률로 재투자한다고 가정한다.

99 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 화폐의 시간가치 정답 ①

① O 해설 연금현가계수에 (1+r)^n인 일시불내가계수를 곱하면 현재의 연금 가치를 n년 뒤로 옮긴 것이라 연금내가계수가 된다.

② X 해설 저당상수는 원리금균등분할상환의 매기 상환액을 구할 때 쓴다 — 원금균등은 원금을 기간으로 나누고 이자를 따로 더한다.

③ X 해설 기말에 목표 금액을 모으려고 매기 적립할 금액은 감채기금계수로 구한다 — 연금현가계수는 매기 받을 돈의 현재가치를 구할 때 쓴다.

④ X 해설 연금내가계수에 일시불현가계수를 곱하면 미래 값을 현재로 당긴 연금현가계수가 된다.

⑤ X 해설 저당상수와 연금현가계수는 서로 역수라 곱하면 1이 된다.

100 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산금융의 기초와 대출 정답 ①

① O 해설 역모기지는 매달 연금을 받는 만큼 빚이 쌓여 대출잔액이 늘고, 대개 담보주택 가치까지만 책임지는 비소구형이다.

② X 해설 SAM은 차입자가 담보물 가치상승분의 일부를 대출자에게 주기로 약정하고, 그 대신 낮은 금리로 빌리는 대출이다.

③ X 해설 기업구조조정 부동산투자회사도 최저자본금 50억원을 갖춰야 하고 총자산의 70% 이상을 구조조정 부동산으로 채워야 한다(부동산투자회사법 제10조 제2호, 제49조의2 제1항).

④ X 해설 조인트벤처는 함께 출자해 지분을 나눠 갖는 지분금융이다 — 부채금융은 대출·회사채·MBS처럼 갚아야 할 타인자본이다.

100 해설 계속 **정답 ①**

⑤ X 해설 시험 당시 공적 보증형 역모기지는 주택연금과 농지연금이며, 산지연금은 여기에 들지 않는다.

101 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산증권화와 저당유동화 **정답 ③**

① O 해설 MPTS는 저당풀의 지분을 투자자에게 넘기는 지분형 증권이라 발행기관의 재무상태표에 부채로 남지 않는다.

② O 해설 CMO는 하나의 저당풀에서 상환 순서와 만기가 다른 여러 트랜치를 발행해 투자자마다 다른 선호를 맞춘다.

③ X 해설 ABCP는 보통 3개월 안팎의 단기 기업어음이고 사모로 많이 발행된다 — 만기가 길고 공모 위주인 것은 ABS다.

④ O 해설 MPTS는 차입자가 낸 원리금을 그대로 투자자에게 넘기므로(pass-through) 발행기관이 따로 자금을 굴리며 관리할 필요가 없다.

⑤ O 해설 MBB는 발행기관이 저당풀을 보유한 채 자기 채무로 발행하므로, 차입자가 갚지 않아도 발행기관이 원리금을 지급해야 한다.

102 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자회사(리츠) **정답 ①**

① X 해설 자산운용 전문인력은 감정평가사·공인중개사로 5년 이상 종사한 사람 등이며, 공인회계사는 명시되어 있지 않다(부동산투자회사법 제22조 제1항).

② O 해설 공인중개사는 해당 분야에 5년 이상 종사해야 전문인력이 된다 — 3년으로 바꿔 내기 쉽다(부동산투자회사법 제22조 제1항 제1호).

③ O 해설 감정평가사도 공인중개사와 같이 해당 분야 5년 이상 종사가 요건이다(부동산투자회사법 제22조 제1항 제1호).

④ O 해설 부동산 관련 석사 이상이면 투자·운용 업무 경력 3년 이상으로 충분하다 — 자격사의 5년보다 짧다(부동산투자회사법 제22조 제1항 제2호).

⑤ O 해설 자산관리회사 등에서 5년 이상 근무하고 취득·처분·관리·개발·자문 업무에 3년 이상 종사한 사람도 전문인력이다(부동산투자회사법 시행령 제18조 제2항 제1호).

103 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 **정답 ⑤**

① X 해설 대출금 1억원에 저당상수 차이 0.00052를 곱하면 52,000원이 된다 — 대출금은 1억 2천만원이다.

② X 해설 두 경우 모두 첫 상환 때 잔액이 1억 2천만원으로 같아 이자가 상쇄되므로, 차액은 1.2억 × (0.00474 − 0.00422) = 62,400원이다.

③ X 해설 거치기간에는 이자만 내므로 원금 상환이 시작될 때 잔액은 여전히 1억 2천만원이다 — 이 잔액으로 다시 셈하면 차액은 62,400원이다.

④ X 해설 A의 첫 상환원금은 268,800원, B는 206,400원이라 차액은 62,400원이다 — 59,800원은 어느 쪽 계산에서도 나오지 않는다.

⑤ O 해설 A: 5년 거치 뒤 300개월 상환, 1.2억 × 0.00474 = 568,800 − 이자 1.2억 × 3% ÷ 12 = 300,000 → 원금 268,800. B: 1.2억 × 0.00422 = 506,400 − 300,000 = 206,400. A − B = 62,400원.

104 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산증권화와 저당유동화 **정답 ②**

① O 해설 조기상환율(CPR)은 남은 대출잔액 가운데 해마다 미리 갚는 비율로, 조기상환이 얼마나 일어나는지 재는 지표다.

② X 해설 조기상환권은 차입자가 대출잔액을 행사가격으로 자기 대출채권을 되사는 콜옵션이다 — 금리가 내리면 행사한다.

③ O 해설 MPTS는 차입자의 원리금이 그대로 투자자에게 넘어가므로, 조기상환이 많아지면 현금흐름의 시기와 증권 가치가 달라진다.

④ O 해설 금리가 내리면 차입자가 갈아타려고 조기상환하므로, 금융기관은 조기상환 금지기간이나 조기상환수수료로 이 위험을 줄인다.

⑤ O 해설 조기상환된 돈을 금리가 내려간 시기에 다시 굴려야 하므로 MPTS 투자자는 재투자위험을 진다.

105 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 **정답 ③**

① X 해설 관리신탁은 신탁회사가 부동산의 임대·유지 같은 관리를 맡는 신탁으로, 수익증권을 담보로 대출받는 구조가 아니다.

② X 해설 처분신탁은 처분이 어려운 부동산을 신탁회사가 맡아 팔아 주는 신탁이다.

105 해설 계속 정답 ③

③ O 해설 담보신탁은 부동산을 신탁하고 받은 수익증권을 금융기관에 담보로 맡겨 대출을 받는 방식으로, 저당권 설정보다 절차와 비용이 간편하다.

④ X 해설 개발신탁(토지신탁)은 신탁회사가 토지에 건물을 지어 임대·분양하고 그 수익을 위탁자에게 돌려주는 신탁이다.

⑤ X 해설 명의신탁은 실소유자가 다른 사람 이름으로 등기하는 것으로, 부동산신탁회사의 상품이 아니며 원칙적으로 금지된다.

106 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 건물·주택의 분류와 건폐율·용적률 정답 ④

① X 해설 공원 저촉 40m²를 빼지 않고 240m²로 나누면 건폐율 50%, 용적률 100%가 나온다 — 도시·군계획시설 부분은 대지면적에서 뺀다(건축법 시행령 제119조 제1항 제1호 나목).

② X 해설 건폐율 50%는 공원 저촉 면적을 빼지 않은 240m²로 나눈 값이다 — 대지면적 200m²로 나누면 60%다(건축법 시행령 제119조 제1항 제1호 나목).

③ X 해설 두 칸 모두 틀렸다 — 건폐율 50%는 공원 부분을 빼지 않은 값이고, 용적률 150%는 지하층까지 넣은 300m²로 셈한 값이다(건축법 시행령 제119조 제1항 제4호 가목).

④ O 해설 대지면적 = 240 − 공원 저촉 40 = 200m², 건폐율 = 건축면적 120 ÷ 200 = 60%, 용적률 = 지하층을 뺀 지상 연면적 (120 + 120) ÷ 200 = 120%(건축법 시행령 제119조 제1항 제1호 나목).

⑤ X 해설 건폐율 60%는 맞지만 용적률에 지하 주차장 60m²를 넣어 300 ÷ 200 = 150%로 셈했다 — 지상 240m²만 넣어 120%다(건축법 시행령 제119조 제1항 제4호 가목).

107 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ①

① X 해설 수용방식은 시행자가 토지를 사들여 개발하므로 개발이익이 시행자에게 돌아가고, 종전 소유자에게 이익이 남는 쪽은 환지방식이다.

② O 해설 수용방식은 사업 초기에 토지 보상비를 한꺼번에 치러야 해 환지방식보다 사업비 부담이 크다.

③ O 해설 수용방식은 시행자가 토지 전부를 확보해 계획대로 쓰므로, 도로·공원 같은 기반시설을 확보하기 쉽다.

107 해설 계속 정답 ①

④ O 해설 환지방식은 정비한 토지를 종전 소유자에게 돌려주므로, 시행자가 개발된 토지를 팔아야 할 부담이 적다.

⑤ O 해설 환지방식은 종전 소유자가 같은 지역의 정비된 토지를 다시 받으므로 원주민이 다시 정착하기 쉽다.

108 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 정답 ⑤

① X 해설 ㄷ·ㄹ도 옳다 — 토지구입비·개발기간·분양가격은 민감도분석의 대표 변수이고, 수익성지수가 1을 넘으면 순현가는 0보다 크다.

② X 해설 ㄱ·ㄹ이 빠졌다 — 유입 현가 ÷ 유출 현가가 1을 넘으면 유입이 유출보다 커 순현가가 양수이므로 ㄹ도 옳다.

③ X 해설 ㄴ이 빠졌다 — 선분양은 짓기 전에 수요를 확인하고 분양대금을 받으므로 시행자의 시장위험이 줄어든다.

④ X 해설 ㄱ이 빠졌다 — 공사기간·이자·물가 때문에 개발비용이 늘어나는 위험은 워포드 분류의 비용위험이다.

⑤ O 해설 네 보기 모두 옳다 — 비용위험(ㄱ), 선분양의 시장위험 감소(ㄴ), 민감도분석 변수(ㄷ), 수익성지수 1 초과는 순현가 양수(ㄹ).

109 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 정답 ①

① X 해설 정책심의위원회의 심의사항은 자격취득·중개업 육성·중개보수 변경·손해배상책임 보장의 넷이고, 교육은 들어 있지 않다(공인중개사법 제2조의2 제1항).

② O 해설 국토교통부에 둘 수 있는 정책심의위원회는 부동산 중개업의 육성에 관한 사항을 심의한다(공인중개사법 제2조의2 제1항 제2호).

③ O 해설 시험 등 자격취득에 관한 사항도 심의하며, 이 사항의 심의 결과에는 시·도지사가 따라야 한다(공인중개사법 제2조의2 제1항 제1호, 제3항).

④ O 해설 중개보수를 바꾸는 문제도 위원회의 심의사항이다 — 시험에서는 교육·등록 같은 사항을 끼워 넣는다(공인중개사법 제2조의2 제1항 제3호).

⑤ O 해설 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항은 네 번째 심의사항이다(공인중개사법 제2조의2 제1항 제4호).

110 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 정답 ④

① O 해설 토지거래허가구역의 토지도 허가를 받으면 거래할 수 있으므로 중개대상물이 된다(공인중개사법 제3조 제1호).

② O 해설 가등기가 되어 있어도 소유권 이전이 막히는 것은 아니어서 그 건물은 중개대상물이다(공인중개사법 제3조 제2호).

③ O 해설 입목에 관한 법률에 따른 입목은 대통령령이 정한 중개대상물이다(공인중개사법 시행령 제2조 제1호).

④ X 해설 하천구역에 편입되어 사권이 소멸한 포락지는 사적 거래의 대상이 될 수 없어 중개대상물이 아니다(공인중개사법 제3조).

⑤ O 해설 공장 및 광업재단 저당법에 따른 광업재단과 공장재단은 중개대상물이다(공인중개사법 시행령 제2조 제2호).

111 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ⑤

① O 해설 양도소득세와 취득세는 납세자가 스스로 세액을 계산해 신고·납부하는 신고납부방식이다.

② O 해설 취득세는 부동산을 취득할 때, 증여세는 무상으로 재산을 받을 때 매기는 취득 단계의 세금이다.

③ O 해설 양도소득세(소득세)와 종합부동산세는 국세이고, 취득세·재산세는 지방세다.

④ O 해설 상속세와 증여세는 과세표준이 클수록 높은 세율을 매기는 누진세율 구조다.

⑤ X 해설 재산세 과세기준일은 매년 6월 1일이고 종합부동산세도 같은 날을 기준으로 한다(지방세법 제114조, 종합부동산세법 제3조).

112 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 정답 ⑤

① O 해설 권리분석은 대상부동산의 권리관계를 실질적으로 조사·확인·판단해 거래 등 부동산활동을 안전하게 하려는 작업이다.

② O 해설 권리분석의 판독에는 권리의 하자뿐 아니라 거래를 막는 공법상 규제를 확인·판단하는 일까지 들어간다.

③ O 해설 매수 전에 소유권 이전을 막는 사항이 있는지 등기사항증명서·대장 같은 공부를 조사하는 것도 권리분석이다.

112 해설 계속 정답 ⑤

④ O 해설 등기는 법률에 다른 규정이 없으면 당사자의 신청이나 관공서의 촉탁으로만 한다는 신청주의를 따른다(부동산등기법 제22조 제1항).

⑤ X 해설 분석 주체가 주요 사항을 직접 찾아가 확인해야 한다는 것은 탐문주의의 원칙이다 — 증거주의는 확실한 증거자료로 판단하라는 원칙이다.

113 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 정답 ②

① X 해설 등기로 확인할 수 없는 것은 유치권·점유권·법정지상권·분묘기지권 넷이다 — 법정지상권과 분묘기지권은 등기 없이 성립한다.

② O 해설 등기할 수 있는 권리에 지상권·지역권·전세권·저당권이 있어 지역권·전세권·구분지상권·근저당권은 확인되고, 점유로 성립하는 유치권·점유권과 등기 없이 성립하는 법정지상권·분묘기지권 4개는 확인할 수 없다(부동산등기법 제3조).

③ X 해설 지역권은 등기할 수 있는 권리라 등기사항증명서로 확인된다 — 넷에 지역권을 더하면 5개가 된다(부동산등기법 제3조 제3호).

④ X 해설 전세권과 근저당권은 등기해야 효력이 생기는 권리라 등기사항증명서로 확인된다(부동산등기법 제3조 제4호·제5호).

⑤ X 해설 구분지상권도 지상권의 하나로 등기되므로 확인할 수 있다 — 확인할 수 없는 것은 넷뿐이다(부동산등기법 제3조 제2호).

114 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 지역분석과 개별분석 정답 ③

① O 해설 지역분석은 대상부동산이 속한 지역의 표준적 이용을 밝히고, 그 지역 부동산의 가격수준을 파악하는 작업이다.

② O 해설 지역분석으로 표준적 이용과 가격수준을 먼저 파악한 뒤, 개별분석으로 대상부동산의 최유효이용을 판정한다.

③ X 해설 인근지역끼리 같이 갖는 것은 지역요인이다 — 개별요인은 각 부동산이 저마다 달리 가진다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제13호).

④ O 해설 유사지역은 대상부동산이 속하지 않지만 인근지역과 특성이 비슷한 지역으로, 동일수급권 안에 있다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제14호).

114 해설 계속 정답 ③

⑤ O 해설 지역분석은 지역 전체를 보는 거시적 분석, 개별분석은 대상부동산 하나를 보는 미시적 분석이다.

115 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가치이론과 가격의 원칙 정답 ③

① O 해설 가치형성요인은 계속 변하므로, 평가할 때는 그 변화의 추세를 내다보고 반영해야 한다는 것이 예측의 원칙이다.

② O 해설 대체의 원칙은 효용이 비슷한 부동산끼리 서로 가격에 영향을 준다는 것으로, 거래사례비교법의 근거가 된다.

③ X 해설 외부환경과 어울려야 한다는 것은 적합의 원칙이다 — 균형의 원칙은 부동산 내부 구성요소 사이의 균형을 말한다.

④ O 해설 변동의 원칙은 가격이 시간에 따라 계속 변한다는 것으로, 감정평가에서 기준시점을 정해야 하는 근거가 된다.

⑤ O 해설 기여의 원칙은 각 구성요소가 전체 가격에 기여한 만큼의 합으로 가격이 정해진다는 것으로, 증축 같은 추가투자 판단에 쓰인다.

116 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 정답 ④

① O 해설 감정평가조건의 합리성·적법성이 없거나 사실상 실현할 수 없으면 감정평가업자는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제6조 제4항).

② O 해설 법령에 다른 규정이 있으면 감정평가조건을 붙일 수 있고, 이 경우에만 합리성 등의 검토를 하지 않아도 된다(감정평가에 관한 규칙 제6조 제2항 제1호).

③ O 해설 평가 목적이나 대상물건의 특성상 사회통념상 필요하면 현황과 다른 조건을 붙여 평가할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제6조 제2항 제3호).

④ X 해설 검토를 생략할 수 있는 것은 법령에 다른 규정이 있는 경우뿐이고, 사회통념상 필요해 조건을 붙이면 합리성·적법성·실현가능성을 검토해야 한다(감정평가에 관한 규칙 제6조 제3항).

⑤ O 해설 의뢰인이 요청하면 현황기준 원칙의 예외로 감정평가조건을 붙일 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제6조 제2항 제2호).

117 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 물건별 감정평가방법 정답 ①

① X 해설 선박은 선체·기관·의장으로 나누어 각각 원가법으로 평가한다(감정평가에 관한 규칙 제20조 제3항).

② O 해설 건설기계는 원가법으로 평가하고, 본래 용도의 효용가치가 없으면 해체처분가액으로 평가할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제20조 제2항·제5항).

③ O 해설 자동차는 중고차 거래가 활발해 거래사례비교법으로 평가한다(감정평가에 관한 규칙 제20조 제1항).

④ O 해설 항공기는 원가법으로 평가한다 — 자동차만 거래사례비교법이고 건설기계·선박·항공기는 원가법이다(감정평가에 관한 규칙 제20조 제4항).

⑤ O 해설 동산은 거래사례비교법으로 평가하되, 본래 용도의 효용가치가 없으면 해체처분가액으로 할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제21조) [개정] 지금은 동산 가운데 기계·기구류는 원가법으로 평가한다.

118 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 거래사례비교법과 공시지가기준법 정답 ④

① X 해설 시점수정(1.02)과 그 밖의 요인(1.50)을 빼고 개별요인을 더해서(0.95) 적용하면 6,000,000 × 0.95 = 5,700,000이 나온다.

② X 해설 그 밖의 요인 50% 증액(×1.50)을 빼먹으면 6,000,000 × 1.02 × 0.945 = 5,783,400이 나온다.

③ X 해설 시점수정 2%(×1.02)를 빼먹으면 6,000,000 × 0.945 × 1.50 = 8,505,000이 나온다.

④ O 해설 6,000,000 × 1.02(시점수정) × 1.00(지역요인 동일) × 1.05(가로조건 5% 우세) × 0.90(환경조건 10% 열세) × 1.50(그 밖의 요인) = 6,120,000 × 0.945 × 1.50 = 5,783,400 × 1.50 = 8,675,100원/m^2.

⑤ X 해설 개별요인을 상승식이 아닌 합산식(1 + 0.05 − 0.10 = 0.95)으로 하면 6,000,000 × 1.02 × 0.95 × 1.50 = 8,721,000이 나온다.

119 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 원가법과 감가수정 정답 ④

① X 해설 건축비지수를 반영하지 않은 200,000,000에 경과연수를 5년으로 올려 감가하면 200,000,000 × 35/40 = 175,000,000이 나온다.

② X 해설 건축비지수(110/100)를 빼먹고 200,000,000 × 36/40으로 셈하면 180,000,000이 나온다 — 재조달원가는 기준시점의 비용이다.

119 해설 계속 정답 ④

③ X 해설 경과기간 4년 9개월여를 5년으로 올려 220,000,000 × 35/40으로 셈하면 192,500,000이 나온다 — 만년감가는 다 채운 햇수 4년만 쓴다.

④ O 해설 재조달원가 = 1,000,000 × 200m² × 110/100 = 220,000,000, 경과연수는 만년 기준 4년 (2016.6.30 → 2021.4.24) → 감가액 220,000,000 × 4/40 = 22,000,000 → 적산가액 = 220,000,000 − 22,000,000 = 198,000,000원.

⑤ X 해설 경과연수를 3년으로 줄여 220,000,000 × 37/40으로 셈하면 203,500,000이 나온다 — 만 4년이 지났으므로 4년을 쓴다.

120 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 정답 ③

① O 해설 수익환원법은 직접환원법과 할인현금흐름분석법 가운데 평가 목적과 대상물건에 맞는 것을 골라 적용한다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.2).

② O 해설 증권화 관련 평가처럼 매기 순수익을 예상해야 하면 할인현금흐름분석법이 원칙이고, 직접환원법은 합리성 검토에 쓴다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.2).

③ X 해설 직접환원법의 환원율은 시장추출법으로 구하는 것이 원칙이고, 요소구성법은 투자결합법 등과 함께 시장추출법이 적절하지 않을 때 쓴다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.4).

④ O 해설 할인현금흐름분석법의 할인율은 투자자조사법·투자결합법·시장 발표 할인율 등을 고려해, 추정 현금흐름의 성격에 맞게 정한다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.4).

⑤ O 해설 최종환원율은 보유기간 말의 불확실성을 반영해 환원율에 장기위험프리미엄·성장률·물가상승률 등을 고려해 정한다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.4).