민 법(총칙, 물권)

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

ㄱ. 헌법에 의해 체결·공포된 민사에 관한 조약은 민법의 법원이 되지 않는다.
ㄴ. 관습법이 되기 위해서는 사회구성원의 법적 확신이 필요하다.
ㄷ. 관습법은 법령에 저촉되지 않는 한 법칙으로서의 효력이 있다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

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

ㄱ. 법원은 당사자의 주장이 없으면 직권으로 신의칙 위반 여부를 판단할 수 없다.
ㄴ. 무권대리인이 무권대리행위 후 단독으로 본인의 지위를 상속한 경우, 본인의 지위에서 그 무권대리행위의 추인을 거절하는 것은 신의칙에 반한다.
ㄷ. 부동산거래에서 신의칙상 고지의무의 대상은 직접적인 법령의 규정뿐만 아니라 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의해서도 인정될 수 있다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

3. 미성년자 甲과 그의 유일한 법정대리인인 乙에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 그 소유 물건에 대한 매매계약을 체결한 후에 미성년인 상태에서 매매대금의 이행을 청구하여 대금을 모두 지급받았다면 乙은 그 매매계약을 취소할 수 없다.

② 乙이 甲에게 특정한 영업에 관한 허락을 한 경우에도 乙은 그 영업에 관하여 여전히 甲을 대리할 수 있다.

③ 甲이 乙의 동의 없이 타인의 적법한 대리인으로서 법률행위를 했더라도 乙은 甲의 제한능력을 이유로 그 법률행위를 취소할 수 있다.

④ 甲이 乙의 동의 없이 신용구매계약을 체결한 이후에 乙의 동의 없음을 이유로 그 계약을 취소하는 것은 신의칙에 반한다.

⑤ 乙이 재산의 범위를 정하여 甲에게 처분을 허락한 경우, 甲이 그에 관한 법률행위를 하기 전에는 乙은 그 허락을 취소할 수 있다.

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

① 부재자재산관리인의 권한초과행위에 대한 법원의 허가는 과거의 처분행위를 추인하는 방법으로는 할 수 없다.

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

③ 후순위 상속인도 실종선고를 청구할 수 있는 이해관계인에 포함된다.

④ 동일인에 대하여 2차례의 실종선고가 내려져 있는 경우, 뒤에 내려진 실종선고를 기초로 상속관계가 인정된다.

⑤ 실종선고를 받은 자가 실종기간 동안 생존했던 사실이 확인된 경우, 실종선고의 취소 없이도 이미 개시된 상속은 부정된다.

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

① 재단법인의 정관변경은 그 정관에서 정한 방법에 따른 경우에도 주무관청의 허가를 얻지 않으면 효력이 없다.

② 사단법인과 어느 사원과의 관계사항을 의결하는 경우에는 원칙적으로 그 사원은 결의권이 없다.

③ 사단법인의 사원자격의 득실에 관한 규정은 정관의 필요적 기재사항이다.

④ 민법상 법인의 청산절차에 관한 규정에 반하는 합의에 의한 잔여재산처분행위는 특별한 사정이 없는 한 무효이다.

⑤ 청산 중 법인의 청산인은 채권신고기간 내에는 채권자에 대하여 변제할 수 없으므로 법인은 그 기간 동안 지연배상 책임을 면한다.

6. 甲사단법인의 대표이사 乙이 외관상 그 직무에 관한 행위로 丙에게 불법행위를 한 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙의 불법행위로 인해 甲이 丙에 대해 손해배상책임을 지는 경우에도 乙은 丙에 대한 자기의 손해배상책임을 면하지 못한다.

② 甲의 손해배상책임 원인이 乙의 고의적인 불법행위인 경우에는 丙에게 과실이 있더라도 과실상계의 법리가 적용될 수 없다.

③ 丙이 乙의 행위가 실제로는 직무에 관한 행위에 해당하지 않는다는 사실을 알았거나 중대한 과실로 알지 못한 경우에는 甲에게 손해배상책임을 물을 수 없다.

④ 甲의 사원 丁이 乙의 불법행위에 가담한 경우, 丁도 乙과 연대하여 丙에 대하여 손해배상책임을 진다.

⑤ 甲이 비법인사단인 경우라 하더라도 甲은 乙의 불법행위로 인한 丙의 손해를 배상할 책임이 있다.

7. 甲사단법인이 3인의 이사(乙, 丙, 丁)를 두고 있는 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙, 丙, 丁은 甲의 사무에 관하여 원칙적으로 각자 甲을 대표한다.

② 甲의 대내적 사무집행은 정관에 다른 규정이 없으면 乙, 丙, 丁의 과반수로써 결정한다.

③ 甲의 정관에 乙의 대표권 제한에 관한 규정이 있더라도 이를 등기하지 않으면 그와 같은 정관의 규정에 대해 악의인 제3자에 대해서도 대항할 수 없다.

④ 丙이 제3자에게 甲의 제반 사무를 포괄 위임한 경우, 그에 따른 제3자의 사무대행행위는 원칙적으로 甲에게 효력이 없다.

⑤ 甲의 토지를 丁이 매수하기로 한 경우, 이 사항에 관하여 丁은 대표권이 없으므로 법원은 이해관계인이나 검사의 청구에 의하여 임시이사를 선임하여야 한다.

8. 반사회질서의 법률행위로서 무효가 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 반사회질서적인 조건이 붙은 법률행위

② 상대방에게 표시된 동기가 반사회질서적인 법률행위

③ 부첩(夫妾)관계의 종료를 해제조건으로 하는 증여계약

④ 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 체결한 생명보험계약

⑤ 주택매매계약에서 양도소득세를 면탈할 목적으로 소유권이전등기를 일정 기간 후에 이전받기로 한 특약

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

① 급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형은 그 무효를 주장하는 자가 증명해야 한다.

② 무경험은 어느 특정 영역에서의 경험부족이 아니라 거래일반에 대한 경험부족을 의미한다.

③ 대리인에 의한 법률행위의 경우, 궁박 상태에 있었는지 여부는 본인을 기준으로 판단한다.

④ 불공정한 법률행위로서 무효인 경우, 원칙적으로 추인에 의하여 유효로 될 수 없다.

⑤ 경매절차에서 매각대금이 시가보다 현저히 저렴한 경우, 그 경매는 불공정한 법률행위로서 무효이다.

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

① 주물에 대한 압류의 효력은 특별한 사정이 없는 한 종물에는 미치지 않는다.

② 사람의 유골은 매장·관리의 대상이 될 수 있는 유체물이다.

③ 전기 기타 관리할 수 있는 자연력은 물건이다.

④ 법정과실은 수취할 권리의 존속기간 일수의 비율로 취득함이 원칙이다.

⑤ 주물만 처분하고 종물은 처분하지 않기로 하는 특약은 유효하다.

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

① 대리인이 의사표시를 한 경우, 착오의 유무는 본인을 표준으로 판단하여야 한다.

② 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 표의자는 특별한 사정이 없는 한 그 의사표시를 취소할 수 없다.

③ 착오로 인하여 표의자가 경제적인 불이익을 입지 않았다면 법률행위 내용의 중요부분의 착오라 할 수 없다.

④ 상대방이 표의자의 진의에 동의한 경우, 표의자는 착오를 이유로 그 의사표시를 취소할 수 없다.

⑤ 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 자는 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점을 증명하여야 한다.

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

① 상대방의 기망행위로 의사결정의 동기에 관하여 착오를 일으켜 법률행위를 한 경우, 사기를 이유로 그 의사표시를 취소할 수 있다.

② 상대방이 불법적인 해악의 고지 없이 각서에 서명날인할 것을 강력히 요구하는 것만으로는 강박이 되지 않는다.

③ 부작위에 의한 기망행위로도 사기에 의한 의사표시가 성립할 수 있다.

④ 제3자에 의한 사기행위로 계약을 체결한 경우, 표의자는 먼저 그 계약을 취소하여야 제3자에 대하여 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.

⑤ 매수인이 매도인을 기망하여 부동산을 매수한 후 제3자에게 저당권을 설정해 준 경우, 특별한 사정이 없는 한 제3자는 매수인의 기망사실에 대하여 선의로 추정된다.

13. 상대방 있는 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 의사표시의 도달은 표의자의 상대방이 이를 현실적으로 수령하거나 그 통지의 내용을 알았을 것을 요한다.

② 제한능력자는 원칙적으로 의사표시의 수령무능력자이다.

③ 보통우편의 방법으로 발송된 의사표시는 상당기간 내에 도달하였다고 추정된다.

④ 표의자가 의사표시를 발송한 후 사망한 경우, 그 의사표시는 효력을 잃는다.

⑤ 표의자가 과실로 상대방을 알지 못하는 경우에는 민사소송법 공시송달 규정에 의하여 의사표시의 효력을 발생시킬 수 있다.

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

① 대리권이 소멸하면 특별한 사정이 없는 한 복대리권도 소멸한다.

② 복대리인의 대리권은 대리인의 대리권의 범위보다 넓을 수 없다.

③ 복대리인의 대리행위에 대해서는 표현대리가 성립할 수 없다.

④ 법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다.

⑤ 임의대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.

15. 甲으로부터 대리권을 수여받지 않은 甲의 처(妻) 乙은, 자신의 오빠 A가 丙에게 부담하는 고가의 외제자동차 할부대금채무에 대하여 甲의 대리인이라고 하면서 甲을 연대보증인으로 하는 계약을 丙과 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 乙의 무권대리행위를 추인하기 위해서는 乙의 동의를 얻어야 한다.

② 甲이 자동차할부대금 보증채무액 중 절반만 보증하겠다고 한 경우, 丙의 동의가 없으면 원칙적으로 무권대리행위의 추인으로서 효력이 없다.

③ 乙의 대리행위는 일상가사대리권을 기본대리권으로 하는 권한을 넘은 표현대리가 성립한다.

④ 계약 당시 乙이 무권대리인임을 알지 못하였던 丙이 할부대금보증계약을 철회한 후에도 甲은 乙의 무권대리행위를 추인할 수 있다.

⑤ 계약 당시 乙이 무권대리인임을 알았던 丙은 甲에게 乙의 무권대리행위의 추인 여부의 확답을 최고할 수 없다.

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

① 매매계약이 약정된 매매대금의 과다로 인하여 불공정한 법률행위에 해당하는 경우, 무효행위의 전환에 관한 민법 제138조가 적용될 수 있다.

② 취소할 수 있는 법률행위를 취소한 후에도 무효인 법률행위의 추인의 요건과 효력으로서 추인할 수 있다.

③ 법률행위의 일부무효에 관한 민법 제137조는 임의규정이다.

④ 집합채권의 양도가 양도금지특약을 위반하여 무효인 경우, 채무자는 집합채권의 일부 개별 채권을 특정하여 추인할 수 없다.

⑤ 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 한 약정은 특별한 사정이 없는 한 그때부터 유효하고 이로써 그 가등기가 소급하여 유효한 등기로 전환될 수 없다.

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

① 취소할 수 있는 미성년자의 법률행위를 친권자가 추인하는 경우, 그 취소의 원인이 소멸한 후에 하여야만 효력이 있다.

② 제한능력자가 그 의사표시를 취소한 경우, 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환(償還)할 책임이 있다.

③ 강박에 의하여 의사표시를 한 자의 포괄승계인은 그 의사표시를 취소할 수 있다.

④ 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.

⑤ 의사표시의 취소는 취소기간 내에 소를 제기하는 방법으로만 행사하여야 하는 것은 아니다.

18. 법률행위의 조건에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 조건의 성취로 인하여 이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건을 성취시킨 때에는 상대방은 그 조건이 성취하지 아니한 것으로 주장할 수 있다.

② 법률행위 당시 이미 성취된 조건을 해제조건으로 하는 법률행위는 조건 없는 법률행위이다.

③ 정지조건이 있는 법률행위는 특별한 사정이 없는 한 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 생긴다.

④ 조건 있는 법률행위의 당사자는 조건의 성부가 미정한 동안에 조건의 성취로 인하여 생길 상대방의 이익을 해하지 못한다.

⑤ 조건의 성취가 미정인 권리도 일반규정에 의하여 담보로 할 수 있다.

19. 소멸시효의 기산점이 옳게 연결되지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 부작위를 목적으로 하는 채권 - 위반행위시

② 동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권 - 이행기 도래시

③ 이행불능으로 인한 손해배상청구권 - 이행불능시

④ 甲이 자기 소유의 건물 매도시 그 이익을 乙과 분배하기로 약정한 경우 乙의 이익금 분배청구권 - 분배약정시

⑤ 기한이 있는 채권의 이행기가 도래한 후 채권자와 채무자가 기한을 유예하기로 합의한 경우 그 채권 - 변경된 이행기 도래시

20. 소멸시효의 중단과 정지에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 시효의 중단은 원칙적으로 당사자 및 그 승계인 간에만 효력이 있다.

② 파산절차참가는 채권자가 이를 취소하거나 그 청구가 각하된 때에는 시효중단의 효력이 없다.

③ 부재자재산관리인은 법원의 허가 없이 부재자를 대리하여 상대방의 채권의 소멸시효를 중단시키는 채무의 승인을 할 수 없다.

④ 천재 기타 사변으로 인하여 소멸시효를 중단할 수 없을 때에는 그 사유가 종료한 때로부터 1월내에는 시효가 완성하지 아니한다.

⑤ 부부 중 한쪽이 다른 쪽에 대하여 가지는 권리는 혼인관계가 종료된 때부터 6개월 내에는 소멸시효가 완성되지 아니한다.

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

① 가등기된 권리의 이전등기는 가등기에 대한 부기등기의 형식으로 할 수 있다.

② 근저당권등기가 원인 없이 말소된 경우, 그 회복등기가 마쳐지기 전이라도 말소된 등기의 등기명의인은 적법한 권리자로 추정된다.

③ 청구권보전을 위한 가등기에 기하여 본등기가 경료되면 본등기에 의한 물권변동의 효력은 가등기한 때로 소급하여 발생한다.

④ 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명되었다면 그 등기의 적법추정은 복멸된다.

⑤ 동일 부동산에 관하여 등기명의인을 달리하여 중복된 소유권보존등기가 경료된 경우, 선행보존등기가 원인무효가 아닌 한 후행보존등기는 실체관계에 부합하더라도 무효이다.

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

① 지역권자는 지역권을 방해하는 자에 대하여 방해의 제거를 청구할 수 있다.

② 간접점유자는 제3자의 점유침해에 대하여 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

③ 직접점유자가 임의로 점유를 타인에게 양도한 경우에는 그 점유이전이 간접점유자의 의사에 반하더라도 간접점유자의 점유가 침탈된 경우에 해당하지 않는다.

④ 부동산 양도담보의 피담보채무가 전부 변제되었음을 이유로 양도담보권설정자가 행사하는 소유권이전등기말소청구권은 소멸시효에 걸린다.

⑤ 민법 제205조 제2항이 정한 점유물방해제거청구권의 행사를 위한 '1년의 제척기간'은 출소기간이다.

23. 甲이 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 乙소유의 X토지를 점유한 경우에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. X토지가 미등기 상태라면 甲은 등기 없이도 X토지의 소유권을 취득한다. **ㄴ. 乙은 甲에 대하여 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 있다.** **ㄷ. 乙이 丙에게 X토지를 유효하게 명의신탁한 후 丙이 甲에 대해 소유자로서의 권리를 행사하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 점유취득시효의 완성을 이유로 이를 저지할 수 있다.**

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

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

① 주종을 구별할 수 있는 동산들이 부합하여 분리에 과다한 비용을 요할 경우, 그 합성물의 소유권은 주된 동산의 소유자에게 속한다.

② 타인이 권원에 의하여 부동산에 부속시킨 동산이 그 부동산과 분리되면 경제적 가치가 없는 경우, 그 동산의 소유권은 부동산 소유자에게 속한다.

③ 양도담보권의 목적인 주된 동산에 甲소유의 동산이 부합되어 甲이 그 소유권을 상실하는 손해를 입은 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 양도담보권자를 상대로 보상을 청구할 수 있다.

④ 타인의 동산에 가공한 경우, 가공으로 인한 가액의 증가가 원재료의 가액보다 현저히 다액인 때에는 가공자의 소유로 한다.

⑤ 건물의 증축 부분이 기존 건물에 부합하여 기존 건물과 분리해서는 별개의 독립물로서의 효용을 갖지 못하는 경우, 기존 건물에 대한 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 않았더라도 매수인은 부합된 증축 부분의 소유권을 취득한다.

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

① 경매에 의해서는 동산을 선의취득할 수 없다.

② 점유개정에 의한 인도로는 선의취득이 인정되지 않는다.

③ 동산질권도 선의취득할 수 있다.

④ 선의취득자는 임의로 선의취득의 효과를 거부하고 종전 소유자에게 동산을 반환받아 갈 것을 요구할 수 없다.

⑤ 점유보조자가 횡령한 물건은 민법 제250조의 도품·유실물에 해당하지 않는다.

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

① 토지의 분할로 주위토지통행권이 인정되는 경우, 통행권자는 분할당사자인 통행지 소유자의 손해를 보상하여야 한다.

② 통행지 소유자는 통행지를 배타적으로 점유하고 있는 주위토지통행권자에 대해 통행지의 인도를 청구할 수 있다.

③ 주위토지통행권은 법정의 요건을 충족하면 당연히 성립하고 요건이 없어지면 당연히 소멸한다.

④ 주위토지통행권에 기한 통행에 방해가 되는 축조물을 설치한 통행지 소유자는 그 철거의무를 부담한다.

⑤ 주위토지통행권의 범위는 현재의 토지의 용법에 따른 이용의 범위에서 인정된다.

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

① 미등기건물의 양수인은 그 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하더라도 건물부지를 점유하고 있다고 볼 수 없다.

② 건물 공유자 중 일부만이 당해 건물을 점유하고 있는 경우, 그 건물의 부지는 건물 공유자 전원이 공동으로 점유하는 것으로 볼 수 있다.

③ 점유자의 권리적법추정 규정(민법 제200조)은 특별한 사정이 없는 한 등기된 부동산에도 적용된다.

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

⑤ 진정한 소유자가 점유자를 상대로 소유권이전등기의 말소청구소송을 제기하여 점유자의 패소로 확정된 경우, 그 소가 제기된 때부터 점유자의 점유는 타주점유로 전환된다.

28. 甲, 乙, 丙은 X토지를 각각 7분의 1, 7분의 2, 7분의 4의 지분으로 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 乙, 丙과의 협의 없이 X토지 전부를 독점적으로 점유하는 경우, 乙은 甲에 대하여 공유물의 보존행위로서 X토지의 인도를 청구할 수 없다.

② 丁이 X토지 전부를 불법으로 점유하는 경우, 甲은 단독으로 X토지 전부의 인도를 청구할 수 있다.

③ 丙이 甲, 乙과의 협의 없이 X토지 전부를 戊에게 임대한 경우, 甲은 戊에게 차임 상당액의 7분의 1을 부당이득으로 반환할 것을 청구할 수 있다.

④ 甲, 乙, 丙 사이의 X토지 사용·수익에 관한 특약이 공유지분권의 본질적 부분을 침해하지 않는 경우라면 그 특약은 丙의 특정승계인에게 승계될 수 있다.

⑤ 甲은 특별한 사정이 없는 한 乙, 丙의 동의 없이 X토지에 관한 자신의 지분을 처분할 수 있다.

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

① 공유물분할청구권은 형성권에 해당한다.

② 공유관계가 존속하는 한 공유물분할청구권만이 독립하여 시효로 소멸될 수 없다.

③ 부동산의 일부 공유지분 위에 저당권이 설정된 후 그 공유부동산이 현물분할된 경우, 저당권은 원칙적으로 저당권설정자에게 분할된 부분에 집중된다.

④ 공유물분할청구의 소에서 법원은 원칙적으로 공유물분할을 청구하는 원고가 구하는 방법에 구애받지 않고 재량에 따라 합리적 방법으로 분할을 명할 수 있다.

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

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

① 토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매절차로 인하여 매수인에게 이전된 경우, 매수인의 매각대금 완납시를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인 소유에 속하였는지 여부를 판단하여야 한다.

② 관습상의 법정지상권이 성립하였으나 건물 소유자가 토지 소유자와 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약을 체결한 경우, 그 관습상의 법정지상권은 포기된 것으로 보아야 한다.

③ 관습상의 법정지상권은 이를 취득할 당시의 토지소유자로부터 토지소유권을 취득한 제3자에게 등기없이 주장될 수 있다.

④ 관습상의 법정지상권이 성립한 후에 건물이 증축된 경우, 그 법정지상권의 범위는 구 건물을 기준으로 그 유지·사용을 위하여 일반적으로 필요한 범위 내의 대지 부분에 한정된다.

⑤ 관습상의 법정지상권 발생을 배제하는 특약의 존재에 관한 주장·증명책임은 그 특약의 존재를 주장하는 측에 있다.

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

① 통행지역권의 점유취득시효는 승역지 위에 도로를 설치하여 늘 사용하는 객관적 상태를 전제로 한다.

② 요역지의 공유자 중 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.

③ 요역지의 공유자 중 1인에 의한 지역권소멸시효의 중단은 다른 공유자에게는 효력이 없다.

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

⑤ 통행지역권을 시효취득한 요역지 소유자는 특별한 사정이 없는 한 승역지에 대한 도로 설치 및 사용에 의하여 승역지 소유자가 입은 손해를 보상해야 한다.

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

① 전세금의 지급은 전세권 성립의 요소이다.

② 기존 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수 있다.

③ 농경지를 전세권의 목적으로 할 수 있다.

④ 전세금이 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다.

⑤ 전세권의 목적물의 전부 또는 일부가 전세권자에 책임있는 사유로 인하여 멸실된 경우, 전세권설정자는 전세권이 소멸된 후 전세금으로써 손해의 배상에 충당할 수 있다.

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

① 타인의 토지에 있는 건물에 전세권을 설정한 때에는 전세권의 효력은 그 건물의 소유를 목적으로 한 지상권에 미친다.

② 건물전세권설정자가 건물의 존립을 위한 토지사용권을 가지지 못하여 그가 토지소유자의 건물철거 등 청구에 대항할 수 없는 경우, 전세권자는 토지소유자의 권리행사에 대항할 수 없다.

③ 지상권을 가지는 건물소유자가 그 건물에 전세권을 설정하였으나 그가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니하였음을 이유로 지상권설정자가 지상권의 소멸을 청구한 경우, 전세권자의 동의가 없다면 지상권은 소멸되지 않는다.

④ 대지와 건물이 동일한 소유자에 속한 경우에 건물에 전세권을 설정한 때에는 그 대지소유권의 특별승계인은 전세권설정자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.

⑤ 건물에 대한 전세권의 존속기간을 1년 미만으로 정한 때에는 이를 1년으로 한다.

34. 민사유치권자 甲에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 甲이 수취한 유치물의 과실은 먼저 피담보채권의 원본에 충당하고 그 잉여가 있으면 이자에 충당한다.

② 甲은 피담보채권의 변제를 받기 위하여 유치물을 경매할 수 있다.

③ 甲이 유치권을 행사하더라도 피담보채권의 소멸시효의 진행에는 영향을 미치지 않는다.

④ 甲은 채무자의 승낙이 없더라도 유치물의 보존에 필요한 사용은 할 수 있다.

⑤ 甲은 피담보채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.

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

① 유치권 배제 특약이 있더라도 다른 법정요건이 모두 충족되면 유치권이 성립한다.

② 채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.

③ 원칙적으로 유치권은 채권자 자신 소유 물건에 대해서도 성립한다.

④ 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경우, 채권자의 점유는 유치권의 요건으로서의 점유에 해당한다.

⑤ 채권자의 점유가 불법행위로 인한 경우에도 유치권이 성립한다.

36. 민사동산질권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 질권자는 피담보채권의 변제를 받기 위하여 질물을 경매할 수 있고, 그 매각대금으로부터 일반채권자와 동일한 순위로 변제받는다.

② 질권은 양도할 수 없는 물건을 목적으로 하지 못한다.

③ 질권은 다른 약정이 없는 한 원본, 이자, 위약금, 질권실행의 비용, 질물보존의 비용 및 채무불이행 또는 질물의 하자로 인한 손해배상의 채권을 담보한다.

④ 질권자는 피담보채권의 변제를 받을 때까지 질물을 유치할 수 있으나 자기보다 우선권이 있는 채권자에게 대항하지 못한다.

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

37. 민법 제365조의 일괄경매청구권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

> ㄱ. 토지에 저당권을 설정한 후 그 설정자가 그 토지에 건물을 축조하여 저당권자가 토지와 함께 그 건물에 대하여도 경매를 청구하는 경우, 저당권자는 그 건물의 경매대가에 대해서도 우선변제를 받을 권리가 있다.
> ㄴ. 저당권설정자로부터 저당토지에 대한 용익권을 설정받은 자가 그 토지에 건물을 축조한 후 저당권설정자가 그 건물의 소유권을 취득한 경우, 저당권자는 토지와 건물을 일괄하여 경매를 청구할 수 있다.
> ㄷ. 토지에 저당권을 설정한 후 그 설정자가 그 토지에 축조한 건물의 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 저당권자는 토지와 건물을 일괄하여 경매를 청구할 수 없다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

38. 민법 제366조의 법정지상권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

> ㄱ. 미등기건물의 소유를 위해서도 법정지상권이 성립할 수 있다.
> ㄴ. 당사자 사이에 지료에 관하여 협의한 사실이나 법원에 의하여 지료가 결정된 사실이 없다면, 법정지상권자가 지료를 지급하지 않았다고 하더라도 지료 지급을 지체한 것으로 볼 수 없다.
> ㄷ. 건물 소유를 위한 법정지상권을 취득한 사람으로부터 경매에 의해 건물소유권을 이전받은 매수인은 특별한 사정이 없는 한 건물의 매수취득과 함께 위 지상권도 당연히 취득한다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

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

① 근저당권의 존속기간이나 결산기를 정한 경우, 원칙적으로 결산기가 도래하거나 존속기간이 만료한 때에 그 피담보채무가 확정된다.

② 근저당권의 존속기간이나 결산기를 정하지 않고 피담보채권의 확정방법에 관한 다른 약정이 없는 경우, 근저당권설정자는 근저당권자를 상대로 언제든지 계약 해지의 의사표시를 하여 피담보채무를 확정시킬 수 있다.

③ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우, 경매신청시에 근저당권의 피담보채권액이 확정된다.

④ 후순위 근저당권자가 경매를 신청한 경우, 선순위 근저당권의 피담보채권은 매수인이 매각대금을 완납한 때에 확정된다.

⑤ 공동근저당권자가 저당목적 부동산 중 일부 부동산에 대하여 제3자가 신청한 경매절차에 소극적으로 참가하여 우선배당을 받은 경우, 특별한 사정이 없는 한 나머지 저당목적 부동산에 관한 근저당권의 피담보채권도 확정된다.

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

① 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도하거나 다른 채권의 담보로 하지 못한다.

② 저당물의 소유권을 취득한 제3자는 그 저당물에 관한 저당권 실행의 경매절차에서 경매인이 될 수 있다.

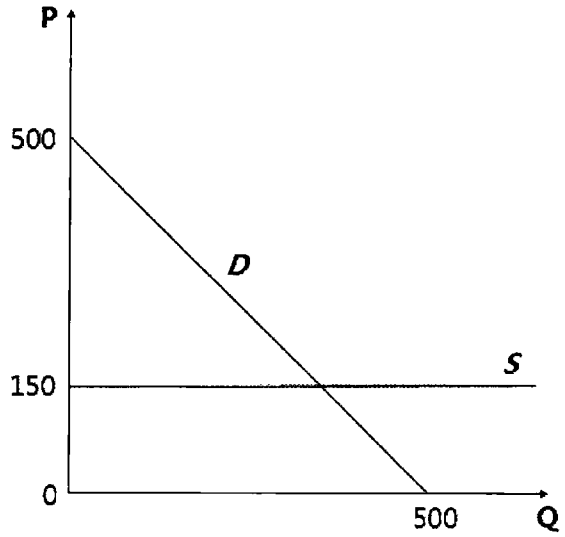
③ 특별한 사정이 없는 한 건물에 대한 저당권의 효력은 그 건물에 종된 권리인 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권에도 미친다.

④ 전세권을 목적으로 한 저당권이 설정된 후 전세권이 존속기간 만료로 소멸된 경우, 저당권자는 전세금반환채권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.

⑤ 저당목적물의 변형물인 물건에 대하여 이미 제3자가 압류하여 그 물건이 특정된 경우에도 저당권자는 스스로 이를 압류하여야 물상대위권을 행사할 수 있다.

경제학원론

41. 재화 X의 시장수요곡선(*D*)과 시장공급곡선(*S*)이 아래 그림과 같을 때, 균형가격(P^*)과 균형거래량(Q^*)은? (단, 시장수요곡선과 시장공급곡선은 선형이며, 시장공급곡선은 수평이다.)



① $P^* = 150,\ Q^* = 150$ ② $P^* = 150,\ Q^* = 350$ ③ $P^* = 150,\ Q^* = 500$

④ $P^* = 350,\ Q^* = 150$ ⑤ $P^* = 500,\ Q^* = 150$

42. 기업 A의 생산함수는 $Q = \min\{L, 2K\}$이다. 노동가격은 3이고, 자본가격은 5일 때, 최소 비용으로 110을 생산하기 위한 생산요소 묶음은? (단, Q는 생산량, L은 노동, K는 자본이다.)

① $L = 55,\ K = 55$ ② $L = 55,\ K = 110$ ③ $L = 110,\ K = 55$

④ $L = 110,\ K = 70$ ⑤ $L = 110,\ K = 110$

43. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

> ㅇ 소비의 긍정적 외부성이 존재할 때, (ㄱ)이 (ㄴ)보다 크다.
> ㅇ 생산의 부정적 외부성이 존재할 때, (ㄷ)이 (ㄹ)보다 작다.

① ㄱ: 사회적 한계편익, ㄴ: 사적 한계편익, ㄷ: 사적 한계비용, ㄹ: 사회적 한계비용

② ㄱ: 사적 한계편익, ㄴ: 사회적 한계편익, ㄷ: 사적 한계비용, ㄹ: 사회적 한계비용

③ ㄱ: 사회적 한계편익, ㄴ: 사적 한계편익, ㄷ: 사회적 한계비용, ㄹ: 사적 한계비용

④ ㄱ: 사적 한계편익, ㄴ: 사회적 한계편익, ㄷ: 사회적 한계비용, ㄹ: 사적 한계비용

⑤ ㄱ: 사회적 한계편익, ㄴ: 사적 한계비용, ㄷ: 사적 한계편익, ㄹ: 사회적 한계비용

44. 기업 A의 생산함수는 $Q=\sqrt{L}$이며, 생산물의 가격은 5, 임금률은 0.5이다. 이윤을 극대화하는 노동투입량(L^*)과 산출량(Q^*)은? (단, Q는 산출량, L은 노동투입량이며, 생산물시장과 노동시장은 완전경쟁시장이다.)

① $L^*=10,\ Q^*=\sqrt{10}$ ② $L^*=15,\ Q^*=\sqrt{15}$ ③ $L^*=20,\ Q^*=2\sqrt{5}$

④ $L^*=25,\ Q^*=5$ ⑤ $L^*=30,\ Q^*=\sqrt{30}$

45. ( )에 들어갈 내용으로 옳지 않은 것은? (단, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향한다.)

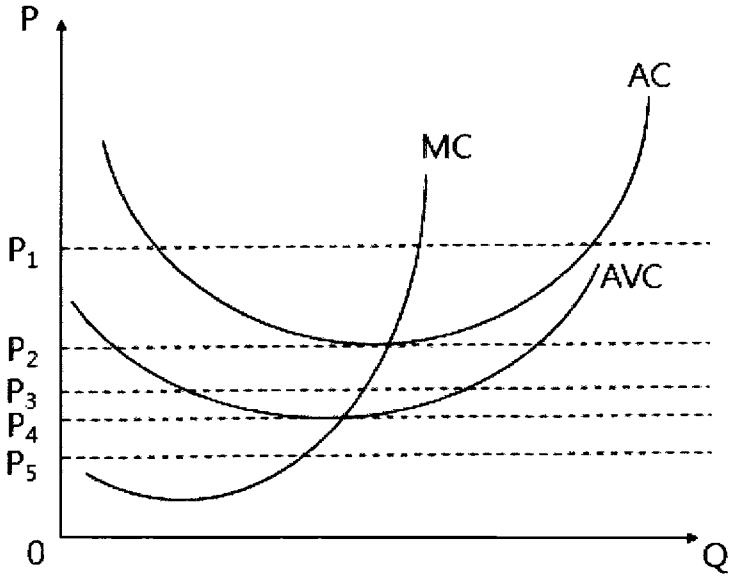
> **정부는 X재에 대해 종량세를 부과하려고 한다. 동일한 세율로 판매자에게 부과하는 경우와 구매자에게 부과하는 경우를 비교할 때, ( )**

① 구매자가 내는 가격은 동일하다. ② 판매자가 받는 가격은 동일하다.

③ 조세수입의 크기는 동일하다. ④ 균형 거래량이 모두 증가한다.

⑤ 총잉여는 모두 감소한다.

46. 완전경쟁시장에서 이윤극대화를 추구하는 기업 A의 한계비용(MC), 평균총비용(AC), 평균가변비용(AVC)은 아래 그림과 같다. 시장가격이 P_1, P_2, P_3, P_4, P_5로 주어질 때, 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?



① P_1일 때 총수입이 총비용보다 크다.

② P_2일 때 손익분기점에 있다.

③ P_3일 때 총수입으로 가변비용을 모두 충당하고 있다.

④ P_4일 때 총수입으로 고정비용을 모두 충당하고 있다.

⑤ P_5일 때 조업중단을 한다.

47. 기술혁신으로 노동의 한계생산이 증가한다면, (ㄱ)균형 노동량의 변화와 (ㄴ)균형 임금률의 변화는? (단, 생산물시장과 노동시장은 완전경쟁적이며, 노동공급곡선은 우상향, 노동수요곡선은 우하향하고 있다.)

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

④ ㄱ: 증가, ㄴ: 감소 ⑤ ㄱ: 증가, ㄴ: 증가

48. 시장 구조를 비교하여 요약·정리한 표이다. (ㄱ)~(ㅁ) 중 옳지 않은 것은? (단, MR은 한계수입, MC는 한계비용, P는 가격이다.)

속성	완전경쟁시장	독점적 경쟁시장	독점시장
이윤극대화 조건	(ㄱ)MR = MC	MR = MC	(ㄴ)MR = MC
균형 가격	(ㄷ)P = MC	(ㄹ)P = MC	P > MC
상품 성격	동질적	(ㅁ)이질적	동질적

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄷ ④ ㄹ ⑤ ㅁ

49. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

과점시장에서 보수를 극대화하는 두 기업 A와 B가 각각 전략 1과 전략 2를 통해 아래 표와 같은 보수(payoff)를 얻을 수 있다.

		기업 B	
		전략 1	전략 2
기업 A	전략 1	(22, 10)	(33, 8)
	전략 2	(32, 14)	(30, 12)

※ ( )안의 앞의 숫자는 기업 A의 보수, 뒤의 숫자는 기업 B의 보수이다.

○ 기업 A와 기업 B가 동시에 전략을 선택할 때, 균형에서 기업 A의 보수는 (ㄱ)이다.

○ 기업 A가 먼저 전략을 선택하고 신뢰할 수 있는 방법으로 확약할 때, 균형에서 기업 B의 보수는 (ㄴ)이다.

① ㄱ: 22, ㄴ: 8 ② ㄱ: 30, ㄴ: 8 ③ ㄱ: 32, ㄴ: 10

④ ㄱ: 32, ㄴ: 14 ⑤ ㄱ: 33, ㄴ: 12

50. 단일 가격을 부과하던 독점기업이 제1급(first-degree) 가격차별 또는 완전(perfect) 가격차별을 실행하는 경우에 나타나는 변화로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 생산량이 증가한다.	ㄴ. 이윤이 증가한다.
ㄷ. 소비자 잉여가 증가한다.	ㄹ. 총잉여가 감소한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

51. 소비자 갑의 효용함수는 $U = 3X^2 + Y^2$이며 X재 가격은 6, Y재 가격은 2, 소득은 120이다. 효용을 극대화하는 갑의 최적소비조합(X, Y)은?

① (0, 60) ② (6, 42) ③ (10, 30) ④ (15, 15) ⑤ (20, 0)

52. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? (단, P는 가격, Q는 수요량이다.)

독점기업의 수요곡선은 $P = 30 - 2Q$이고 현재 가격이 10이다. 이 때 수요의 가격탄력성은 (ㄱ)이고, 총수입을 증대시키기 위해 가격을 (ㄴ)해야 한다.

① ㄱ: 비탄력적, ㄴ: 인하 ② ㄱ: 비탄력적, ㄴ: 인상 ③ ㄱ: 단위탄력적, ㄴ: 유지
④ ㄱ: 탄력적, ㄴ: 인하 ⑤ ㄱ: 탄력적, ㄴ: 인상

53. X재 가격이 하락할 때 아래의 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, X재와 Y재만 존재하며 주어진 소득을 두 재화에 모두 소비한다.)

ㄱ. X재가 정상재인 경우 보상수요곡선은 보통수요곡선보다 더 가파르게 우하향하는 기울기를 가진다. ㄴ. X재가 열등재인 경우 보상수요곡선은 우상향한다. ㄷ. X재가 기펜재인 경우 보통수요곡선은 우상향하고 보상수요곡선은 우하향한다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

54. 두 재화 X, Y를 소비하는 갑의 효용함수가 $U(X, Y) = X^{0.3}Y^{0.7}$이다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 선호체계는 단조성을 만족한다.
② 무차별곡선은 원점에 대해 볼록하다.
③ 효용을 극대화할 때, 소득소비곡선은 원점을 지나는 직선이다.
④ 효용을 극대화할 때, 가격소비곡선은 X재 가격이 하락할 때 Y재의 축과 평행하다.
⑤ 효용을 극대화할 때, 소득이 2배 증가하면 X재의 소비는 2배 증가한다.

55. 두 재화 X재와 Y재를 소비하는 갑은 가격이 $(P_X, P_Y) = (1, 4)$일 때 소비조합 $(X, Y) = (6, 3)$, 가격이 $(P_X, P_Y) = (2, 3)$으로 변화했을 때 소비조합 $(X, Y) = (7, 2)$, 그리고 가격이 $(P_X, P_Y) = (4, 2)$으로 변화했을 때 소비조합 $(X, Y) = (6, 4)$을 선택하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 소비조합 $(X, Y) = (6, 3)$이 소비조합 $(X, Y) = (7, 2)$보다 직접 현시선호되었다.
ㄴ. 소비조합 $(X, Y) = (6, 4)$이 소비조합 $(X, Y) = (7, 2)$보다 직접 현시선호되었다.
ㄷ. 소비조합 $(X, Y) = (6, 3)$이 소비조합 $(X, Y) = (6, 4)$보다 직접 현시선호되었다.
ㄹ. 선호체계는 현시선호이론의 약공리를 위배한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

56. 두 재화 X와 Y만을 소비하는 두 명의 소비자 갑과 을이 존재하는 순수교환경제에서 갑의 효용함수는 $U_{갑}(X_{갑}, Y_{갑}) = \min\{X_{갑}, Y_{갑}\}$, 을의 효용함수는 $U_{을}(X_{을}, Y_{을}) = X_{을} \times Y_{을}$이다. 갑과 을의 초기 부존자원$(X, Y)$이 각각 (30, 60), (60, 30)이고 X재의 가격이 1이다. 일반균형(general equilibrium)에서 Y재의 가격은?

① 1/3 ② 1/2 ③ 1 ④ 2 ⑤ 3

57. 꾸르노(Cournot) 복점모형에서 시장수요곡선이 $Q = 60 - \frac{1}{2}P$이고 두 기업 A, B의 비용함수가 각각 $C_A = 40Q_A + 10$, $C_B = 20Q_B + 50$일 때, 꾸르노 균형에서 총생산량(Q^*)과 가격(P^*)은? (단, Q는 총생산량, P는 가격, Q_A는 기업 A의 생산량, Q_B는 기업 B의 생산량이다.)

① Q^*: 10, P^*: 100 ② Q^*: 20, P^*: 80 ③ Q^*: 30, P^*: 60
④ Q^*: 40, P^*: 40 ⑤ Q^*: 50, P^*: 20

58. A국에서는 교역 이전 X재의 국내가격이 국제가격보다 더 높다. 교역 이후 국제가격으로 A국이 X재의 초과수요분을 수입한다면, 이로 인해 A국에 나타나는 효과로 옳은 것은? (단, 공급곡선은 우상향, 수요곡선은 우하향한다.)

① 교역 전과 비교하여 교역 후 생산자 잉여가 감소한다.
② 교역 전과 비교하여 교역 후 소비자 잉여가 감소한다.
③ 생산자 잉여는 교역 여부와 무관하게 일정하다.
④ 교역 전과 비교하여 교역 후 총잉여가 감소한다.
⑤ 총잉여는 교역 여부와 무관하게 일정하다.

59. 노동시장이 수요독점일 때 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 생산물 시장은 완전경쟁시장이며, 노동수요곡선은 우하향, 노동공급곡선은 우상향한다.)

ㄱ. 노동의 한계생산가치(value of marginal product of labor)곡선이 노동수요곡선이다.
ㄴ. 한계요소비용(marginal factor cost)곡선은 노동공급곡선의 아래쪽에 위치한다.
ㄷ. 균형 고용량은 노동의 한계생산가치곡선과 한계요소비용곡선이 만나는 점에서 결정된다.
ㄹ. 노동시장이 완전경쟁인 경우보다 균형 임금률이 낮고 균형 고용량이 많다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

60. 독점기업이 공급하는 X재의 시장수요곡선은 $Q = 200 - P$이고, 기업의 사적 비용함수는 $C = Q^2 + 20Q + 10$이고, 환경오염에 의한 추가적 비용을 포함한 사회적 비용함수는 $SC = 2Q^2 + 20Q + 20$이다. 이 경우 사회적으로 바람직한 최적생산량은? (단, Q는 생산량, P는 시장가격이다.)

① 24 ② 36 ③ 60 ④ 140 ⑤ 164

61. 개방경제하에서 국민소득의 구성 항목이 아래와 같을 때 경상수지는? (단, C는 소비, I는 투자, G는 정부지출, T는 조세, S^P는 민간저축이다.)

○ $C = 200$	○ $I = 50$	○ $G = 70$
○ $T = 50$	○ $S^P = 150$	

① 50 ② 60 ③ 70 ④ 80 ⑤ 90

62. 물가지수에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. GDP 디플레이터를 산정할 때에는 국내에서 생산되는 모든 최종 재화와 서비스를 대상으로 한다.
ㄴ. 소비자물가지수의 산정에 포함되는 재화와 서비스의 종류와 수량은 일정 기간 고정되어 있다.
ㄷ. 생산자물가지수를 산정할 때에는 기업이 생산 목적으로 구매하는 수입품은 제외한다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄷ

63. A국의 생산가능인구는 100만 명, 경제활동인구는 60만 명, 실업자는 6만 명이다. 실망실업자(구직단념자)에 속했던 10만 명이 구직활동을 재개하여, 그 중 9만 명이 일자리를 구했다. 그 결과 실업률과 고용률은 각각 얼마인가?

① 6%, 54%　② 10%, 54%　③ 10%, 63%　④ 10%, 90%　⑤ 15%, 90%

64. A국의 단기 필립스 곡선이 아래와 같을 때 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, π, π^e, u, u_n은 각각 인플레이션율, 기대 인플레이션율, 실업률, 자연 실업률이다.)

$$\pi - \pi^e = -0.5(u - u_n)$$

① 총공급곡선이 수직선인 경우에 나타날 수 있는 관계이다.

② 총수요 충격이 발생하는 경우에 나타날 수 있는 관계이다.

③ 인플레이션율과 실업률 사이에 단기적으로 상충관계가 있음을 나타낸다.

④ 고용이 완전고용수준보다 높은 경우에 인플레이션율은 기대 인플레이션율보다 높다.

⑤ 인플레이션율을 1%p 낮추려면 실업률은 2%p 증가되어야 한다.

65. A국 중앙은행은 아래의 테일러 규칙(Taylor rule)에 따라 명목정책금리를 조정한다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? {단, 총생산 갭 = (실질GDP - 완전고용 실질GDP) / 완전고용 실질GDP이다.}

명목정책금리 = 인플레이션율 + 0.02 + 0.5 × (인플레이션율 - 0.03) + 0.5 × (총생산 갭)

① A국 중앙은행의 인플레이션율 목표치는 3%이다.

② 인플레이션율 목표치를 2%로 낮추려면 명목정책금리를 0.5%p 인하해야 한다.

③ 인플레이션율이 목표치와 동일하고 총생산 갭이 1%인 경우 실질 이자율은 2.5%이다.

④ 완전고용 상태에서 인플레이션율이 2%인 경우에 명목정책금리는 3.5%로 설정해야 한다.

⑤ 인플레이션율이 목표치보다 1%p 더 높은 경우에 명목정책금리를 0.5%p 인상한다.

66. 아래의 개방경제 균형국민소득 결정모형에서 수출이 100만큼 늘어나는 경우 (ㄱ) 균형소득의 변화분과 (ㄴ)경상수지의 변화분은? (단, C는 소비, Y는 국민소득, T는 세금, I는 투자, G는 정부지출, X는 수출, M은 수입이며, 수출 증가 이전의 경제상태는 균형이다.)

○ $C = 200 + 0.7(Y - T)$	○ $I = 200$	○ $G = 100$
○ $T = 100$	○ $X = 300$	○ $M = 0.2(Y - T)$

① ㄱ: 1000, ㄴ: 100 ② ㄱ: 1000/3, ㄴ: 100/3 ③ ㄱ: 1000/3, ㄴ: 100
④ ㄱ: 200, ㄴ: 60 ⑤ ㄱ: 200, ㄴ: 100

67. 폐쇄경제 IS-LM과 AD-AS의 동시균형 모형에서 투자를 증가시키되 물가는 원래 수준으로 유지시킬 가능성이 있는 것은? (단, IS곡선은 우하향, LM곡선은 우상향, AD곡선은 우하향, AS곡선은 우상향한다.)

① 긴축 재정정책 ② 팽창 통화정책
③ 긴축 재정정책과 팽창 통화정책의 조합 ④ 팽창 재정정책과 긴축 통화정책의 조합
⑤ 팽창 재정정책과 팽창 통화정책의 조합

68. 투자가 실질 이자율에 의해 결정되는 폐쇄경제 IS-LM 모형에서 기대 인플레이션이 상승할 때 나타나는 결과로 옳은 것은? (단, IS곡선은 우하향, LM곡선은 우상향한다.)

① 명목 이자율과 실질 이자율이 모두 상승한다.
② 명목 이자율과 실질 이자율이 모두 하락한다.
③ 명목 이자율은 하락하고, 실질 이자율은 상승한다.
④ 실질 이자율은 상승하고, 생산량은 감소한다.
⑤ 실질 이자율은 하락하고, 생산량은 증가한다.

69. 폐쇄경제 IS-LM 모형에서 재정정책과 통화정책이 생산량에 미치는 효과의 크기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, IS는 우하향, LM은 우상향하는 직선이다.)

ㄱ. 투자가 이자율에 민감할수록 통화정책의 효과가 작다.
ㄴ. 화폐수요가 이자율에 민감할수록 재정정책의 효과가 크다.
ㄷ. 한계소비성향이 클수록 통화정책의 효과가 크다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄷ

70. 자본이동이 완전한 소규모 개방경제의 먼델-플레밍(Mundell-Fleming)모형에서 변동환율제도인 경우, 긴축 통화정책을 시행할 때 나타나는 경제적 효과를 모두 고른 것은? (단, 물가수준은 고정이다.)

ㄱ. 소득 감소	ㄴ. 경상수지 개선
ㄷ. 자국 통화가치 절하	ㄹ. 해외자본 유입

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

71. 인구 증가와 기술진보가 없는 솔로우(Solow) 경제성장모형에서 1인당 생산함수는 $y = 5k^{0.4}$, 자본의 감가상각률은 0.2일 때, 황금률(Golden rule)을 달성하게 하는 저축률은? (단, y는 1인당 생산량, k는 1인당 자본량이다.)

① 0.1 ② 0.2 ③ 0.25 ④ 0.4 ⑤ 0.8

72. 경기변동이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 신케인즈 학파(new Keynesian)는 완전경쟁적 시장구조를 가정한다.

② 신케인즈 학파는 총수요 외부효과(aggregate-demand externality)를 통해 가격경직성을 설명한다.

③ 신케인즈 학파는 총공급 충격이 경기변동의 근본 원인이라고 주장한다.

④ 실물경기변동이론은 실질임금의 경직성을 가정한다.

⑤ 실물경기변동이론에 따르면 불경기에는 비용 최소화가 달성되지 않는다.

73. 경제성장모형인 Y=AK 모형에서 A는 0.5이고 저축률은 s, 감가상각률은 δ일 때 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, Y는 생산량, K는 자본량, $0 < s < 1$, $0 < \delta < 1$이다.)

① 자본의 한계생산은 체감한다.

② $\delta = 0.1$이고 $s = 0.4$이면 경제는 지속적으로 성장한다.

③ 감가상각률이 자본의 한계생산과 동일하면 경제는 지속적으로 성장한다.

④ $\delta = s$이면 경제는 균제상태(steady-state)이다.

⑤ 자본의 한계생산이 자본의 평균생산보다 크다.

74. 소비이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 항상소득가설(permanent income hypothesis)에 따르면, 현재소득이 일시적으로 항상소득보다 작게 되면 평균소비성향은 일시적으로 증가한다.

② 생애주기가설(life-cycle hypothesis)은 소비자가 저축은 할 수 있으나 차입에는 제약(borrowing constraints)이 있다고 가정한다.

③ 케인즈 소비함수는 이자율에 대한 소비의 기간별 대체효과를 반영하고 있다.

④ 소비에 대한 임의보행(random walk)가설은 소비자가 근시안적(myopic)으로 소비를 결정한다고 가정한다.

⑤ 항상소득가설은 소비자가 차입제약에 직면한다고 가정한다.

75. 토빈 q(Tobin's q)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 법인세가 감소되면 토빈 q는 증가한다.

② q < 1이면, 자본 스톡(capital stock)이 증가한다.

③ 자본의 한계생산물이 증가하면 토빈 q는 증가한다.

④ 자본재의 실질가격이 하락하면 토빈 q는 증가한다.

⑤ 설치된 자본의 시장가치가 하락하면 토빈 q는 감소한다.

76. 아래의 폐쇄경제 IS-LM 모형에서 도출된 총수요곡선으로 옳은 것은? (단, r은 이자율, Y는 국민소득, M^d는 명목화폐수요량, P는 물가수준, M^s는 명목화폐공급량이고, $Y > 20$이다.)

○ IS곡선: $r = 10 - 0.4Y$
○ 실질화폐수요함수: $\frac{M^d}{P} = 0.1Y - r$
○ 명목화폐공급함수: $M^s = 4$

① $P = \frac{1}{2(Y-20)}$ ② $P = \frac{1}{(Y-20)}$ ③ $P = \frac{2}{(Y-20)}$ ④ $P = \frac{4}{(Y-20)}$ ⑤ $P = \frac{8}{(Y-20)}$

77. 경제활동인구가 6,000만 명으로 불변인 A국에서 매기 취업자 중 직업을 잃는 비율인 실직률이 0.05이고, 매기 실업자 중 새로이 직업을 얻는 비율인 구직률이 0.2이다. 균제상태(steady-state)에서의 실업자의 수는?

① 500만 명 ② 800만 명 ③ 900만 명 ④ 1,000만 명 ⑤ 1,200만 명

78. (　　)에 들어갈 내용으로 옳은 것은? (단, 전염병이 발생하기 전의 경제는 균형상태이고, 총공급곡선은 우상향하고 총수요곡선은 우하향한다.)

폐쇄경제 AD-AS 모형에서 전염병의 발생으로 인하여 총수요와 총공급이 모두 감소할 때, 균형국민소득은 (ㄱ)하고 균형물가수준은 (ㄴ)하(한)다.

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

79. 갑국의 생산함수는 $Y = AL^{0.6}K^{0.4}$이다. 총요소생산성 증가율은 5%이고, 노동량과 자본량 증가율은 각각 -2%와 5%일 경우, 성장회계에 따른 노동량 1단위당 생산량 증가율은? (단, Y는 총생산량, A는 총요소생산성, L은 노동량, K는 자본량이다.)

① 5%　② 5.5%　③ 6.2%　④ 7.2%　⑤ 7.8%

80. 아래의 IS-LM 모형에서 균형민간저축(private saving)은? (단, C는 소비, Y는 국민소득, T는 조세, I는 투자, r은 이자율, G는 정부지출, M^s는 명목화폐공급량, P는 물가수준, M^d는 명목화폐수요량이다.)

○ $C = 8 + 0.8(Y - T)$	○ $I = 14 - 2r$	○ $G = 2$
○ $T = 5$	○ $M^s = 10$	○ $P = 1$
○ $M^d = Y - 10r$		

① 2　② 4　③ 5　④ 8　⑤ 10

부동산학원론

81. 토지에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 공간으로서 토지는 지표, 지하, 공중을 포괄하는 3차원 공간을 의미한다.

② 자연으로서 토지는 인간의 노력에 의해 그 특성을 바꿀 수 없다.

③ 소비재로서 토지는 그 가치가 시장가치와 괴리되는 경우가 있다.

④ 생산요소로서 토지는 그 가치가 토지의 생산성에 영향을 받는다.

⑤ 재산으로서 토지는 사용·수익·처분의 대상이 된다.

82. 부동산활동에 관련된 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공유지(共有地)란 1필지의 토지를 2인 이상이 공동으로 소유한 토지로, 지분비율 또는 지분의 위치에 따라 감정평가한다.
ㄴ. 일단지란 용도상 불가분의 관계에 있고 지가형성요인이 같은 2필지 이상의 토지로, 필지별로 감정평가한다.
ㄷ. 선하지란 고압선 아래의 토지로, 고압선등 통과부분의 면적 등 제한의 정도를 고려하여 감정평가한다.
ㄹ. 맹지란 도로와 접한 면이 없는 토지로, 도로로 사용하기 위한 지역권이 설정되어 있는 경우 도로가 있는 것으로 보고 감정평가한다.
ㅁ. 환지란 도시개발사업에서 사업전 토지의 위치 등을 고려하여 소유자에게 재분배하는 사업후의 토지로, 환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 경우에는 종전 토지의 위치 등을 기준으로 감정평가한다.

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

83. 토지의 특성에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?

○ (ㄱ)은 토지에 대한 소유욕을 증대시키며 토지이용을 집약화시킨다.
○ (ㄴ)은 임장활동과 지역분석의 근거가 된다.
○ (ㄷ)은 토지간의 비교를 어렵게 하며 완전한 대체를 제약시킨다.

① ㄱ: 개별성, ㄴ: 부동성, ㄷ: 영속성

② ㄱ: 영속성, ㄴ: 부동성, ㄷ: 용도의 다양성

③ ㄱ: 영속성, ㄴ: 인접성, ㄷ: 용도의 다양성

④ ㄱ: 부증성, ㄴ: 인접성, ㄷ: 부동성

⑤ ㄱ: 부증성, ㄴ: 부동성, ㄷ: 개별성

84. 부동산의 특성에 관한 설명으로 옳은 것의 개수는?

ㅇ 용도의 다양성은 최유효이용을 선택할 수 있는 근거가 된다.
ㅇ 인접성은 외부효과의 원인이 된다.
ㅇ 분할·합병의 가능성은 부동산의 가치를 변화시킨다.
ㅇ 부동성은 인근지역과 유사지역의 분류를 가능하게 한다.
ㅇ 영속성은 부동산활동을 장기적으로 고려하게 한다.

① 1 ② 2 ③ 3 ④ 4 ⑤ 5

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

① 장기균형에서 4개의 내생변수, 즉 공간재고, 임대료, 자본환원율, 건물의 신규공급량이 결정된다.

② 신축을 통한 건물의 신규공급량은 부동산 자산가격, 생산요소가격 등에 의해 영향을 받는다.

③ 자본환원율은 요구수익률을 의미하며 시장이자율 등에 의해 영향을 받는다.

④ 최초 공간재고가 공간서비스에 대한 수요량과 일치할 때 균형임대료가 결정된다.

⑤ 건물의 신규공급량과 기존 재고의 소멸에 의한 재고량 감소분이 일치할 때 장기균형에 도달한다.

86. A지역 전원주택시장의 시장수요함수가 $Q_D = 2{,}600 - 2P$이고, 시장공급함수가 $3Q_S = 600 + 4P$일 때, 균형에서 수요의 가격탄력성과 공급의 가격탄력성의 합은? (단, Q_D: 수요량, Q_S: 공급량, P: 가격이고, 가격탄력성은 점탄력성을 말하며, 다른 조건은 동일함)

① $\frac{58}{72}$ ② $\frac{87}{72}$ ③ $\frac{36}{29}$ ④ $\frac{145}{72}$ ⑤ $\frac{60}{29}$

87. 부동산시장에 대한 정부의 간접개입방식으로 옳게 묶인 것은?

① 임대료상한제, 부동산보유세, 담보대출규제

② 담보대출규제, 토지거래허가제, 부동산거래세

③ 개발부담금제, 부동산거래세, 부동산가격공시제도

④ 지역지구제, 토지거래허가제, 부동산가격공시제도

⑤ 부동산보유세, 개발부담금제, 지역지구제

88. 산업입지이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 베버(A. Weber)는 운송비의 관점에서 특정 공장이 원료지향적인지 또는 시장지향적인지 판단하기 위해 원료지수(material index)를 사용하였다.

② 베버(A. Weber)의 최소비용이론에서는 노동비, 운송비, 집적이익 가운데 운송비를 최적입지 결정에 가장 우선적으로 검토한다.

③ 뢰쉬(A. Lösch)의 최대수요이론에서는 입지분석에 있어 대상지역 내 원자재가 불균등하게 존재한다는 전제 하에, 수요가 최대가 되는 지점이 최적입지라고 본다.

④ 아이사드(W. Isard)는 여러 입지 가운데 하나의 입지를 선정할 때 각 후보지역이 가지고 있는 비용최소 요인을 대체함으로써 최적입지가 달라질 수 있다는 대체원리(substitution principle)를 입지이론에 적용하였다.

⑤ 스미스(D. Smith)의 비용수요통합이론에서는 이윤을 창출할 수 있는 공간한계 내에서는 어디든지 입지할 수 있다는 준최적입지(suboptimal location) 개념을 강조한다.

89. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 특정 투자자가 얻는 초과이윤이 이를 발생시키는데 소요되는 정보비용보다 크면 배분효율적 시장이 아니다.

② 약성 효율적 시장은 정보가 완전하고 모든 정보가 공개되어 있으며 정보비용이 없다는 완전경쟁시장의 조건을 만족한다.

③ 부동산시장은 주식시장이나 일반적인 재화시장보다 더 불완전경쟁적이므로 배분 효율성을 달성할 수 없다.

④ 강성 효율적 시장에서는 정보를 이용하여 초과이윤을 얻을 수 있다.

⑤ 약성 효율적 시장의 개념은 준강성 효율적 시장의 성격을 모두 포함하고 있다.

90. 주거분리와 여과과정에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 여과과정이 원활하게 작동하면 신규주택에 대한 정부지원으로 모든 소득계층이 이득을 볼 수 있다.

② 하향여과는 고소득층 주거지역에서 주택의 개량을 통한 가치상승분이 주택개량비용보다 큰 경우에 발생한다.

③ 다른 조건이 동일할 경우 고가주택에 가까이 위치한 저가주택에는 부(-)의 외부효과가 발생한다.

④ 민간주택시장에서 불량주택이 발생하는 것은 시장실패를 의미한다.

⑤ 주거분리현상은 도시지역에서만 발생하고, 도시와 지리적으로 인접한 근린지역에서는 발생하지 않는다.

91. 분양가상한제로 인해 발생할 수 있는 문제점과 그 보완책을 연결한 것으로 옳지 않은 것은?

① 분양주택의 질 하락 - 분양가상한제의 기본 건축비 현실화

② 분양주택 배분 문제 - 주택청약제도를 통한 분양

③ 분양프리미엄 유발 - 분양주택의 전매제한 완화

④ 신규주택 공급량 감소 - 공공의 저렴한 택지 공급

⑤ 신규주택 공급량 감소 - 신규주택건설에 대한 금융지원

92. 정부의 주택시장 개입에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 주택은 긍정적인 외부효과를 창출하므로 생산과 소비를 장려해야 할 가치재(merit goods)이다.

② 저소득층에 대한 임대주택 공급은 소득의 직접분배효과가 있다.

③ 주택구입능력을 제고하기 위한 정책은 소득계층에 따라 달라진다.

④ 자가주택 보유를 촉진하는 정책은 중산층 형성과 사회안정에 기여한다.

⑤ 주거안정은 노동생산성과 지역사회에 대한 주민참여를 제고하는 효과가 있다.

93. A투자안의 현금흐름이다. 추가투자가 없었을 때의 NPV(ㄱ)와 추가투자로 인한 NPV증감(ㄴ)은? (단, 0기 기준이며, 주어진 자료에 한함)

구분	0기	1기	2기	3기
초기투자	(1억원)			
NOI		4천만원	3천만원	4천만원
추가투자			(5천만원)	
추가투자에 따른 NOI증감			+3천만원	+4천만원
현가계수		0.952	0.906	0.862

① ㄱ: -260,000원, ㄴ: +16,360,000원 ② ㄱ: -260,000원, ㄴ: +17,240,000원

③ ㄱ: -260,000원, ㄴ: +18,120,000원 ④ ㄱ: +260,000원, ㄴ: +16,360,000원

⑤ ㄱ: +260,000원, ㄴ: +17,240,000원

94. 부동산투자회사법상 부동산투자회사에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 최저자본금준비기간이 지난 위탁관리 부동산투자회사의 자본금은 70억원 이상이 되어야 한다.

② 자기관리 부동산투자회사의 설립자본금은 3억원 이상으로 한다.

③ 자기관리 부동산투자회사에 자산운용 전문인력으로 상근하는 감정평가사는 해당분야에 3년 이상 종사한 사람이어야 한다.

④ 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(건축 중인 건축물 포함)이어야 한다.

⑤ 위탁관리 부동산투자회사는 해당 연도 이익을 초과하여 배당할 수 있다.

95. 부동산투자이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 변동계수는 수익률을 올리기 위해 감수하는 위험의 비율로 표준편차를 기대수익률로 나눈 값이다.

② 포트폴리오를 구성하면 비체계적 위험을 회피할 수 있다.

③ 위험기피형 투자자는 위험부담에 대한 보상심리로 위험할증률을 요구수익률에 반영한다.

④ 두 개별자산으로 구성된 포트폴리오에서 자산간 상관계수가 양수인 경우에 음수인 경우보다 포트폴리오 위험절감효과가 높다.

⑤ 투자안의 기대수익률이 요구수익률보다 높으면 해당 투자안의 수요증가로 기대수익률이 낮아져 요구수익률에 수렴한다.

96. 부동산 투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 투자규모가 상이한 투자안에서 수익성지수(PI)가 큰 투자안이 순현재가치(NPV)도 크다.

② 서로 다른 투자안 A, B를 결합한 새로운 투자안의 내부수익률(IRR)은 A의 내부수익률과 B의 내부수익률을 합한 값이다.

③ 순현재가치법과 수익성지수법에서는 화폐의 시간가치를 고려하지 않는다.

④ 투자안마다 단일의 내부수익률만 대응된다.

⑤ 수익성지수가 1보다 크면 순현재가치는 0보다 크다.

97. 대출상환방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 원금균등분할상환방식은 만기에 가까워질수록 차입자의 원리금상환액이 감소한다.

② 원리금균등분할상환방식은 만기에 가까워질수록 원리금상환액 중 원금의 비율이 높아진다.

③ 대출조건이 동일하다면 대출기간동안 차입자의 총원리금상환액은 원금균등분할상환방식이 원리금균등분할상환방식보다 크다.

④ 차입자의 소득에 변동이 없는 경우 원금균등상환방식의 총부채상환비율(DTI)은 만기에 가까워질수록 낮아진다.

⑤ 차입자의 소득에 변동이 없는 경우 원리금균등분할상환방식의 총부채상환비율은 대출기간동안 일정하게 유지된다.

98. A는 다음과 같은 조건을 가지는 원리금균등분할상환방식의 주택저당대출을 받았다. 5년 뒤 대출잔액은 얼마인가? (단, 주어진 자료에 한함)

ㅇ 대출액: 47,400만원
ㅇ 대출만기: 15년
ㅇ 대출금리: 연 6%, 고정금리
ㅇ 원리금은 매월 말 상환
ㅇ 연금현가계수(0.5%, 60): 51.73
ㅇ 연금현가계수(0.5%, 120): 90.07
ㅇ 연금현가계수(0.5%, 180): 118.50

① 20,692만원 ② 25,804만원 ③ 30,916만원 ④ 36,028만원 ⑤ 41,140만원

99. 이자율과 할인율이 연 6%로 일정할 때, A, B, C를 크기 순서로 나열한 것은? (단, 주어진 자료에 한하며, 모든 현금흐름은 연말에 발생함)

ㅇ A: 2차년도부터 6차년도까지 매년 250만원씩 받는 연금의 현재가치
ㅇ B: 2차년도부터 6차년도까지 매년 200만원씩 받는 연금의 6차년도의 미래가치
ㅇ C: 1차년도에 40만원을 받고 매년 전년대비 2%씩 수령액이 증가하는 성장형 영구연금의 현재가치
ㅇ 연금현가계수(6%, 5): 4.212
ㅇ 연금현가계수(6%, 6): 4.917
ㅇ 연금내가계수(6%, 5): 5.637
ㅇ 연금내가계수(6%, 6): 6.975

① A > B > C ② A > C > B ③ B > A > C ④ B > C > A ⑤ C > B > A

100. 부동산증권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 한국주택금융공사는 유동화증권의 발행을 통해 자본시장에서 정책모기지 재원을 조달할 수 있다.

② 금융기관은 주택저당증권(MBS)을 통해 유동성 위험을 감소시킬 수 있다.

③ 저당담보부채권(MBB)의 투자자는 채무불이행위험을 부담한다.

④ 저당이체증권(MPTS)은 지분형 증권이며 유동화기관의 부채로 표기되지 않는다.

⑤ 지불이체채권(MPTB)의 투자자는 조기상환위험을 부담한다.

101. 부동산금융에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 대출채권의 듀레이션(평균 회수기간)은 만기일시상환대출이 원리금균등분할상환대출보다 길다.

② 대출수수료와 조기상환수수료를 부담하는 경우 차입자의 실효이자율은 조기상환시점이 앞당겨질수록 상승한다.

③ 금리하락기에 변동금리대출은 고정금리대출에 비해 대출자의 조기상환위험이 낮다.

④ 금리상승기에 변동금리대출의 금리조정주기가 짧을수록 대출자의 금리위험은 낮아진다.

⑤ 총부채원리금상환비율(DSR)과 담보인정비율(LTV)은 소득기준으로 채무불이행위험을 측정하는 지표이다.

102. A는 향후 30년간 매월 말 30만원의 연금을 받을 예정이다. 시중 금리가 연 6%일 때, 이 연금의 현재가치를 구하는 식으로 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① $30\text{만원} \times \left(1+\frac{0.06}{12}\right)^{30\times 12}$

② $30\text{만원} \times \left[\frac{(1+0.06)^{30}-1}{0.06}\right]$

③ $30\text{만원} \times \left[\frac{1-(1+0.06)^{-30}}{0.06}\right]$

④ $30\text{만원} \times \left[\frac{1-\left(1+\frac{0.06}{12}\right)^{-30\times 12}}{\frac{0.06}{12}}\right]$

⑤ $30\text{만원} \times \left[\frac{\left(1+\frac{0.06}{12}\right)^{30\times 12}-1}{\frac{0.06}{12}}\right]$

103. 부동산관리와 생애주기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 자산관리(Asset Management)란 소유자의 부를 극대화시키기 위하여 대상부동산을 포트폴리오 관점에서 관리하는 것을 말한다.

② 시설관리(Facility Management)란 각종 부동산시설을 운영하고 유지하는 것으로 시설 사용자나 건물주의 요구에 단순히 부응하는 정도의 소극적이고 기술적인 측면의 관리를 말한다.

③ 생애주기상 노후단계는 물리적·기능적 상태가 급격히 악화되기 시작하는 단계로 리모델링을 통하여 가치를 올릴 수 있다.

④ 재산관리(Property Management)란 부동산의 운영수익을 극대화하고 자산가치를 증진시키기 위한 임대차관리 등의 일상적인 건물운영 및 관리뿐만 아니라 부동산 투자의 위험관리와 프로젝트 파이낸싱 등의 업무를 하는 것을 말한다.

⑤ 건물의 이용에 의한 마멸, 파손, 노후화, 우발적 사고 등으로 사용이 불가능할 때까지의 기간을 물리적 내용연수라고 한다.

104. 건물의 관리방식에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 위탁관리방식은 부동산관리 전문업체에 위탁해 관리하는 방식으로 대형건물의 관리에 유용하다.

② 혼합관리방식은 필요한 부분만 일부 위탁하는 방식으로 관리자들간의 협조가 긴밀하게 이루어진다.

③ 자기관리방식은 관리업무의 타성(惰性)을 방지할 수 있다.

④ 위탁관리방식은 외부 전문가가 관리하므로 기밀 및 보안 유지에 유리하다.

⑤ 혼합관리방식은 관리문제 발생시 책임소재가 명확하다.

105. 부동산개발에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률상 부동산개발은 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하는 행위 및 건축물을 건축, 대수선, 리모델링 또는 용도를 변경하거나 공작물을 설치하는 행위를 말하며, 시공을 담당하는 행위는 제외한다.
ㄴ. 혼합방식은 개발전의 면적·등급·지목 등을 고려하여, 개발된 토지를 토지소유주에게 종전의 토지위치에 재분배하는 것을 말한다.
ㄷ. 흡수율분석은 수요·공급분석을 통하여 대상부동산이 언제 얼마만큼 시장에서 매각 또는 임대될 수 있는지를 파악하는 것이다.
ㄹ. 개발권양도제(TDR)는 일정하게 주어진 개발허용한도 내에서 해당 지역의 토지이용규제로 인해 사용하지 못하는 부분을 다른 지역에 양도할 수 있는 것이다.

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

106. 부동산마케팅에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① STP란 시장세분화(Segmentation), 표적시장(Target market), 포지셔닝(Positioning)을 말한다.

② 마케팅믹스 전략에서의 4P는 유통경로(Place), 제품(Product), 가격(Price), 판매촉진(Promotion)을 말한다.

③ 노벨티(novelty) 광고는 개인 또는 가정에서 이용되는 실용적이며 장식적인 물건에 상호·전화번호 등을 표시하는 것으로 분양광고에 주로 활용된다.

④ 관계마케팅 전략은 공급자와 소비자 간의 장기적·지속적인 상호작용을 중요시하는 전략을 말한다.

⑤ AIDA 원리에 따르면 소비자의 구매의사결정은 행동(Action), 관심(Interest), 욕망(Desire), 주의(Attention)의 단계를 순차적으로 거친다.

107. 부동산개발의 타당성분석 유형을 설명한 것이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?

> **○ (ㄱ)은 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매 또는 임대될 수 있는 가능성을 분석하는 것이다.**
> **○ (ㄴ)은 개발업자가 대상부동산에 대해 수립한 사업안들 중에서 최유효이용을 달성할 수 있는 방식을 판단할 수 있도록 자료를 제공해주는 것이다.**
> **○ (ㄷ)은 주요 변수들의 초기 투입값을 변화시켜 적용함으로써 낙관적 또는 비관적인 상황에서 발생할 수 있는 수익성 및 부채상환능력 등을 예측하는 것이다.**

① ㄱ: 시장성분석, ㄴ: 민감도분석, ㄷ: 투자분석

② ㄱ: 민감도분석, ㄴ: 투자분석, ㄷ: 시장성분석

③ ㄱ: 투자분석, ㄴ: 시장성분석, ㄷ: 민감도분석

④ ㄱ: 시장성분석, ㄴ: 투자분석, ㄷ: 민감도분석

⑤ ㄱ: 민감도분석, ㄴ: 시장성분석, ㄷ: 투자분석

108. 에스크로우(Escrow)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산매매 및 교환 등에 적용된다.

② 권리관계조사, 물건확인 등의 업무를 포함한다.

③ 매수자, 매도자, 저당대출기관 등의 권익을 보호한다.

④ 은행이나 신탁회사는 해당 업무를 취급할 수 없다.

⑤ 에스크로우 업체는 계약조건이 이행될 때까지 금전·문서·권원증서 등을 점유한다.

109. 부동산 중개계약에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 순가중개계약에서는 매도자가 개업공인중개사에게 제시한 가격을 초과해 거래가 이루어진 경우 그 초과액을 매도자와 개업공인중개사가 나누어 갖는다.

② 일반중개계약에서는 의뢰인이 다수의 개업공인중개사에게 동등한 기회로 거래를 의뢰한다.

③ 공인중개사법령상 당사자간에 다른 약정이 없는 경우 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다.

④ 공동중개계약에서는 부동산거래정보망 등을 통하여 다수의 개업공인중개사가 상호 협동하여 공동으로 거래를 촉진한다.

⑤ 독점중개계약에서는 의뢰인이 직접 거래를 성사시킨 경우에도 중개보수 청구권이 발생한다.

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

① 일조·소음·진동 등 환경조건

② 소유권·전세권·임차권 등 권리관계

③ 주택공시가격·중개보수 및 실비의 금액

④ 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

⑤ 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항

111. A지역 주택시장의 시장수요함수는 $Q_D = -2P + 2{,}400$ 이고 시장공급함수는 $Q_S = 3P - 1{,}200$ 이다. 정부가 부동산거래세를 공급측면에 단위당 세액 20만원의 종량세 형태로 부과하는 경우에 A지역 주택시장의 경제적 순손실은? (단, Q_D: 수요량, Q_S: 공급량, P: 가격, 단위는 만호, 만원이며, 다른 조건은 동일함)

① 60억원 ② 120억원 ③ 240억원 ④ 360억원 ⑤ 480억원

112. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산조세는?

○ 시·군·구세, 특별자치시(도)세
○ 과세대상에 따라 누진세율 또는 단일세율 적용
○ 보통징수 방식

① 종합부동산세 ② 양도소득세 ③ 취득세

④ 등록면허세 ⑤ 재산세

113. 부동산 권리분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 권리분석의 원칙에는 능률성, 안전성, 탐문주의, 증거주의 등이 있다.

② 건물의 소재지, 구조, 용도 등의 사실관계는 건축물대장으로 확인·판단한다.

③ 임장활동 이전 단계 활동으로 여러 가지 물적 증거를 수집하고 탁상으로 검토하여 1차적으로 하자의 유무를 발견하는 작업을 권리보증이라고 한다.

④ 부동산의 상태 또는 사실관계, 등기능력이 없는 권리 및 등기를 요하지 않는 권리관계 등 자세한 내용까지 분석의 대상으로 하는 것이 최광의의 권리분석이다.

⑤ 매수인이 대상부동산을 매수하기 전에 소유권을 저해하는 조세체납, 계약상 하자 등을 확인하기 위해 공부 등을 조사하는 일도 포함된다.

114. 부동산 권리분석 시 등기능력이 없는 것으로 묶인 것은?

① 지역권, 지상권 ② 유치권, 점유권 ③ 전세권, 법정지상권

④ 가압류, 분묘기지권 ⑤ 저당권, 권리질권

115. 감정평가에 관한 규칙상 원가방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 원가법과 적산법은 원가방식에 속한다.

② 적산법에 의한 임대료 평가에서는 대상물건의 재조달원가에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더한다.

③ 원가방식을 적용한 감정평가서에는 부득이한 경우를 제외하고는 재조달원가 산정 및 감가수정 등의 내용이 포함되어야 한다.

④ 입목 평가 시 소경목림(小徑木林)인 경우에는 원가법을 적용할 수 있다.

⑤ 선박 평가 시 본래 용도의 효용가치가 있으면 선체·기관·의장(艤裝)별로 구분한 후 각각 원가법을 적용해야 한다.

116. 할인현금흐름분석법에 의한 수익가액은? (단, 주어진 자료에 한함, 모든 현금흐름은 연말에 발생함)

○ 보유기간(5년)의 순영업소득: 매년 9천만원
○ 6기 순영업소득: 1억원
○ 매도비용: 재매도가치의 5%
○ 기입환원율: 4%, 기출환원율: 5%, 할인율: 연 5%
○ 연금현가계수(5%, 5년): 4.329
○ 일시불현가계수(5%, 5년): 0.783

① 1,655,410,000원 ② 1,877,310,000원 ③ 2,249,235,000원

④ 2,350,000,000원 ⑤ 2,825,000,000원

117. 수익환원법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 운영경비에 감가상각비를 포함시킨 경우 상각전환원율을 적용한다.

② 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 한다.

③ 재매도가치를 내부추계로 구할 때 보유기간 경과 후 초년도 순수익을 반영한다.

④ 할인 또는 환원할 순수익을 구할 때 자본적지출은 비용으로 고려하지 않는다.

⑤ 요소구성법으로 환원율을 결정할 때 위험요소를 적극적으로 반영하면 환원율은 커진다.

118. 감정평가사 A는 B토지의 감정평가를 의뢰받고 인근지역 나지 거래사례인 C토지를 활용해 2억원으로 평가했다. A가 C토지 거래금액에 대해 판단한 사항은? (단, 주어진 자료에 한함)

○ B, C토지의 소재지, 용도지역: D구, 제2종일반주거지역
○ 면적: B토지 200m^2, C토지 150m^2
○ 거래금액: 1.5억원(거래시점 일괄지급)
○ D구 주거지역 지가변동률(거래시점~기준시점): 10% 상승
○ 개별요인: B토지 가로조건 10% 우세, 그 외 조건 대등

① 정상 ② 10% 고가 ③ 20% 고가 ④ 21% 고가 ⑤ 31% 고가

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

① 기업가치의 주된 평가방법은 수익환원법이다.

② 적정한 실거래가는 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격으로서, 거래시점이 도시지역은 5년 이내, 그 밖의 지역은 3년 이내인 거래가격을 말한다.

③ 시산가액 조정 시, 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.

④ 필요한 경우 관련 전문가에 대한 자문등을 거쳐 감정평가할 수 있다.

⑤ 항공기의 주된 평가방법은 원가법이며, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

120. 수익환원법(직접환원법)에 의한 대상부동산의 가액이 8억원일 때, 건물의 연간 감가율(회수율)은? (단, 주어진 자료에 한함)

○ 가능총수익: 월 6백만원
○ 공실 및 대손: 연 1천2백만원
○ 운영경비(감가상각비 제외): 유효총수익의 20%
○ 토지, 건물 가격구성비: 각각 50%
○ 토지환원율, 건물상각후환원율: 각각 연 5%

① 1% ② 2% ③ 3% ④ 4% ⑤ 5%

감정평가사

2022년 1차 1교시 정답과 해설

정답표

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

감정평가사

2022년 1차 1교시 정답과 해설

정답표 계속

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

1 민법 · 민법총칙 · 민법의 법원과 기본원리 — 정답 ④

① X 해설 ㄱ은 틀렸다 — 헌법에 따라 체결·공포된 조약은 국내법과 같은 효력이 있어 민사에 관한 것이면 민법의 법원이 된다(헌법 제6조 제1항).

② X 해설 ㄴ만 고르면 부족하다 — 관습법은 법령에 어긋나지 않는 한 법칙으로 효력을 가진다는 ㄷ도 옳다(대판 2002다1178 전합).

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 조약도 법원이 되므로 ㄱ이 틀렸다 — 민사에 관한 조약은 법률과 같은 효력으로 민사관계를 규율한다(헌법 제6조 제1항).

④ O 해설 ㄴ·ㄷ이 옳다 — 관행이 관습법이 되려면 사회의 법적 확신과 인식으로 법규범이 되어야 하고, 그렇게 된 관습법은 법령에 저촉되지 않는 한 효력이 있다(대판 2002다1178 전합).

⑤ X 해설 ㄱ이 섞였다 — 체결·공포된 조약은 국내법과 같은 효력이 있으므로 민법의 법원에서 빠지지 않는다(헌법 제6조 제1항).

2 민법 · 민법총칙 · 신의성실의 원칙과 권리남용 — 정답 ④

① X 해설 ㄱ은 틀렸다 — 신의칙은 강행규정이어서 그 위반 여부는 당사자 주장과 관계없이 법원의 직권조사 대상이다(대판 94다42129).

2 해설 계속 — 정답 ④

② X 해설 ㄴ만으로는 부족하다 — 고지의무는 법령뿐 아니라 계약·관습·조리에서도 생긴다는 ㄷ도 옳다(대판 2004다48515).

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 섞였다 — 신의칙에 반하는지는 당사자의 주장이 없어도 법원의 직권 판단 대상이다(대판 94다42129).

④ O 해설 ㄴ·ㄷ이 옳다 — 본인을 상속한 무권대리인이 자기 행위의 추인을 거절하면 금반언·신의칙에 반하고, 고지의무는 계약·관습·조리에서도 생긴다(대판 94다20617, 대판 2004다48515).

⑤ X 해설 ㄱ이 섞였다 — 법원은 당사자의 주장을 기다리지 않고 신의칙 위반 여부를 직권으로 살핀다(대판 94다42129).

3 민법 · 민법총칙 · 의사능력과 미성년자 — 정답 ⑤

① X 해설 법정추인은 추인할 수 있게 된 뒤의 이행청구라야 생기는데, 미성년인 상태의 대금 청구는 이에 해당하지 않아 乙은 취소할 수 있다(민법 제145조).

② X 해설 영업 허락을 받은 범위에서는 미성년자가 성년자처럼 혼자 행위하므로, 법정대리인은 그 영업에 관해 더 이상 대리할 권한이 없다(민법 제8조 제1항).

3 해설 계속 정답 ⑤

③ X 해설 대리행위의 효과는 본인에게 생기므로 대리인은 행위능력자일 필요가 없어, 甲의 제한능력을 이유로 취소할 수 없다(민법 제117조).

④ X 해설 동의 없는 신용구매계약을 미성년자가 취소해도 신의칙 위반이 아니다 — 미성년자 보호가 거래 안전보다 앞선다(대판 2005다71659).

⑤ O 해설 법정대리인은 미성년자가 아직 그 법률행위를 하기 전이라면 재산 처분의 허락이나 동의를 취소할 수 있다(민법 제7조).

4 민법 · 민법총칙 · 주소·부재와 실종 정답 ②

① X 해설 재산관리인의 권한초과행위에 대한 법원의 허가는 장래의 처분뿐 아니라 이미 한 처분을 추인하는 방법으로도 할 수 있다(대판 99다19278).

② O 해설 법원은 자신이 선임한 재산관리인의 수고에 대한 대가로, 부재자의 재산을 재원으로 하여 적당한 보수를 정해 줄 수 있다(민법 제26조 제2항).

③ X 해설 후순위 상속인은 실종선고로 상속분이 달라지는 간접영향을 받을 뿐이어서 선고를 청구할 이해관계인이 아니다(대결 86스20).

④ X 해설 같은 사람에게 실종선고가 두 번 확정되었다면 먼저 확정된 실종선고를 기초로 상속관계를 판단해야 한다(대판 95다12736).

⑤ X 해설 실종선고는 취소되기 전까지 사망의 효과가 유지되므로, 생존이 확인되어도 법원의 취소가 있어야 상속이 부정된다(민법 제29조 제1항).

5 민법 · 민법총칙 · 법인의 기관과 해산·청산 정답 ⑤

① O 해설 재단법인은 정관에 변경 방법을 정해 두었더라도 그 변경에 주무관청의 허가가 없으면 효력이 없다(민법 제45조 제3항, 제42조 제2항).

② O 해설 사단법인과 특정 사원 사이의 일을 의결할 때는 공정을 위해 그 사원에게 결의권을 주지 않는다(민법 제74조).

③ O 해설 사원자격을 얻고 잃는 기준은 사단법인 정관에 반드시 적어야 하는 필요적 기재사항이다(민법 제40조 제6호).

④ O 해설 청산절차 규정은 제3자의 이해에 큰 영향을 주는 강행규정이라, 이에 어긋난 합의로 잔여재산을 처분하면 무효다(대판 79다2036).

5 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 청산인은 채권신고기간 안에는 변제하지 못하지만, 그렇다고 법인이 그동안의 지연손해배상 의무를 면하지는 않는다(민법 제90조).

6 민법 · 민법총칙 · 법인의 능력과 불법행위책임 정답 ②

① O 해설 법인이 배상책임을 지는 경우에도 불법행위를 한 대표이사 乙 자신의 배상책임은 그대로 남는다(민법 제35조 제1항).

② X 해설 대표기관의 고의적 불법행위로 법인이 책임지는 경우라도 피해자에게 과실이 있으면 과실상계를 해야 한다(대판 86다카1170).

③ O 해설 피해자가 대표자의 행위가 직무 범위 밖임을 알았거나 현저히 주의를 게을리해 몰랐다면 법인은 배상하지 않는다(대판 2003다34045).

④ O 해설 대표이사의 불법행위에 가담한 사원은 공동불법행위자로서 대표이사와 연대해 배상책임을 진다(민법 제760조 제1항).

⑤ O 해설 비법인사단에도 법인의 불법행위책임 규정이 유추되어, 대표자가 직무에 관해 한 불법행위는 사단이 배상한다(대판 2008다15438).

7 민법 · 민법총칙 · 법인의 기관과 해산·청산 정답 ⑤

① O 해설 이사가 여럿이어도 각 이사는 법인의 사무에 관해 원칙적으로 각자 법인을 대표한다(민법 제59조 제1항).

② O 해설 이사가 여럿이면 정관에 달리 정하지 않는 한 법인 내부의 사무집행은 이사 과반수로 정한다(민법 제58조 제2항).

③ O 해설 정관에 둔 대표권 제한이라도 등기하지 않았다면 그 제한을 알았던 제3자에게도 주장할 수 없다(민법 제60조).

④ O 해설 이사는 정관·총회가 금지하지 않은 특정한 행위만 대리시킬 수 있어, 사무 전체를 포괄적으로 맡긴 대행행위는 법인에 효력이 없다(민법 제62조).

⑤ X 해설 법인과 이사의 이익이 상반하는 사항에서 그 이사는 대표권이 없고, 이때 선임하는 것은 임시이사가 아니라 특별대리인이다(민법 제64조).

8 민법 · 민법총칙 · 반사회질서의 법률행위 정답 ⑤

① O 해설 반사회적 조건을 붙인 법률행위는 조건을 빼고 살릴 수 없으므로 행위 전부가 효력을 잃는다(민법 제151조 제1항).

② O 해설 동기는 원래 법률행위 내용이 아니지만, 상대방에게 표시되거나 알려진 동기가 반사회적이면 그 법률행위도 무효다(대판 2000다47361).

③ O 해설 증여를 대가로 부첩관계를 이어 가게 하는 약정이라 해제조건 부분만 떼어 낼 수 없고 증여 전체가 무효가 된다(대판 66다530).

④ O 해설 고의로 사고를 꾸며 보험금을 받으려는 생명보험은 도덕적 위험을 부추기므로 반사회질서 행위로 무효다(대판 99다49064).

⑤ X 해설 양도소득세를 피하려고 등기를 몇 년 뒤 넘겨받기로 한 특약은 그 목적이 동기에 그쳐 반사회질서 행위가 아니다(대판 91다6627).

9 민법 · 민법총칙 · 불공정한 법률행위 정답 ⑤

① O 해설 불공정한 법률행위로 무효라고 주장하는 쪽이 급부와 반대급부의 현저한 불균형 같은 요건을 증명해야 한다(민법 제104조).

② O 해설 불공정한 법률행위의 무경험은 특정 분야가 아니라 거래 일반에 대한 경험 부족을 뜻한다(대판 2002다38927).

③ O 해설 대리인이 한 행위라면 경솔·무경험은 대리인을, 궁박은 본인을 기준으로 판단한다(대판 71다2255).

④ O 해설 불공정한 법률행위로 무효가 되면 추인해도 유효로 바뀌지 않는다(대판 94다10900).

⑤ X 해설 경매는 당사자 사이의 거래가 아니어서 불공정한 법률행위 규정이 적용될 여지가 없다(대결 80마77).

10 민법 · 민법총칙 · 물건 정답 ①

① X 해설 종물은 주물의 처분을 따른다는 규정은 압류 같은 공법상 처분에도 적용되어 주물 압류의 효력은 종물에 미친다(대판 2006다29020).

② O 해설 사람의 유골도 매장·관리·제사의 대상이 되는 유체물이라 물건에 해당한다(대판 2007다27670 전합).

③ O 해설 물건에는 형체가 있는 유체물 외에 전기처럼 관리할 수 있는 자연력도 포함된다(민법 제98조).

10 해설 계속 정답 ①

④ O 해설 이자·차임 같은 법정과실은 수취할 권리가 이어진 날 수의 비율로 나누어 취득한다(민법 제102조 제2항).

⑤ O 해설 종물이 주물의 처분을 따르게 한 규정은 임의규정이라, 주물만 처분하기로 하는 특약도 유효하다(민법 제100조 제2항).

11 민법 · 민법총칙 · 착오로 인한 의사표시 정답 ①

① X 해설 대리인이 의사표시를 했다면 착오가 있었는지는 본인이 아니라 대리인을 기준으로 정한다(민법 제116조 제1항).

② O 해설 착오가 표의자의 중대한 과실로 생긴 것이면 중요부분의 착오라도 표의자는 취소할 수 없다(민법 제109조 제1항).

③ O 해설 착오가 있었어도 표의자가 경제적 불이익을 입지 않았다면 법률행위 내용의 중요부분 착오로 보지 않는다(대판 98다47924).

④ O 해설 상대방이 표의자가 실제 뜻한 내용으로 효력이 생기는 데 동의하면 표의자는 착오를 이유로 취소할 이익이 없다(민법 제109조 제1항).

⑤ O 해설 착오로 취소하려는 사람은 착오 사실과 함께 착오가 없었다면 그 의사표시를 하지 않았으리라는 점까지 증명해야 한다(대판 2007다74188).

12 민법 · 민법총칙 · 사기·강박에 의한 의사표시 정답 ④

① O 해설 사기에 의한 의사표시는 속아서 동기에 착오가 생긴 경우라, 상대방의 기망으로 동기의 착오를 일으켰다면 사기로 취소할 수 있다(대판 2004다43824).

② O 해설 강박이 되려면 불법한 해악을 알려 공포를 느끼게 해야 하므로, 각서 서명을 강하게 요구한 것만으로는 강박이 아니다(대판 78다1968).

③ O 해설 알려야 할 사정을 말하지 않는 고지의무 위반은 부작위에 의한 기망이라 사기 취소의 원인이 된다(대판 2004다48515).

④ X 해설 제3자의 사기 자체가 불법행위이므로, 피해자는 계약을 취소하지 않고도 그 제3자에게 손해배상을 청구할 수 있다(대판 97다55829).

⑤ O 해설 사기로 산 매수인에게서 권리를 얻은 제3자는 선의로 추정되므로, 취소를 주장하는 매도인이 제3자의 악의를 증명해야 한다(대판 70다2155).

13 민법 · 민법총칙 · 의사표시의 효력발생 정답 ②

① X 해설 도달은 상대방이 통지 내용을 알 수 있는 객관적 상태가 된 것으로 충분하고, 실제 수령이나 내용을 알았을 필요까지는 없다(대판 82다카439).

② O 해설 제한능력자가 받은 의사표시는 법정대리인이 그 도달을 알기 전까지 표의자가 효력을 주장할 수 없으므로 제한능력자는 수령무능력자다(민법 제112조).

③ X 해설 등기·내용증명과 달리 보통우편은 발송 사실만으로 도달이 추정되지 않아, 도달을 주장하는 쪽이 증명해야 한다(대판 2000다25002).

④ X 해설 의사표시를 보낸 뒤 표의자가 사망해도 그 의사표시의 효력은 그대로 유지된다(민법 제111조 제2항).

⑤ X 해설 공시송달로 의사표시를 할 수 있는 것은 표의자가 과실 없이 상대방이나 그 소재를 모르는 경우다(민법 제113조).

14 민법 · 민법총칙 · 복대리 정답 ③

① O 해설 복대리권은 대리인의 대리권을 바탕으로 생기므로 대리권이 소멸하면 복대리권도 함께 소멸한다(민법 제123조 제1항).

② O 해설 복대리인은 대리인의 권한 범위 안에서만 본인을 대리할 수 있어 그 권한이 대리권보다 넓을 수 없다(민법 제123조 제1항).

③ X 해설 대리권이 사라진 대리인이 복대리인을 선임해 거래하게 한 경우에도, 상대방이 선의·무과실이면 제129조 표현대리가 될 수 있다(대판 97다55317).

④ O 해설 법정대리인은 본인의 뜻과 상관없이 언제든 복대리인을 둘 수 있는 대신, 선임·감독에 관해 무거운 책임을 진다(민법 제122조).

⑤ O 해설 임의대리인은 본인이 승낙하거나 부득이한 사유가 있을 때만 복대리인을 선임할 수 있다(민법 제120조).

15 민법 · 민법총칙 · 협의의 무권대리 정답 ②

① X 해설 추인은 본인이 혼자 하는 단독행위라서 무권대리인 乙이나 상대방의 동의가 필요 없다(대판 81다카549).

② O 해설 추인은 의사표시 전부에 대해 해야 하므로, 일부만 추인하거나 내용을 바꾸어 추인하면 상대방의 동의가 없는 한 효력이 없다(대판 81다카549).

15 해설 계속 정답 ②

③ X 해설 처가 친정 오빠의 채무를 남편 대리로 보증한 경우, 일상가사대리권만으로는 부족하고 그런 권한을 믿을 객관적 사정이 있어야 한다(대판 98다18988).

④ X 해설 선의의 상대방이 철회하면 무권대리 계약은 확정적으로 효력을 잃어, 본인은 더 이상 추인할 수 없다(민법 제134조).

⑤ X 해설 추인 여부의 확답을 최고하는 권리는 상대방의 선의·악의를 묻지 않으므로 악의인 丙도 최고할 수 있다(민법 제131조).

16 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 무효 정답 ④

① O 해설 매매대금이 지나쳐 불공정한 법률행위로 무효가 된 매매도, 적정 대금이면 매매했을 의사가 인정되면 그 대금으로 전환될 수 있다(대판 2009다50308).

② O 해설 취소로 무효가 된 행위라도 당사자가 그 무효를 알고 추인하면 새로운 법률행위로서 효력을 얻을 수 있다(대판 95다38240).

③ O 해설 일부무효 규정은 임의규정이라 당사자 의사에 따르는 영역에서 적용되고, 강행법규의 취지에 따라 달리 판단될 수 있다(대판 2008다32501).

④ X 해설 양도금지특약에 반한 집합채권 양도라도 채무자는 그 가운데 개별 채권을 특정해 일부만 추인할 수 있다(대판 2009다47685).

⑤ O 해설 무효인 가등기를 유효한 등기로 쓰기로 한 약정은 무효행위의 추인처럼 그때부터 효력이 있을 뿐 소급하지 않는다(대판 91다26546).

17 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 취소 정답 ①

① X 해설 법정대리인은 처음부터 온전히 판단할 수 있으므로, 미성년자의 행위를 추인할 때 취소원인이 없어지기를 기다릴 필요가 없다(민법 제144조 제2항).

② O 해설 제한능력을 이유로 취소하면 처음부터 무효가 되지만, 제한능력자의 반환 범위는 남아 있는 이익으로 줄어든다(민법 제141조).

③ O 해설 강박당한 사람의 상속인 같은 포괄승계인도 취소권을 이어받아 행사할 수 있다(민법 제140조).

④ O 해설 취소권은 취소원인이 사라진 뒤 3년, 행위한 때부터 10년 가운데 하나라도 지나면 소멸한다(민법 제146조).

17 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 취소권은 제척기간 안에 재판 밖에서 의사표시로 행사해도 되고, 반드시 소를 제기할 필요는 없다(대판 92다52795).

18 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ②

① O 해설 조건 성취로 이익을 볼 사람이 신의에 반해 조건을 이루게 했다면 상대방은 조건이 성취되지 않은 것으로 주장할 수 있다(민법 제150조 제2항).

② X 해설 법률행위 당시 이미 이루어진 조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효이고, 정지조건일 때 조건 없는 행위가 된다(민법 제151조 제2항).

③ O 해설 정지조건이 붙은 법률행위는 원칙적으로 조건이 이루어진 때부터 효력이 생긴다(민법 제147조 제1항).

④ O 해설 조건이 정해지지 않은 동안에도 당사자는 조건이 이루어지면 상대방이 얻을 이익을 해쳐서는 안 된다(민법 제148조).

⑤ O 해설 성취 여부가 아직 정해지지 않은 조건부 권리도 일반 규정에 따라 담보의 목적으로 삼을 수 있다(민법 제149조).

19 민법 · 민법총칙 · 소멸시효의 대상·기산점과 제척기간 정답 ④

① O 해설 하지 않기로 한 의무는 지키는 동안 청구할 것이 없으므로, 그 의무를 깬 시점부터 시효를 센다(민법 제166조 제2항).

② O 해설 이행기가 지나면 상대방이 동시이행 항변을 할 수 있어도 청구 자체는 가능하므로 시효는 이행기부터 흐른다(대판 90다9797).

③ O 해설 이행불능으로 인한 손해배상청구권은 이행이 불가능해진 때 생기므로 그때부터 시효가 진행한다(대판 90다카22513).

④ X 해설 건물을 팔아야 이익 분배를 청구할 수 있으므로, 이익금 분배청구권의 시효는 약정한 때가 아니라 매도 대금을 받은 때부터 진행한다(대판 92다28822).

⑤ O 해설 이행기가 지난 뒤 기한을 미뤄 주기로 합의했다면 시효는 바뀐 이행기가 온 때부터 다시 진행한다(대판 2016다274904).

20 민법 · 민법총칙 · 소멸시효의 중단과 정지 정답 ③

① O 해설 시효중단은 상대적 효력만 있어, 중단 행위의 당사자와 그 승계인이 아닌 사람에게는 영향을 주지 않는다(민법 제169조).

② O 해설 채권자가 파산절차참가를 취소하거나 그 청구가 각하되면 시효중단의 효력이 생기지 않는다(민법 제171조).

③ X 해설 시효를 중단시키는 승인에는 처분할 능력이나 권한이 필요 없어, 부재자재산관리인은 법원 허가 없이도 채무를 승인할 수 있다(민법 제177조).

④ O 해설 천재 기타 사변으로 시효를 중단할 수 없었다면 그 사유가 끝난 때부터 1개월 안에는 시효가 완성되지 않는다(민법 제182조).

⑤ O 해설 부부 한쪽이 다른 쪽에 가진 권리는 혼인관계가 끝난 때부터 6개월 안에는 시효가 완성되지 않는다(민법 제180조 제2항).

21 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ③

① O 해설 가등기로 보전된 청구권은 양도할 수 있어, 그 권리의 이전등기는 가등기에 대한 부기등기로 할 수 있다(대판 98다24105 전합).

② O 해설 등기가 원인 없이 말소되어도 물권은 그대로이므로, 회복등기 전이라도 말소된 근저당권의 명의인은 적법한 권리자로 추정된다(대판 2000다59678).

③ X 해설 가등기는 순위를 지키는 효력만 있어, 본등기를 하면 순위만 가등기 때로 올라가고 물권변동 자체는 본등기 때 생긴다(대판 81다1298).

④ O 해설 등기원인으로 내세운 계약서가 가짜로 밝혀지면 등기의 적법 추정은 깨지고 다른 원인을 추정하지도 않는다(대판 98다29568).

⑤ O 해설 명의인이 다른 소유권보존등기가 겹치면 먼저 한 등기가 원인무효가 아닌 한 뒤의 등기는 실체에 맞아도 무효다(대판 87다카2961 전합).

22 민법 · 물권법 · 점유권의 효력과 점유보호청구권 정답 ④

① O 해설 지역권에는 소유권의 방해제거청구권 규정이 준용되어 지역권자는 방해하는 사람에게 그 제거를 청구할 수 있다(민법 제301조).

② O 해설 임대인 같은 간접점유자도 제3자의 점유 침해에 대해 점유보호청구권을 행사할 수 있다(민법 제207조 제1항).

22 해설 계속 정답 ④

③ O 해설 직접점유자가 스스로 점유를 넘겨주었다면 간접점유자의 뜻에 반해도 점유침탈이 아니다(대판 92다5300).

④ X 해설 채무를 다 갚은 양도담보설정자의 등기말소청구권은 실질적 소유권에 기한 물권적 청구권이라 따로 시효로 소멸하지 않는다(대판 78다2412).

⑤ O 해설 점유보호청구권의 1년 기간은 그 안에 소를 제기해야 하는 출소기간이다(대판 2001다8097).

23 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 틀렸다 — 미등기 토지라도 점유취득시효가 완성된 것만으로 소유권을 얻지 못하고 등기를 해야 한다(대판 2006다22074).

② O 해설 ㄷ만 옳다 — 시효 완성 뒤 등기명의가 명의수탁자에게 넘어갔다면 신탁자를 대위해 해지·이전을 구할 수 있으므로 수탁자의 권리행사를 막을 수 있다(대판 95다24586).

③ X 해설 ㄱ·ㄴ 모두 틀렸다 — 시효완성자는 등기 전이라도 이전등기를 청구할 지위에 있어 소유자는 점유로 인한 부당이득을 청구하지 못한다(대판 92다51280).

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 섞였다 — 등기의무를 지는 소유명의자는 시효완성 점유자에게 부당이득반환을 청구할 수 없다(대판 92다51280).

⑤ X 해설 ㄱ·ㄴ이 섞였다 — 점유취득시효는 등기해야 소유권을 취득하고, 시효완성 점유자에게 소유자의 부당이득반환청구는 허용되지 않는다(민법 제245조 제1항).

24 민법 · 물권법 · 선점·습득·발견과 첨부 정답 ③

① O 해설 주종을 가릴 수 있는 동산끼리 붙어 떼어 내기 어렵다면 합성물은 주된 동산 소유자의 것이 된다(민법 제257조).

② O 해설 권원에 따라 붙인 물건이라도 떼어 내면 경제적 가치가 없을 만큼 부동산의 구성부분이 되었다면 부동산 소유자 것이다(대판 2007다36933).

③ X 해설 부합으로 늘어난 담보 가치의 실질적 이익은 양도담보권설정자에게 돌아가므로, 소유권을 잃은 甲은 설정자에게만 보상을 청구할 수 있다(대판 2012다19659).

24 해설 계속 정답 ③

④ O 해설 가공으로 늘어난 가치가 원재료 값보다 현저히 크면 가공물은 원재료 소유자가 아니라 가공자의 것이 된다(민법 제259조 제1항).

⑤ O 해설 기존 건물에 부합한 증축 부분은 경매에서 평가되지 않았더라도 매수인이 그 소유권을 함께 취득한다(대판 2000다63110).

25 민법 · 물권법 · 동산물권변동과 선의취득 정답 ①

① X 해설 남의 동산이 경매된 경우에도 대금을 내고 인도받은 경락인은 선의취득으로 소유권을 얻을 수 있다(대판 98다6800).

② O 해설 선의취득에 필요한 인도는 현실의 인도 등이어야 하고, 양도인이 그대로 점유하는 점유개정으로는 인정되지 않는다(대판 77다1872).

③ O 해설 선의취득 규정은 동산질권에 준용되므로 질권도 선의로 취득할 수 있다(민법 제343조).

④ O 해설 선의취득의 효과는 법률 규정으로 생기므로, 선의취득자가 마음대로 그 효과를 거부하고 원소유자에게 도로 가져가라고 할 수 없다(대판 98다6800).

⑤ O 해설 점유보조자가 횡령한 물건은 소유자의 뜻에 반해 점유를 잃은 도품·유실물에 해당하지 않는다(대판 91다70).

26 민법 · 물권법 · 소유권의 범위와 상린관계 정답 ①

① X 해설 토지 분할로 생긴 주위토지통행권은 분할 당사자 사이의 문제라 통행권자는 손해를 보상할 의무가 없다(민법 제220조 제1항).

② O 해설 통행권자는 통행에 필요한 범위에서 토지를 쓸 뿐 소유자의 점유를 배제할 권능은 없으므로, 배타적으로 점유하면 인도를 청구할 수 있다(대판 2002다53469).

③ O 해설 주위토지통행권은 법정 요건을 갖추면 당연히 생기고, 공로에 접하게 되는 등 요건이 없어지면 당연히 소멸한다(대판 2013다11669).

④ O 해설 통행지 소유자는 통행을 참을 소극적 의무를 지지만, 통행을 막는 담장 같은 축조물을 세웠다면 철거할 의무가 있다(대판 2005다30993).

⑤ O 해설 통행권의 범위는 현재의 토지 용법에 따른 이용 범위로 정하고, 장래의 이용 상황까지 미리 대비해 넓히지 않는다(대판 2005다30993).

27 민법 · 물권법 · 점유의 의의와 모습 정답 ②

① X 해설 등기를 못 했어도 건물을 사들여 사실상 처분할 수 있는 사람이라면 건물이 선 땅까지 함께 점유한다고 본다(대판 2002다57935).

② O 해설 건물 부지는 건물 소유자가 점유하는 것이므로, 공유 건물이면 일부만 들어가 살아도 부지는 공유자 전원이 함께 점유한다(대판 2002다57935).

③ X 해설 점유자의 권리적법 추정은 부동산 물권에는 적용되지 않고, 부동산은 등기에만 추정력이 인정된다(대판 81다780).

④ X 해설 본권에 관한 소에서 진 선의 점유자는 판결이 확정된 때가 아니라 그 소가 제기된 때부터 악의 점유자로 본다(민법 제197조 제2항).

⑤ X 해설 소유자의 말소청구 소송에서 진 점유자의 점유는 소 제기 때가 아니라 패소판결이 확정된 뒤부터 타주점유로 바뀐다(대판 2000다14934).

28 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ③

① O 해설 소수지분권자 甲이 협의 없이 토지 전부를 독점해도 다른 소수지분권자 乙은 인도를 청구할 수 없고 방해금지 등을 구할 수 있다(대판 2018다287522 전합).

② O 해설 제3자가 공유물을 불법점유하면 보존행위는 각자 할 수 있으므로 甲 혼자서도 토지 전부의 인도를 청구할 수 있다(민법 제265조).

③ X 해설 7분의 4로 과반수인 丙이 정한 임대는 적법한 관리행위라 임차인 戊는 부당이득을 얻은 것이 아니고, 甲은 丙에게 자기 몫을 청구해야 한다(대판 2002다9738).

④ O 해설 공유자끼리 정한 사용·수익 특약은 지분권의 본질적 부분을 침해하지 않는다면 지분을 넘겨받은 특정승계인에게도 이어진다(대판 2009다54294).

⑤ O 해설 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 자기 지분을 자유롭게 처분할 수 있다(민법 제263조).

29 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ③

① O 해설 공유물분할청구권은 행사하면 법원이 분할을 명하게 되는 형성권이다(대판 2018다879 전합).

② O 해설 공유물분할청구권은 공유관계에서 나오는 권리라 공유가 남아 있는 한 그것만 따로 시효에 걸리지 않는다(대판 80다1888).

29 해설 계속 정답 ③

③ X 해설 일부 지분에 설정된 저당권은 분할 뒤 각 부동산 위에 종전 지분비율대로 남아 공동담보가 되고, 설정자 몫에 모이지 않는다(대판 2011다74932).

④ O 해설 공유물분할의 소에서 법원은 원고가 구하는 방법에 묶이지 않고 지분비율에 따라 합리적인 방법으로 분할할 수 있다(대판 93다27819).

⑤ O 해설 분할하지 않기로 한 5년 이내의 약정이 없으면 공유자는 언제든 분할을 청구할 수 있다(민법 제268조 제1항).

30 민법 · 물권법 · 법정지상권 정답 ①

① X 해설 강제경매에서 토지·건물이 같은 사람 것이었는지는 매각대금 완납 때가 아니라 압류(가압류) 효력이 생긴 때를 기준으로 본다(대판 2010다52140 전합).

② O 해설 관습상 법정지상권을 얻은 건물 소유자가 토지 소유자와 건물 소유 목적의 임대차를 맺으면 그 지상권을 포기한 것으로 본다(대판 91다1912).

③ O 해설 관습상 법정지상권은 관습법으로 생긴 물권이라 그 뒤 토지를 산 제3자에게도 등기 없이 주장할 수 있다(대판 87다카279).

④ O 해설 법정지상권 성립 뒤 건물을 증축해도 그 범위는 옛 건물을 기준으로 유지·사용에 필요한 대지 부분에 그친다(대판 96다40080).

⑤ O 해설 건물을 철거하기로 하는 특약 등 관습상 법정지상권을 배제하는 사정은 그것을 주장하는 쪽이 증명해야 한다(대판 87다카279).

31 민법 · 물권법 · 지역권 정답 ③

① O 해설 통행지역권을 시효취득하려면 요역지 소유자가 승역지에 통로를 내어 늘 사용하는 객관적 상태가 있어야 한다(대판 2012다17479).

② O 해설 지역권은 나눌 수 없는 권리라 요역지 공유자 한 사람이 취득하면 다른 공유자도 함께 취득한다(민법 제295조 제1항).

③ X 해설 요역지 공유자 한 사람이 한 지역권 소멸시효의 중단이나 정지는 다른 공유자를 위해서도 효력이 있다(민법 제296조).

④ O 해설 지역권 취득시효를 중단시키려면 지역권을 행사하는 공유자 모두에게 중단 사유가 있어야 한다(민법 제295조 제2항).

31 해설 계속 정답 ③

⑤ O 해설 통행지역권을 시효로 얻은 요역지 소유자도 도로 설치·사용으로 승역지 소유자가 입은 손해는 원칙적으로 보상해야 한다(대판 2012다17479).

32 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ③

① O 해설 전세금을 지급하는 것은 전세권이 성립하기 위한 요소다(민법 제303조 제1항).

② O 해설 전세금은 현실로 주고받지 않아도 되므로, 이미 있던 채권으로 지급을 대신할 수 있다(대판 94다18508).

③ X 해설 농경지는 전세권의 목적으로 하지 못한다(민법 제303조 제2항).

④ O 해설 세금 부담이나 경제사정이 바뀌어 전세금이 적정하지 않게 되면 당사자는 장래를 향해 증감을 청구할 수 있다(민법 제312조의2).

⑤ O 해설 전세권자 책임으로 목적물이 멸실되면 설정자는 전세권이 소멸한 뒤 전세금으로 손해배상에 먼저 충당할 수 있다(민법 제315조 제2항).

33 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ③

① O 해설 남의 토지 위 건물에 전세권을 설정하면 그 효력은 건물 소유를 위한 지상권이나 임차권에도 미친다(민법 제304조 제1항).

② O 해설 건물 전세권설정자에게 토지사용권이 없어 철거 청구에 대항할 수 없다면 전세권자도 토지소유자에게 대항하지 못한다(대판 2010다43801).

③ X 해설 지료 연체를 이유로 한 지상권소멸청구는 설정자 쪽 권리행사여서 전세권자의 동의가 없어도 그 효과가 제한되지 않는다(대판 2010다43801).

④ O 해설 대지와 건물이 한 사람 것일 때 건물에 전세권을 설정하면 대지를 넘겨받은 특별승계인은 전세권설정자에게 지상권을 설정한 것으로 본다(민법 제305조 제1항).

⑤ O 해설 건물 전세권은 존속기간을 1년 미만으로 정하면 1년으로 늘어난다(민법 제312조 제2항).

34 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ①

① X 해설 유치권자가 거둔 과실은 먼저 채권의 이자에 충당하고, 남으면 원본에 충당한다(민법 제323조 제2항).

34 해설 계속 정답 ①

② O 해설 유치권자는 채권을 변제받으려고 유치물을 경매할 수 있으나, 우선변제권은 없다(민법 제322조 제1항).

③ O 해설 유치물을 붙잡아 두는 것만으로는 채권을 행사한 것이 아니어서 피담보채권의 소멸시효는 계속 진행한다(민법 제326조).

④ O 해설 유치권자는 채무자의 승낙 없이 유치물을 사용할 수 없지만, 보존에 필요한 사용은 할 수 있다(민법 제324조 제2항).

⑤ O 해설 유치권은 나눌 수 없어, 채권 전부를 변제받을 때까지 유치물 전부에 권리를 행사할 수 있다(민법 제321조).

35 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ②

① X 해설 유치권을 미리 배제하는 특약은 유효하여, 다른 요건을 다 갖추어도 유치권이 생기지 않는다(대판 2016다234043).

② O 해설 채권이 다른 담보로 충분히 보호되면 물건을 계속 붙잡아 둘 이유가 없으므로, 채무자는 담보를 내고 유치권을 없애 달라고 할 수 있다(민법 제327조).

③ X 해설 유치권은 타인의 물건이나 유가증권에 성립하므로 채권자 자신의 물건에는 생기지 않는다(민법 제320조 제1항).

④ X 해설 채무자가 직접점유자이고 채권자가 간접점유만 하는 경우에는 유치권 요건인 점유로 보지 않는다(대판 2007다27236).

⑤ X 해설 점유가 불법행위로 시작된 경우에는 유치권이 성립하지 않는다(민법 제320조 제2항).

36 민법 · 물권법 · 질권 정답 ①

① X 해설 동산질권자는 질물에서 다른 채권자보다 먼저 자기 채권을 변제받는 우선변제권이 있다(민법 제329조).

② O 해설 질권자는 질물을 팔아 채권을 회수하므로, 법률상 양도가 금지된 물건은 질권의 목적이 될 수 없다(민법 제331조).

③ O 해설 질권은 다른 약정이 없으면 원본·이자·위약금·실행비용·보존비용·채무불이행 손해배상 채권까지 담보한다(민법 제334조).

36 해설 계속 정답 ①

④ O 해설 질권자는 변제받을 때까지 질물을 유치할 수 있지만, 자기보다 우선권 있는 채권자에게는 대항하지 못한다(민법 제335조).

⑤ O 해설 한 동산에 여러 질권이 설정되면 설정한 순서대로 순위가 정해진다(민법 제333조).

37 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ④

① X 해설 ㄱ은 틀렸다 — 일괄경매를 해도 저당권자는 토지 대가에서만 우선변제를 받고 건물 대가에서는 받지 못한다(민법 제365조).

② X 해설 ㄴ만으로는 부족하다 — 설정자가 지은 건물이 제3자에게 넘어가면 일괄경매를 할 수 없다는 ㄷ도 옳다(대결 99마146).

③ X 해설 ㄷ만으로는 부족하다 — 용익권자가 지은 건물을 설정자가 취득한 경우에도 일괄경매를 청구할 수 있다는 ㄴ도 옳다(대판 2003다3850).

④ O 해설 ㄴ · ㄷ이 옳다 — 일괄경매는 설정자가 건물을 소유할 때 허용되어, 용익권자가 지은 건물을 설정자가 얻으면 가능하고 제3자에게 넘어갔으면 불가능하다(대판 2003다3850, 대결 99마146).

⑤ X 해설 ㄱ이 섞였다 — 일괄경매에서 건물 매각대금은 저당권의 목적이 아니라 우선변제 대상이 아니다(민법 제365조).

38 민법 · 물권법 · 법정지상권 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ만이 아니다 — 지료가 정해지지 않았다면 지료를 내지 않아도 지체가 아니라는 ㄴ과 경락인의 지상권 취득 ㄷ도 옳다(대판 99다17142, 대판 84다카1578).

② X 해설 ㄴ만이 아니다 — 저당권 설정 때 건물의 요건을 갖추었다면 미등기여도 법정지상권이 성립한다(대판 2004다13533).

③ X 해설 ㄱ · ㄷ에 ㄴ이 빠졌다 — 협의나 법원 결정으로 지료가 정해지기 전에는 지료 미지급을 지체로 볼 수 없다(대판 99다17142).

④ X 해설 ㄴ · ㄷ에 ㄱ이 빠졌다 — 건축 중이던 건물이 미등기이더라도 법정지상권 성립에는 지장이 없다(대판 2004다13533).

38 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 ㄱ · ㄴ · ㄷ 모두 옳다 — 미등기건물도 법정지상권을 얻고, 지료 결정 전 미지급은 지체가 아니며, 경매로 건물을 산 사람은 지상권도 함께 얻는다(대판 2004다13533, 대판 84다카1578).

39 민법 · 물권법 · 근저당권과 공동저당 정답 ⑤

① O 해설 근저당권에 존속기간이나 결산기를 정했다면 원칙적으로 결산기가 오거나 기간이 끝난 때 피담보채무가 확정된다(대판 2015다65042).

② O 해설 존속기간·결산기도 확정 방법 약정도 없다면 설정자는 언제든 계약을 해지해 피담보채무를 확정시킬 수 있다(대판 2015다65042).

③ O 해설 근저당권자 스스로 채무불이행을 이유로 경매를 신청하면 그 신청한 때 피담보채권액이 확정된다(대판 2001다73022).

④ O 해설 후순위 근저당권자가 경매를 신청하면 선순위 근저당권의 피담보채권은 매수인이 매각대금을 다 낸 때 확정된다(대판 99다26085).

⑤ X 해설 공동근저당권자가 남의 경매에 소극적으로 참가해 배당받아도 그 부동산만 확정되고, 나머지 부동산의 피담보채권은 원칙적으로 확정되지 않는다(대판 2015다50637).

40 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ⑤

① O 해설 저당권은 피담보채권에 붙어 있는 권리라 채권과 떼어 남에게 넘기거나 다른 채권의 담보로 할 수 없다(민법 제361조).

② O 해설 저당물을 산 제3취득자도 그 저당권 실행 경매에서 매수인(경매인)이 될 수 있다(민법 제363조 제2항).

③ O 해설 건물 저당권의 효력은 종된 권리인 건물 소유 목적의 지상권에도 미쳐, 경락인은 지상권도 함께 얻는다(대판 95다52864).

④ O 해설 전세권저당권자는 존속기간 만료 뒤 전세권 자체가 아니라 전세금반환채권에 물상대위권을 행사한다(대판 2013다91672).

⑤ X 해설 물상대위의 압류는 변형물의 특정성을 지키려는 것이므로, 제3자가 이미 압류해 특정되었다면 저당권자가 다시 압류할 필요가 없다(대판 96다21058).

41 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 결정과 균형 정답 ②

① X 해설 균형가격 150은 맞지만 거래량은 수요곡선 P=500−Q에 150을 넣은 350이다 — 가격 값을 수량에 그대로 옮겼다.

② O 해설 그림의 수요곡선은 두 절편이 500인 P=500−Q이고 공급곡선은 P=150 수평선이라, 균형은 P*=150, Q*=500−150=350이다.

③ X 해설 500은 가격이 0일 때의 수요량(수량축 절편)이다 — 가격 150에서는 350만 사려 한다.

④ X 해설 가격과 거래량을 서로 바꿔 적었다 — 공급곡선이 P=150 수평선이라 가격은 150으로 고정된다.

⑤ X 해설 500은 수요곡선의 가격축 절편, 곧 수요량이 0이 되는 가격이다 — 균형가격은 수평 공급곡선 높이 150이다.

42 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ③

① X 해설 L=55면 2K가 110이어도 생산량은 min{55, 110}=55라 110을 만들 수 없다.

② X 해설 노동이 55뿐이라 자본을 110 넣어도 생산량은 55에 그친다 — 레온티에프 함수에서는 적은 쪽이 생산량을 정한다.

③ O 해설 Q=min{L, 2K}에서 남는 요소 없이 110을 만들려면 L=110, 2K=110 → K=55다 — 비용 3×110+5×55=605로 가장 싸다.

④ X 해설 110은 만들지만 자본 15가 남아 비용이 680으로, L=110·K=55일 때의 605보다 75 많다.

⑤ X 해설 자본을 노동과 같은 110 넣으면 2K=220이라 자본 55가 남아 비용이 880으로 크게 는다.

43 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ①

① O 해설 소비에 이로운 외부효과가 있으면 남이 얻는 편익까지 더한 사회적 한계편익이 사적 한계편익보다 크고, 생산에 해로운 외부효과가 있으면 사적 한계비용이 사회적 한계비용보다 작다.

② X 해설 ㄱ·ㄴ을 바꿔 적었다 — 소비의 긍정적 외부성은 사회가 얻는 편익이 소비자 본인의 편익보다 큰 경우다.

③ X 해설 ㄷ·ㄹ을 바꿔 적었다 — 생산의 부정적 외부성은 공해 비용이 더해져 사회적 한계비용이 사적 한계비용보다 크다.

43 해설 계속 정답 ①

④ X 해설 두 쌍을 모두 거꾸로 적었다 — 이로운 외부성은 사회적 편익이, 해로운 외부성은 사회적 비용이 사적인 것보다 크다.

⑤ X 해설 편익은 편익끼리, 비용은 비용끼리 견줘야 한다 — 소비 외부성은 두 한계편익을, 생산 외부성은 두 한계비용을 비교한다.

44 경제학원론 · 미시경제학 · 생산요소시장의 수요·공급과 요소소득 정답 ④

① X 해설 L=10이면 한계생산가치 5×1/(2√10)≈0.79가 임금 0.5보다 커 노동을 더 써야 이윤이 는다.

② X 해설 L=15면 한계생산가치가 약 0.65로 임금 0.5보다 커 아직 고용을 늘릴 여지가 있다.

③ X 해설 L=20이면 한계생산가치가 약 0.56으로 임금 0.5를 넘어 고용을 더 늘려야 한다.

④ O 해설 MP_L=1/(2√L)이므로 P×MP_L=w는 5/(2√L)=0.5 → √L=5 → L*=25, Q*=√25=5다.

⑤ X 해설 L=30이면 한계생산가치가 약 0.46으로 임금 0.5보다 작아 노동을 줄여야 이윤이 커진다.

45 경제학원론 · 미시경제학 · 조세의 귀착과 보조금 정답 ④

① O 해설 종량세의 부담은 누구에게 부과하느냐가 아니라 두 곡선의 탄력성이 정하므로, 구매자가 실제로 내는 가격은 같다.

② O 해설 판매자에게 매기면 공급곡선이, 구매자에게 매기면 수요곡선이 세금만큼 이동하지만 판매자가 손에 쥐는 가격은 같다.

③ O 해설 세율과 세후 거래량이 같으므로 조세수입(세율×거래량)도 같다.

④ X 해설 세금은 구매자 가격과 판매자 가격 사이에 차이를 만들어 어느 쪽에 매기든 거래량이 줄어든다.

⑤ O 해설 거래량이 줄어 사라진 거래만큼 자중손실이 생기므로 두 경우 모두 총잉여가 감소한다.

46 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ④

① O 해설 P_1은 평균총비용보다 높아 한 단위마다 이윤이 남으므로 총수입이 총비용보다 크다.

② O 해설 P_2는 평균총비용곡선의 최저점 높이라 P=AC가 되어 이윤이 0인 손익분기점이다.

46 해설 계속 정답 ④

③ O 해설 P_3은 평균가변비용보다 높고 평균총비용보다 낮아, 가변비용을 다 갚고 고정비용 일부까지 메운다.

④ X 해설 P_4는 평균가변비용 최저점, 곧 조업중단점이라 총수입으로 가변비용만 겨우 갚고 고정비용은 전혀 메우지 못한다.

⑤ O 해설 P_5는 평균가변비용 최저점보다 낮아 생산할수록 가변비용도 못 갚으므로 생산을 멈추는 편이 손실이 작다.

47 경제학원론 · 미시경제학 · 생산요소시장의 수요·공급과 요소소득 정답 ⑤

① X 해설 한계생산이 늘면 노동수요(VMP=P×MP_L)가 오른쪽으로 이동해 고용량과 임금이 모두 는다.

② X 해설 임금은 오르지만 고용량도 함께 는다 — 우상향 공급곡선은 그대로이고 수요만 늘었기 때문이다.

③ X 해설 노동수요가 늘면 고용량은 늘고, 공급곡선이 우상향이라 임금도 오른다.

④ X 해설 고용량은 늘지만 수요가 늘면 임금도 오른다 — 임금이 내리는 것은 노동공급이 늘 때다.

⑤ O 해설 노동의 한계생산이 늘면 한계생산가치곡선, 곧 노동수요곡선이 오른쪽으로 이동해 우상향 공급곡선과 더 높은 임금·더 많은 고용에서 만난다.

48 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 정답 ④

① O 해설 완전경쟁기업도 이윤극대화를 위해 한계수입과 한계비용이 같은 곳에서 생산한다 — 이때 MR이 곧 가격이다.

② O 해설 독점기업도 MR=MC에서 생산량을 정하고, 그 수량에 맞는 수요곡선 높이로 가격을 매긴다.

③ O 해설 완전경쟁에서는 가격이 곧 한계수입이라 균형에서 P=MC가 된다.

④ X 해설 독점적 경쟁기업은 우하향 수요곡선을 마주해 MR<P이므로, MR=MC에서 생산하면 P>MC가 된다.

⑤ O 해설 독점적 경쟁시장은 상품이 조금씩 차별화되어 있어 각 기업이 약간의 시장지배력을 갖는다.

49 경제학원론 · 미시경제학 · 게임이론 정답 ④

① X 해설 22는 A가 전략 1을 고를 때의 보수이고, 8은 B가 고르지 않는 전략 2의 보수라 둘 다 균형이 아니다.

49 해설 계속 정답 ④

② X 해설 (전략 2, 전략 2)의 A 보수 30을 적었지만, B는 A가 무엇을 하든 전략 1(10>8, 14>12)이 낫다.

③ X 해설 ㄱ의 32는 맞지만, A가 전략 2를 확약하면 B는 전략 1을 골라 보수 14를 얻는다 — 10은 A가 전략 1을 택할 때다.

④ O 해설 B는 전략 1이 우월전략(10>8, 14>12)이라 동시게임 균형은 (전략 2, 전략 1)이고 A 보수는 32다 — A가 먼저 확약해도 전략 1이면 22, 전략 2면 32라 전략 2를 고르고 B 보수는 14다.

⑤ X 해설 33은 B가 전략 2를 골라야 A가 얻는 보수인데, B는 늘 전략 1이 낫기 때문에 나오지 않는다.

50 경제학원론 · 미시경제학 · 가격차별과 이부가격 정답 ①

① O 해설 완전 가격차별은 소비자마다 최대 지불용의를 받아 P=MC까지 생산을 늘리므로 생산량이 늘고(ㄱ) 소비자잉여를 모두 이윤으로 가져간다(ㄴ).

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 완전 가격차별에서는 소비자잉여가 모두 생산자에게 넘어가 0이 된다.

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 생산량이 완전경쟁 수준까지 늘어 자중손실이 사라지므로 총잉여는 커진다.

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 독점기업이 각 단위를 지불용의 그대로 받아 소비자에게 남는 잉여가 없다.

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ 모두 틀렸다 — 소비자잉여는 0으로 줄고, 총잉여는 단일가격 독점 때보다 늘어난다.

51 경제학원론 · 미시경제학 · 예산선과 소비자 최적선택 정답 ①

① O 해설 $U=3X^2+Y^2$은 무차별곡선이 원점에 오목해 한 재화만 사는 모서리해가 최적이다 — X만 사면 X=20, U=1,200이고 Y만 사면 Y=60, U=3,600이라 (0, 60)이다.

② X 해설 (6, 42)는 예산을 다 쓰지만 효용이 $3\times36+1{,}764=1{,}872$로 Y만 살 때의 3,600보다 낮다.

③ X 해설 소득을 반씩 나눠 쓰는 콥-더글러스식 해법(X=60/6, Y=60/2)을 쓰면 나오는 점이다 — 효용은 1,200에 그친다.

④ X 해설 접점 조건 MRS=3X/Y=가격비 3을 풀면 X=Y=15가 나오지만, 무차별곡선이 오목해 이 점은 효용 900으로 가장 낮다.

51 해설 계속 정답 ①

⑤ X 해설 X재만 사는 모서리해로 효용이 $3\times20^2=1{,}200$이다 — Y만 사는 쪽(3,600)이 훨씬 크다.

52 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ②

① X 해설 가격 10에서 비탄력적이면 가격을 내릴 때 판매량이 조금만 늘어 총수입이 준다.

② O 해설 P=10이면 Q=10이고 탄력성은 (1/2)×(10/10)=0.5로 1보다 작아 비탄력적이다 — 가격을 올리면 수량 감소율이 가격 상승률보다 작아 총수입이 는다.

③ X 해설 단위탄력적인 곳은 직선 수요곡선의 중점 P=15이다 — P=10은 중점보다 아래라 비탄력적이다.

④ X 해설 P=10은 중점 P=15보다 낮아 비탄력적 구간이다 — 이때 MR=30−4×10=−10이라 가격을 내리면 총수입이 준다.

⑤ X 해설 인상은 맞지만 탄력성이 0.5라 비탄력적이다 — 탄력적이라면 가격을 올릴 때 총수입이 줄었을 것이다.

53 경제학원론 · 미시경제학 · 가격효과와 수요곡선 정답 ③

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 빠졌다 — 기펜재도 대체효과만 담은 보상수요곡선은 우하향한다.

② X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 보상수요곡선은 대체효과만 담아 열등재·기펜재를 가리지 않고 우하향한다.

③ O 해설 정상재는 소득효과가 수요량 변화를 키워 보통수요곡선이 더 완만하고(ㄱ), 기펜재는 소득효과가 대체효과보다 커 보통수요곡선만 우상향한다(ㄷ).

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 열등재라도 보상수요곡선의 기울기는 대체효과가 정해 우하향이다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 소득효과를 지운 보상수요곡선은 재화 종류와 관계없이 우상향하지 않는다.

54 경제학원론 · 미시경제학 · 가격효과와 수요곡선 정답 ④

① O 해설 X와 Y 어느 쪽을 늘려도 효용이 커지므로(두 지수가 양수) 단조성을 만족한다.

② O 해설 콥-더글러스 효용함수는 X를 늘릴수록 MRS=(0.3/0.7)(Y/X)가 줄어 무차별곡선이 원점에 볼록하다.

③ O 해설 X=0.3M/P_X, Y=0.7M/P_Y라 소득이 바뀌어도 Y/X 비율이 일정해 소득소비곡선이 원점을 지나는 직선이다.

54 해설 계속 정답 ④

④ X 해설 Y=0.7M/P_Y는 X재 가격과 무관해, X재 가격이 내려도 Y 소비가 그대로라 가격소비곡선은 X축과 평행한 수평선이다.

⑤ O 해설 X재 수요 X=0.3M/P_X가 소득에 비례하므로 소득이 2배면 X재 소비도 2배다.

55 경제학원론 · 미시경제학 · 현시선호이론과 지수 정답 ①

① O 해설 제1기 가격 (1,4)로 (7,2)는 15라 고른 (6,3)의 18보다 싸고(ㄱ), 제3기 가격 (4,2)로 (7,2)는 32라 고른 (6,4)의 32 이하다(ㄴ) — 둘 다 직접 현시선호다.

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 제1기 가격으로 (6,4)는 22라 예산 18로 살 수 없었으므로 직접 비교되지 않는다.

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 서로 상대를 현시선호한 짝이 없어 약공리를 어기지 않는다.

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — (6,4)는 제1기 가격으로 6+16=22라 그때 살 수 없던 묶음이다.

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ 모두 틀렸다 — (6,3)을 고를 때 (6,4)는 예산 밖이었고, (6,4)가 (6,3)을 현시선호할 뿐 반대 방향이 없다.

56 경제학원론 · 미시경제학 · 일반균형과 파레토효율 정답 ③

① X 해설 P_Y=1/3이면 X재 수요가 갑 37.5+을 35=72.5로 부존량 90에 못 미쳐 X재 시장이 균형이 아니다.

② X 해설 P_Y=1/2이면 X재 수요가 갑 40+을 37.5=77.5로 부존량 90보다 적다.

③ O 해설 P_Y=1이면 갑은 소득 30+60=90으로 X=Y=45를, 을은 소득 60+30=90의 절반씩 X=45, Y=45를 사 두 재화 모두 수요 90이 부존량 90과 같다.

④ X 해설 P_Y=2면 X재 수요가 갑 50+을 60=110으로 부존량 90을 넘는다.

⑤ X 해설 P_Y=3이면 X재 수요가 갑 52.5+을 75=127.5로 부존량 90을 크게 넘는다.

57 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 정답 ③

① X 해설 A의 꾸르노 생산량 10만 시장 전체로 보아 P=120−2×10=100을 구한 값이다 — B도 20을 생산한다.

57 해설 계속 정답 ③

② X 해설 A 한 기업이 독점한다고 보고 MR=120−4Q=40을 풀면 나오는 값이다.

③ O 해설 역수요 P=120−2Q에서 A의 반응 Q_A=20−Q_B/2, B의 반응 Q_B=25−Q_A/2를 풀면 Q_A=10, Q_B=20이라 Q*=30, P*=60이다.

④ X 해설 가격을 A의 한계비용 40과 같게 둔 완전경쟁식 결과다 — 꾸르노 기업은 각자 MR=MC로 생산한다.

⑤ X 해설 가격을 B의 한계비용 20과 같게 두면 Q=60−10=50이 나온다 — 꾸르노 균형은 경쟁보다 적게 생산한다.

58 경제학원론 · 거시경제학 · 국제무역이론 정답 ①

① O 해설 수입으로 국내가격이 국제가격까지 내려가면 국내 생산자는 더 낮은 가격에 더 적게 팔아 생산자잉여가 준다.

② X 해설 가격이 국제가격으로 내려가 소비자는 더 싸게 더 많이 사므로 소비자잉여가 는다.

③ X 해설 교역으로 국내가격이 내려가면 생산자잉여가 줄어 교역 전과 같지 않다.

④ X 해설 소비자잉여 증가분이 생산자잉여 감소분보다 커 교역 후 총잉여는 는다 — 이것이 무역의 이득이다.

⑤ X 해설 수입국은 소비자 이득이 생산자 손실보다 커 총잉여가 늘어나므로 교역 전과 같지 않다.

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

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 더 고용하려면 기존 근로자 임금까지 올려야 해 한계요소비용곡선은 공급곡선 위에 있다.

② O 해설 생산물시장이 경쟁적이면 노동의 한계생산가치가 노동수요를 나타내고(ㄱ), 수요독점 기업은 그것이 한계요소비용과 같아지는 곳까지 고용한다(ㄷ).

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 수요독점은 고용을 줄여 임금을 낮추므로 고용량도 경쟁시장보다 적다.

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 한계요소비용은 임금에 기존 근로자 임금 인상분이 더해져 공급곡선보다 높다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ의 「고용량이 많다」가 틀렸다 — 수요독점은 임금과 고용량을 모두 경쟁시장보다 낮춘다.

60 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ②

① X 해설 Q=24에서는 가격 176이 사회적 한계비용 4×24+20=116보다 커 생산을 더 늘려야 한다.

② O 해설 사회적 한계비용 SMC=4Q+20을 수요곡선 P=200−Q와 같게 놓으면 200−Q=4Q+20 → 5Q=180 → Q=36이다 — 독점이어도 사회적 최적은 P=SMC에서 정해진다.

③ X 해설 환경비용을 뺀 사적 한계비용 2Q+20으로 P=MC를 풀면(200−Q=2Q+20) 나오는 생산량이다.

④ X 해설 사적 기준 생산량 60에서의 가격(200−60=140)을 생산량으로 적은 값이다.

⑤ X 해설 최적 생산량 36에서의 가격(200−36=164)을 생산량으로 적은 값이다.

61 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ④

① X 해설 50은 투자액이다 — 경상수지는 국민저축 130(=150+50−70)에서 투자 50을 뺀 80이다.

② X 해설 경상수지가 60이려면 국민저축이 110이어야 하는데, 민간저축 150과 정부저축 −20을 더하면 130이다.

③ X 해설 70은 정부지출이다 — 국민소득 400(=C 200+S^P 150+T 50)에서 C·I·G를 빼면 순수출은 80이다.

④ O 해설 경상수지 = 민간저축 + 정부저축 − 투자 = 150 + (50 − 70) − 50 = 80이다 — 국민소득 400(=200+150+50)에서 C+I+G 320을 빼도 80이다.

⑤ X 해설 경상수지 90이면 국민저축이 140이어야 하는데, 정부가 20만큼 적자라 국민저축은 130이다.

62 경제학원론 · 거시경제학 · 물가지수 정답 ③

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 빠졌다 — 소비자물가지수는 기준연도에 정한 품목과 가중치를 일정 기간 그대로 쓴다.

② X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 빠졌다 — GDP 디플레이터는 명목GDP÷실질GDP라 국내에서 생산된 모든 최종재를 담는다.

③ O 해설 GDP 디플레이터는 국내에서 생산된 최종재 전체를 담고(ㄱ), 소비자물가지수는 품목과 수량을 고정한 바구니로 산정한다(ㄴ).

④ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 확정답안은 기업이 생산을 위해 사는 수입 원자재도 생산자물가지수에 담긴다고 보았다.

62 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 ㄴ은 옳지만 확정답안은 ㄷ을 틀린 설명으로 처리했다 — 한국은행 생산자물가지수는 실제로 국내 출하분만 재지만, 시험은 기업이 사는 재화 바구니로 보는 교과서 정의를 따랐다.

63 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 정답 ③

① X 해설 구직 재개 전의 값을 쓴 것이다 — 6%는 실업자 6만을 생산가능인구로 나눈 비율, 54%는 원래 고용률이다.

② X 해설 실업률 10%는 맞지만 고용률 54%는 새로 취업한 9만 명을 더하지 않은 값이다 — 취업자는 63만이다.

③ O 해설 구직단념자 10만이 경제활동인구로 들어와 70만, 그중 9만 취업으로 취업자 54+9=63만, 실업자 6+1=7만이다 — 실업률 7/70=10%, 고용률 63/100=63%다.

④ X 해설 고용률 90%는 취업자 63만을 경제활동인구 70만으로 나눈 값이다 — 고용률의 분모는 생산가능인구 100만이다.

⑤ X 해설 실업률도 고용률도 틀렸다 — 실업자 7만 ÷ 경제활동인구 70만 = 10%, 취업자 63만 ÷ 생산가능인구 100만 = 63%다.

64 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ①

① X 해설 총공급곡선이 수직이면 물가와 생산 사이에 상충관계가 없어 필립스곡선도 수직이 되므로, 기울기가 있는 이 식은 나올 수 없다.

② O 해설 총수요가 바뀌면 단기에는 물가와 실업률이 반대로 움직여 우하향 단기 필립스곡선 위를 따라 이동한다.

③ O 해설 기대 인플레이션이 주어지면 실업률을 낮출수록 인플레이션이 올라가는 단기 상충관계를 나타낸다.

④ O 해설 고용이 완전고용보다 많으면 u<u_n이라 우변이 양수가 되어 π>π^e다.

⑤ O 해설 인플레이션을 1%p 낮추려면 −1=−0.5(u−u_n)에서 실업률이 자연실업률보다 2%p 높아져야 한다.

65 경제학원론 · 거시경제학 · 재정·통화정책의 운용과 준칙 정답 ②

① O 해설 인플레이션 갭 항이 (인플레이션율 − 0.03)이라 중앙은행이 겨냥하는 인플레이션율은 3%다.

65 해설 계속 정답 ②

② X 해설 목표치를 0.03에서 0.02로 낮추면 0.5×(π−0.02)가 0.5%p 커져, 같은 인플레이션율에서 정책금리를 0.5%p 올려야 한다.

③ O 해설 π=3%, 갭 1%면 명목금리 = 0.03+0.02+0+0.5×0.01 = 5.5%이고, 실질 이자율 = 5.5%−3% = 2.5%다.

④ O 해설 갭 0, π=2%면 명목금리 = 0.02+0.02+0.5×(0.02−0.03)+0 = 3.5%다.

⑤ O 해설 인플레이션 갭이 1%p면 0.5×0.01, 곧 인플레이션율에 2%를 더한 기준보다 정책금리를 0.5%p 높게 정한다.

66 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ④

① X 해설 승수를 1/(1−0.7−0.2)=10으로 수입성향 부호를 틀리고, 수입 증가를 빼지 않으면 나오는 값이다.

② X 해설 수입 누출을 빼고 승수를 1/(1−0.7)로 잡으면 ΔY=1000/3, ΔCA=100−0.2×1000/3=100/3이 나온다.

③ X 해설 승수를 1/(1−0.7)로 잡고, 소득 증가로 수입이 느는 것도 빼먹은 값이다.

④ O 해설 승수 = 1/(1−0.7+0.2) = 2라 ΔY = 2×100 = 200이고, 수입이 0.2×200 = 40 늘어 경상수지는 100 − 40 = 60 개선된다.

⑤ X 해설 소득 증가 200은 맞지만 소득이 늘면 수입도 0.2×200=40 늘어 경상수지는 60만 개선된다.

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

① X 해설 긴축 재정만 쓰면 이자율이 내려 투자는 늘지만 총수요가 줄어 물가가 내려간다.

② X 해설 팽창 통화정책만 쓰면 이자율 하락으로 투자는 늘지만 총수요가 늘어 물가가 오른다.

③ O 해설 긴축 재정으로 IS를 왼쪽, 팽창 통화로 LM을 오른쪽으로 옮기면 이자율이 내려 투자는 늘고, 두 효과가 상쇄되면 총수요가 그대로라 물가가 유지된다.

④ X 해설 팽창 재정과 긴축 통화는 둘 다 이자율을 올려 투자를 줄인다.

⑤ X 해설 둘 다 팽창이면 총수요가 크게 늘어 물가가 오르고, 이자율 방향도 정해지지 않는다.

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

① X 해설 기대 인플레이션이 오르면 명목 이자율은 오르지만 그 폭이 기대 인플레이션 상승보다 작아 실질 이자율은 내린다.

② X 해설 같은 명목 이자율에서 실질 이자율이 낮아져 투자가 늘고 IS가 오른쪽으로 이동하므로 명목 이자율은 오른다.

③ X 해설 방향이 둘 다 거꾸로다 — 명목 이자율은 오르고 실질 이자율은 내린다.

④ X 해설 실질 이자율이 내려 투자가 늘어나므로 생산량은 증가한다.

⑤ O 해설 투자는 실질 이자율 r=i−π^e에 반응하므로 π^e가 오르면 같은 i에서 투자가 늘어 IS가 오른쪽으로 이동한다 — i는 π^e보다 덜 올라 r은 내리고 생산은 는다.

69 경제학원론 · 거시경제학 · IS-LM 모형과 재정·통화정책의 효과 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ이 틀렸다 — 투자가 이자율에 민감하면 IS가 완만해 통화정책으로 이자율을 내릴 때 생산이 크게 는다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 빠졌다 — 화폐수요가 이자율에 민감하면 LM이 완만해 재정정책의 구축효과가 작다.

③ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 투자의 이자율 탄력성이 클수록 통화정책 효과는 크다.

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 이자율이 조금 내려도 투자가 많이 늘면 통화정책 효과가 커진다.

⑤ O 해설 LM이 완만할수록(화폐수요가 이자율에 민감) 재정정책 효과가 크고(ㄴ), 한계소비성향이 클수록 승수가 커져 IS가 완만하므로 통화정책 효과가 크다(ㄷ).

70 경제학원론 · 거시경제학 · 개방경제의 거시균형 정답 ③

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 자국 통화가치가 오르면 수출이 줄고 수입이 늘어 경상수지는 나빠진다.

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 이자율이 올라 해외자본이 들어오면 자국 통화가치는 오른다(절상).

③ O 해설 긴축 통화로 국내 이자율이 오르면 해외자본이 들어와(ㄹ) 자국 통화가 절상되고, 순수출이 줄어 소득이 감소한다(ㄱ).

④ X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 틀렸다 — 긴축 통화는 통화가치를 올려 경상수지를 악화시킨다.

70 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 해외자본이 들어오면 자국 통화 수요가 늘어 통화가치가 절상된다.

71 경제학원론 · 거시경제학 · 솔로우 성장모형 정답 ④

① X 해설 s=0.1이면 균제상태 MPK=0.08/s=0.8이 감가상각률 0.2보다 커 자본이 황금률보다 적다.

② X 해설 감가상각률 0.2를 저축률로 옮겨 적은 값이다 — 이때 MPK=0.4가 δ=0.2보다 커 자본이 모자란다.

③ X 해설 s=0.25면 균제상태 MPK=0.32가 δ=0.2보다 커 저축을 더 늘려야 1인당 소비가 커진다.

④ O 해설 황금률은 MPK=δ다: y=5k^0.4이면 MPK=2k^(−0.6)=0.2 → k^0.6=10이고, 균제상태 sy=δk에서 s=0.2k^0.6/5=0.04×10=0.4다 — 콥-더글러스에서는 자본의 지수와 같다.

⑤ X 해설 s=0.8이면 MPK=0.1이 δ=0.2보다 작아 자본이 지나치게 많다 — 저축을 줄이면 지금과 미래 소비가 모두 는다.

72 경제학원론 · 거시경제학 · 경기변동이론 정답 ②

① X 해설 신케인즈 학파는 기업이 가격을 정하는 독점적 경쟁(불완전경쟁) 시장을 가정한다.

② O 해설 한 기업의 가격 인하가 다른 기업 상품 수요까지 늘리는 총수요 외부효과를 각 기업이 고려하지 않아, 메뉴 비용이 작아도 가격을 바꾸지 않는다고 설명한다.

③ X 해설 신케인즈 학파는 가격경직성 아래 총수요 충격이 경기변동을 일으킨다고 본다 — 기술 같은 공급 충격을 강조하는 쪽은 실물경기변동이론이다.

④ X 해설 실물경기변동이론은 임금과 가격이 신축적이어서 시장이 늘 청산된다고 가정한다.

⑤ X 해설 실물경기변동이론에서 경기변동은 최적화의 결과라 불경기에도 기업은 비용을 최소화한다.

73 경제학원론 · 거시경제학 · 성장회계와 내생적 성장이론 정답 ②

① X 해설 Y=AK에서 자본의 한계생산은 A=0.5로 자본량과 관계없이 일정하다.

② O 해설 AK 모형의 성장률은 sA−δ다: 0.4×0.5−0.1=0.1>0이라 자본과 생산이 매기 10%씩 계속 늘어난다.

③ X 해설 δ=A=0.5면 성장률 0.5s−0.5가 s<1이라 음수여서 경제는 줄어든다.

73 해설 계속 **정답 ②**

④ X 해설 균제상태(성장률 0)는 sA=δ, 곧 δ=0.5s일 때다 — δ=s면 성장률 −0.5s로 줄어든다.

⑤ X 해설 Y/K=A=0.5라 평균생산도 0.5로 한계생산과 같다.

74 경제학원론 · 거시경제학 · 소비함수이론 **정답 ①**

① O 해설 소비는 항상소득을 따라 크게 줄지 않으므로 현재소득이 일시적으로 줄면 소비/소득, 곧 평균소비성향이 일시적으로 오른다.

② X 해설 생애주기가설은 일생에 걸쳐 소비를 고르게 하려고 자유롭게 저축·차입할 수 있다고 가정한다.

③ X 해설 케인즈 소비함수는 소비가 현재 처분가능소득에 달려 있다고 보고 이자율의 영향은 다루지 않는다.

④ X 해설 임의보행가설은 항상소득가설에 합리적 기대를 더해, 소비자가 미래를 내다보고 새 정보가 올 때만 소비를 바꾼다고 본다.

⑤ X 해설 항상소득가설은 차입이 자유로워 일시적 소득 변화와 관계없이 소비를 고르게 할 수 있다고 가정한다.

75 경제학원론 · 거시경제학 · 투자함수이론 **정답 ②**

① O 해설 법인세가 줄면 기업의 세후 이윤과 주가가 올라 시장가치가 커지므로 q가 커진다.

② X 해설 q<1이면 설치된 자본의 시장가치가 대체비용보다 낮아 투자를 줄이므로 자본스톡은 감소한다.

③ O 해설 자본의 한계생산이 늘면 자본이 벌어들일 이윤이 커져 기업 시장가치와 q가 오른다.

④ O 해설 q의 분모가 자본재 대체비용이라 자본재 가격이 내리면 q가 커진다.

⑤ O 해설 q의 분자가 설치된 자본의 시장가치라 그것이 내리면 q도 작아진다.

76 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 **정답 ⑤**

① X 해설 Y=21이면 IS에서 r=1.6, 실질화폐수요 2.1−1.6=0.5라 4/P=0.5, P=8이어야 하는데 이 식은 0.5를 준다.

② X 해설 Y=21에서 이 식은 P=1을 주지만, 화폐시장 4/P=0.5를 풀면 P=8이다.

③ X 해설 Y=21에서 P=2를 주지만, 그 소득에서 실질화폐수요가 0.5라 4/P=0.5에서 P=8이다.

76 해설 계속 **정답 ⑤**

④ X 해설 4/P=0.5Y−10=0.5(Y−20)에서 0.5를 빼먹고 P=4/(Y−20)로 적은 식이다.

⑤ O 해설 IS의 r=10−0.4Y를 LM의 4/P=0.1Y−r에 넣으면 4/P=0.5Y−10=0.5(Y−20)이라 P=4/(0.5(Y−20))=8/(Y−20)이다.

77 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 **정답 ⑤**

① X 해설 실업자 500만이면 취업자 5,500만의 5%인 275만이 실직하고 500만의 20%인 100만만 취업해 실업자가 는다.

② X 해설 실업자 800만이면 실직 260만(5,200만×0.05)이 취업 160만(800만×0.2)보다 많아 균제상태가 아니다.

③ X 해설 실업자 900만이면 실직 255만이 취업 180만보다 많아 실업자가 계속 는다.

④ X 해설 실업자 1,000만이면 실직 250만이 취업 200만보다 많아 아직 균제상태에 이르지 않았다.

⑤ O 해설 균제상태에서는 일자리를 잃는 사람과 새로 얻는 사람이 같아 0.05E=0.2U이다 — 실업률 = 0.05/(0.05+0.2) = 0.2이므로 실업자 = 6,000만 × 0.2 = 1,200만 명이다.

78 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 **정답 ⑤**

① X 해설 소득은 줄지만, 물가는 총수요 감소가 내리고 총공급 감소가 올려 방향이 정해지지 않는다.

② X 해설 총수요·총공급이 모두 줄면 소득은 반드시 준다 — 불확실한 쪽은 물가다.

③ X 해설 물가가 오르는 것은 총공급 감소가 총수요 감소보다 클 때뿐이라 늘 증가한다고 할 수 없다.

④ X 해설 두 곡선이 모두 왼쪽으로 이동하면 소득은 반드시 줄어 불변일 수 없다.

⑤ O 해설 총수요곡선과 총공급곡선이 모두 왼쪽으로 이동하면 소득은 확실히 줄고, 물가는 두 이동의 크기에 따라 오를 수도 내릴 수도 있다.

79 경제학원론 · 거시경제학 · 성장회계와 내생적 성장이론 **정답 ⑤**

① X 해설 총요소생산성 증가율만 적은 값이다 — 1인당 자본이 7% 늘어난 몫 0.4×7=2.8%가 빠졌다.

79 해설 계속 정답 ⑤

② X 해설 1인당 생산 증가율은 5+0.4×(5−(−2))=7.8%다 — 5.5%가 되려면 1인당 자본 증가율이 1.25%여야 한다.

③ X 해설 노동 증가율 −2%를 +2%로 넣으면 총생산 8.2%, 1인당 8.2−2=6.2%가 나온다.

④ X 해설 노동·자본 지수를 바꿔 넣은 총생산 증가율(5+0.4×(−2)+0.6×5=7.2%)이다 — 노동 증가율도 빼지 않았다.

⑤ O 해설 총생산 증가율 = 5 + 0.6×(−2) + 0.4×5 = 5.8%이고, 노동 1단위당 생산 증가율 = 5.8 − (−2) = 7.8%다(= 5 + 0.4×1인당 자본 증가율 7%).

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

① O 해설 IS: Y=8+0.8(Y−5)+14−2r+2 → Y=100−10r, LM: 10=Y−10r → Y=10+10r을 풀면 r=4.5, Y=55다 — 민간저축 = Y−T−C = 55−5−(8+0.8×50) = 2다.

② X 해설 민간저축이 4면 소비가 46이어야 하는데, 처분가능소득 50에서 소비는 8+0.8×50=48이다.

③ X 해설 균형투자 14−2×4.5=5를 민간저축으로 적은 값이다 — 정부가 3만큼 흑자(T−G)라 민간저축은 5−3=2다.

④ X 해설 S_p=I+(G−T)에서 정부 흑자 3을 빼지 않고 더하면 (5+3) 나오는 값이다.

⑤ X 해설 민간저축이 10이면 소비가 40이어야 하는데, 균형소득 55에서 소비는 48이다.

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

① O 해설 토지는 지표뿐 아니라 정당한 이익이 미치는 지하와 공중까지 포함하는 3차원 공간으로 본다(민법 제212조).

② X 해설 자연으로서의 토지도 개간·매립·형질변경처럼 사람의 노력으로 그 성질을 어느 정도 바꿀 수 있다.

③ O 해설 소비재로서의 토지는 쓰는 사람이 느끼는 효용으로 가치가 매겨지므로, 시장에서 형성되는 가격과 다를 수 있다.

④ O 해설 생산요소로서의 토지는 그 땅에서 얼마나 많은 생산이 나오는지에 따라 가치가 달라진다.

81 해설 계속 정답 ②

⑤ O 해설 재산으로서의 토지는 소유자가 법률의 범위에서 사용·수익·처분할 수 있는 소유권의 대상이다(민법 제211조).

82 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 물건별 감정평가방법 정답 ②

① X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 용도상 불가분인 일단지는 필지별이 아니라 일괄하여 감정평가한다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제2항).

② O 해설 ㄱ(지분비율·지분 위치), ㄷ(고압선 통과 부분 고려), ㄹ(도로용 지역권이 있으면 도로가 있는 것으로 봄)이 옳고, ㄴ은 일괄평가, ㅁ은 환지예정지 기준이다.

③ X 해설 ㅁ이 틀렸다 — 환지예정지가 지정되었으면 종전 토지가 아니라 환지예정지의 위치·면적·형상 등을 기준으로 평가한다(감정평가 실무기준 610-1.7.14).

④ X 해설 일단지를 필지별로 평가한다는 ㄴ이 틀렸고, 지분비율이나 지분 위치로 평가하는 공유지 ㄱ이 빠졌다(감정평가 실무기준 610-1.7.9).

⑤ X 해설 ㄴ·ㅁ이 모두 틀렸다 — 일단지는 여러 필지를 한꺼번에 평가하고, 환지예정지가 지정되면 환지예정지를 기준으로 평가한다.

83 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 자연적 특성 정답 ⑤

① X 해설 소유욕을 키우고 이용을 집약화하는 것은 부증성이고, 비교를 어렵게 하는 것은 개별성이다 — ㄱ과 ㄷ이 틀렸다.

② X 해설 토지 양이 늘지 않아 소유욕이 커지는 것은 부증성이고, 대체를 막는 것은 용도의 다양성이 아니라 개별성이다.

③ X 해설 세 칸 모두 틀렸다 — 현장에 가 보는 임장활동과 지역분석의 근거는 인접성이 아니라 위치가 고정된 부동성이다.

④ X 해설 ㄱ 부증성은 맞지만, 임장활동의 근거는 부동성이고 비교를 어렵게 하는 것은 개별성이다.

⑤ O 해설 양이 늘지 않는 부증성은 소유욕과 집약적 이용을, 위치가 고정된 부동성은 임장활동·지역분석을, 개별성은 비교·대체의 어려움을 낳는다.

84 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 자연적 특성 정답 ⑤

① X 해설 다섯 보기가 모두 옳다 — 용도의 다양성 덕분에 여러 용도 가운데 최유효이용을 고를 수 있다.

84 해설 계속 정답 ⑤

② X 해설 인접성은 이웃 토지의 이용이 서로 영향을 주는 외부효과의 원인이 되어, 이 보기도 옳다.

③ X 해설 토지를 나누거나 합치면 이용 효율이 달라져 가치가 바뀌므로(분할·합병의 가능성) 이 보기도 옳다.

④ X 해설 부동성 때문에 대상부동산이 속한 인근지역과 속하지 않은 유사지역을 나눌 수 있어, 네 개가 아니라 다섯 개 모두 옳다.

⑤ O 해설 다섯 개 모두 옳다 — 용도의 다양성(최유효이용 선택), 인접성(외부효과), 분할·합병(가치 변화), 부동성(인근·유사지역 구분), 영속성(장기적 고려).

85 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산시장의 특성과 4사분면 모형 정답 ①

① X 해설 모형의 내생변수는 공간재고·임대료·자산가격·신규건설량이고, 자본환원율은 모형 밖에서 주어지는 외생변수다.

② O 해설 3사분면에서 신규공급량은 자산가격이 건설비 같은 생산요소가격을 넘을 때 늘어나므로, 두 가격의 영향을 받는다.

③ O 해설 2사분면의 자본환원율은 투자자의 요구수익률로, 시장이자율이 오르면 함께 올라 같은 임대료에서 자산가격을 낮춘다.

④ O 해설 1사분면에서는 주어진 공간재고와 공간서비스 수요량이 같아지는 점에서 균형임대료가 정해진다.

⑤ O 해설 4사분면에서 신규공급량이 멸실로 줄어드는 재고량과 같아지면 재고가 더 변하지 않아 장기균형에 이른다.

86 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수요·공급의 탄력성 정답 ⑤

① X 해설 수요 탄력성을 거꾸로($\Delta P/\Delta Q \times Q/P$) 구하면 (1/2) × 1,160/720 = 58/72가 나온다 — 탄력성은 수량변화율 ÷ 가격 변화율이다.

② X 해설 공급 탄력성을 거꾸로 구하면 (3/4) × 1,160/720 = 87/72가 나온다 — 올바른 값은 (4/3) × 720/1,160 = 24/29다.

③ X 해설 36/29는 수요의 가격탄력성만 구한 값이다 — 공급의 가격탄력성 24/29를 더해야 한다.

86 해설 계속 정답 ⑤

④ X 해설 두 탄력성을 모두 역수로 구해 더하면 58/72 + 87/72 = 145/72가 나온다 — 앞에는 $\Delta Q/\Delta P$, 뒤에는 P/Q를 놓아야 한다.

⑤ O 해설 균형: 2,600 − 2P = 200 + 4P/3 → P = 720, Q = 1,160. 수요 탄력성 = 2 × 720/1,160 = 36/29, 공급 탄력성 = (4/3) × 720/1,160 = 24/29 → 합 = 60/29.

87 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 정답 ③

① X 해설 보유세·담보대출규제는 간접개입이지만, 임대료상한제는 정부가 가격을 직접 묶는 직접개입이다.

② X 해설 토지거래허가제는 거래 자체를 허가로 묶는 규제라 간접개입에 들지 않는다 — 담보대출규제·거래세는 간접개입이다.

③ O 해설 개발부담금·거래세는 세금과 부담금으로, 가격공시제도는 가격 정보 제공으로 시장 참여자의 판단에 영향을 주는 간접개입이다.

④ X 해설 지역지구제와 토지거래허가제는 이용·거래를 직접 제한하는 규제 수단이라 간접개입 묶음에 들 수 없다.

⑤ X 해설 보유세·개발부담금은 간접개입이지만, 지역지구제는 토지 이용을 직접 묶는 이용규제다.

88 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 입지이론과 상권분석 정답 ③

① O 해설 베버는 원료 무게 ÷ 제품 무게인 원료지수가 1보다 크면 원료지향, 작으면 시장지향 입지로 판단했다.

② O 해설 베버의 최소비용이론은 먼저 운송비가 최소인 지점을 찾고, 노동비·집적이익을 차례로 고려해 그 지점을 수정한다.

③ X 해설 뢰쉬는 원자재와 인구가 고르게 분포한 평야를 전제로 수요가 가장 큰 지점을 최적입지로 보았다.

④ O 해설 아이사드는 운송비와 다른 생산비 사이의 대체관계를 이용해 입지를 고르는 대체원리를 입지이론에 적용했다.

⑤ O 해설 스미스는 이윤이 생기는 공간한계 안이면 어디든 입지할 수 있다는 준최적입지 개념을 내세웠다.

89 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 효율적 시장이론 정답 ①

① O 해설 정보로 얻는 초과이윤이 정보비용보다 크면 아직 누군가 이득을 볼 여지가 남은 것이라 배분(할당) 효율적 시장이 아니다.

② X 해설 정보가 완전하고 비용이 없는 완전경쟁 조건을 갖춘 것은 강성 효율적 시장이고, 약성은 과거 정보만 반영된 시장이다.

③ X 해설 불완전경쟁시장이라도 정보비용이 초과이윤과 같으면 배분 효율성을 달성할 수 있다.

④ X 해설 강성 효율적 시장은 공개·비공개 정보가 모두 가격에 반영되어 있어, 어떤 정보로도 초과이윤을 얻을 수 없다.

⑤ X 해설 포함 관계가 거꾸로다 — 준강성 효율적 시장이 약성 효율적 시장의 성격을 모두 포함한다.

90 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 주거분리와 여과과정 정답 ①

① O 해설 정부가 신규주택을 지원하면 상위 계층이 새 집으로 옮기고 그들이 떠난 집이 아래 계층으로 내려가, 모든 소득계층이 혜택을 볼 수 있다.

② X 해설 고소득층 지역에서 개량으로 오르는 가치가 개량비용보다 크면 개량이 이어져 그 지역은 고소득층 주거지로 남는다 — 하향여과가 아니다.

③ X 해설 고가주택 가까이 있는 저가주택은 주변 환경 덕분에 가치가 오르는 정(+)의 외부효과를 누린다.

④ X 해설 불량주택은 저소득층의 낮은 지불능력에 맞춰 시장이 자원을 배분한 결과라, 시장실패가 아니라 소득의 문제로 본다.

⑤ X 해설 주거분리는 도시 전체뿐 아니라 지리적으로 가까운 근린지역 안에서도 나타난다.

91 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 주택정책 정답 ③

① O 해설 상한가격이 낮으면 건설업자가 원가를 줄여 품질이 떨어지므로, 기본형 건축비를 현실에 맞게 올려 보완한다.

② O 해설 시세보다 싼 주택에 수요가 몰리므로 청약제도로 무주택자 등에게 우선 배분한다.

③ X 해설 분양가가 시세보다 낮으면 되팔아 차익을 노리는 수요가 생기므로, 전매제한을 완화가 아니라 강화해야 한다.

91 해설 계속 정답 ③

④ O 해설 분양가를 묶으면 사업성이 떨어져 공급이 줄어드므로, 공공이 싼 택지를 공급해 사업비를 낮춰 준다.

⑤ O 해설 공급 감소에 대응해 신규주택 건설 자금을 금융으로 지원하면 사업자가 주택을 지을 유인이 커진다.

92 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 주택정책 정답 ②

① O 해설 주택은 쾌적한 주거환경·사회안정 같은 긍정적 외부효과가 있어, 정부가 생산과 소비를 장려하는 가치재로 본다.

② X 해설 임대주택 공급은 현금을 주는 것이 아니라 시장보다 싼 임대료로 주거를 제공하므로, 소득을 간접적으로 재분배한다.

③ O 해설 저소득층에는 임대료 보조·공공임대, 중산층에는 구입자금 대출처럼 소득계층마다 알맞은 주택구입능력 정책이 다르다.

④ O 해설 자기 집을 가진 가구가 늘면 재산을 가진 중산층이 두터워져 사회안정에 도움이 된다.

⑤ O 해설 주거가 안정되면 생활이 안정되어 노동생산성이 오르고, 오래 사는 주민이 지역사회 활동에 더 참여한다.

93 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ①

① O 해설 ㄱ = −1억 + 4천만×0.952 + 3천만×0.906 + 4천만×0.862 = −1억 + 99,740,000 = −260,000원. ㄴ = (−5천만 + 3천만)×0.906 + 4천만×0.862 = −18,120,000 + 34,480,000 = +16,360,000원.

② X 해설 추가투자 관련 현금흐름 합계 2천만원(−5천만 + 3천만 + 4천만)을 모두 3기 계수 0.862로 할인하면 17,240,000원이 나온다 — 시점마다 계수가 다르다.

③ X 해설 추가투자 관련 현금흐름 합계 2천만원을 모두 2기 계수 0.906으로 할인하면 18,120,000원이 나온다 — 3기 NOI 증가분은 0.862로 할인한다.

④ X 해설 추가투자 전 NPV는 유입 현가 99,740,000원이 투자액 1억원에 못 미쳐 −260,000원이다 — 부호를 거꾸로 적었다.

⑤ X 해설 ㄱ의 부호가 거꾸로이고(−260,000원), ㄴ도 시점별 계수를 무시하고 3기 계수로만 할인한 값이다.

94 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자회사(리츠) 정답 ⑤

① X 해설 위탁관리 부동산투자회사의 최저자본금은 50억원이고, 70억원은 자기관리 부동산투자회사의 기준이다(부동산투자회사법 제10조).

② X 해설 자기관리 부동산투자회사의 설립자본금은 5억원 이상이고, 3억원은 위탁관리·기업구조조정 부동산투자회사의 기준이다(부동산투자회사법 제6조).

③ X 해설 감정평가사가 자기관리 리츠의 상근 전문인력이 되려면 해당 분야 경력이 5년 이상이어야 한다 — 3년은 석사 소지자의 투자·운용 경력 기준이다(부동산투자회사법 제22조 제1항).

④ X 해설 총자산의 80% 이상은 부동산·부동산 관련 증권·현금으로, 그중 70% 이상이 부동산이면 된다(부동산투자회사법 제25조 제1항).

⑤ O 해설 위탁관리 부동산투자회사는 해당 연도 감가상각비 범위에서 이익을 넘어 배당할 수 있다(부동산투자회사법 제28조 제3항).

95 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 정답 ④

① O 해설 변동계수 = 표준편차 ÷ 기대수익률로, 수익률 한 단위를 얻으려고 지는 위험의 크기를 나타낸다.

② O 해설 여러 자산에 나눠 투자하면 개별 자산 고유의 비체계적 위험을 줄이거나 없앨 수 있다.

③ O 해설 위험기피형 투자자는 위험을 지는 대가로 무위험률에 위험할증률을 더한 요구수익률을 요구한다.

④ X 해설 상관계수가 낮을수록 두 자산이 반대로 움직여 위험이 더 줄어든다 — 음수일 때가 양수일 때보다 위험절감효과가 크다.

⑤ O 해설 기대수익률 > 요구수익률이면 매수가 늘어 가격이 오르고, 오른 가격만큼 기대수익률이 떨어져 결국 요구수익률 수준에 맞춰진다.

96 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ⑤

① X 해설 수익성지수는 비율이라 투자 규모를 반영하지 못하므로, 규모가 다른 투자안에서는 수익성지수가 큰 안의 순현재가치가 더 작을 수 있다.

② X 해설 순현재가치는 더할 수 있지만(가치가산원리), 결합한 투자안의 내부수익률은 두 내부수익률의 합이 되지 않는다.

96 해설 계속 정답 ⑤

③ X 해설 순현재가치법과 수익성지수법은 미래 현금흐름을 할인하므로 화폐의 시간가치를 반영한다.

④ X 해설 현금흐름의 부호가 여러 번 바뀌면 내부수익률이 여러 개 나오거나 아예 없을 수 있다.

⑤ O 해설 수익성지수 = 유입 현가 ÷ 유출 현가가 1보다 크면 유입 현가가 더 크다는 뜻이라 순현재가치는 양수다.

97 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ③

① O 해설 원금균등은 매기 원금이 같고 잔액이 줄면서 이자가 줄어들어, 만기에 가까울수록 원리금상환액이 작아진다.

② O 해설 원리금균등은 매기 상환액이 같은데 이자가 줄어드는 만큼 원금 몫이 커져, 만기에 가까울수록 원금 비율이 높아진다.

③ X 해설 원금균등은 원금을 더 빨리 갚아 잔액이 빨리 줄므로 이자가 적다 — 총원리금은 원리금균등보다 작다.

④ O 해설 소득이 같다면 원금균등은 상환액이 점점 줄어드므로 DTI도 만기로 갈수록 낮아진다.

⑤ O 해설 원리금균등은 매기 상환액이 같아, 소득이 그대로이면 DTI도 대출기간 내내 일정하다.

98 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ④

① X 해설 이미 갚은 60회에 해당하는 연금현가계수 51.73을 쓰면 400 × 51.73 = 20,692만원이 나온다 — 잔액은 남은 120회분이다.

② X 해설 잔액은 남은 120회(180 − 60)의 월 상환액 400만원을 현재가치로 바꾼 값이다 — 25,804만원은 이 셈과 맞지 않는다.

③ X 해설 원리금균등의 잔액 = 월 상환액 × 남은 기간의 연금현가계수 = 400 × 90.07 = 36,028만원이라 30,916만원이 아니다.

④ O 해설 월 원리금 = 47,400 ÷ 연금현가계수(0.5%, 180) 118.50 = 400만원 → 5년(60회) 뒤 잔액 = 남은 120회의 현재가치 = 400 × 90.07 = 36,028만원.

⑤ X 해설 5년 동안 원금도 함께 갚았으므로 잔액은 대출액 47,400만원보다 꽤 작은 36,028만원이다 — 41,140만원은 너무 크다.

99 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 화폐의 시간가치 **정답 ④**

① X 해설 A를 6회분 계수 4.917로 셈하면 250 × 4.917 ≒ 1,229만원이 되어 가장 커 보인다 — A는 5회 연금을 1년 더 할인해야 한다.

② X 해설 B는 현재가치가 아니라 6차년도의 미래가치라 200 × 5.637 ≒ 1,127만원으로 세 값 가운데 가장 크다.

③ X 해설 A를 1년 더 할인하지 않으면 250 × 4.212 = 1,053만원이 되어 C보다 커 보인다 — 2차년도부터 받으므로 1.06으로 한 번 더 나눈다.

④ O 해설 A = 250 × 4.212 ÷ 1.06 ≒ 993만, B = 200 × 5.637 ≒ 1,127만, C = 40 ÷ (0.06 − 0.02) = 1,000만이라 B > C > A다.

⑤ X 해설 성장형 영구연금 C = 40 ÷ (6% − 2%) = 1,000만원으로, B의 1,127만원보다 작다.

100 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산증권화와 저당유동화 **정답 ③**

① O 해설 한국주택금융공사는 금융기관에서 사들인 주택저당채권으로 MBS를 발행해 자본시장에서 정책모기지 재원을 마련한다.

② O 해설 금융기관은 장기 대출채권을 MBS로 바꿔 팔아 현금을 미리 확보하므로 유동성 위험을 줄인다.

③ X 해설 MBB는 발행기관이 저당풀을 보유하고 원리금 지급을 책임지는 채권이라, 채무불이행위험을 발행기관이 진다.

④ O 해설 MPTS는 저당풀에 대한 지분을 파는 지분형 증권이라 유동화기관의 재무상태표에 부채로 잡히지 않는다.

⑤ O 해설 MPTB는 저당권은 발행기관이 갖고 원리금수취권만 투자자에게 넘기는 혼합형이라, 조기상환위험은 투자자가 진다.

101 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산금융의 기초와 대출 **정답 ⑤**

① O 해설 만기일시상환은 원금을 마지막에 한꺼번에 받으므로, 매기 원금을 나눠 받는 원리금균등보다 자금 회수가 늦어 듀레이션이 길다.

② O 해설 대출수수료·조기상환수수료는 정해진 금액이라, 대출을 빨리 갚을수록 짧은 기간에 나눠 부담하게 되어 실효이자율이 올라간다.

101 해설 계속 **정답 ⑤**

③ O 해설 변동금리는 금리가 내려가면 대출 금리도 따라 내려가므로 차입자가 갈아탈 이유가 적어 조기상환위험이 낮다.

④ O 해설 금리가 오를 때 조정주기가 짧으면 대출 금리를 빨리 올릴 수 있어 대출자의 금리위험이 줄어든다.

⑤ X 해설 DSR은 소득 대비 원리금 비율이지만, LTV는 담보가치 대비 대출액 비율이라 소득이 아니라 담보 기준 지표다.

102 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 화폐의 시간가치 **정답 ④**

① X 해설 30만원 한 번을 360개월 동안 굴린 미래가치(일시불 내가계수)다 — 매월 받는 연금의 현재가치가 아니다.

② X 해설 연 6%로 30년 동안 해마다 받는 연금의 미래가치 식이다 — 매월 받는 연금이면 월 이율 0.06/12와 360회를 써야 한다.

③ X 해설 연금현가계수 꼴은 맞지만 연 이율 6%와 30회를 썼다 — 매월 말 받으므로 월 이율 0.06/12와 360회로 바꿔야 한다.

④ O 해설 매월 받는 연금이므로 월 이율 0.06/12와 횟수 30 × 12 = 360을 연금현가계수 [1 − (1 + i)^−n] ÷ i에 넣고 30만원을 곱한다.

⑤ X 해설 월 이율과 360회는 맞지만 [(1 + i)^n − 1] ÷ i는 연금내가계수라 미래가치를 구하는 식이다.

103 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산관리 **정답 ④**

① O 해설 자산관리(AM)는 소유자의 부를 최대로 늘리기 위해 부동산을 포트폴리오 관점에서 매입·매각·재투자까지 관리하는 가장 넓은 관리다.

② O 해설 시설관리(FM)는 설비 운영·유지처럼 사용자나 건물주의 요구에 맞추는 소극적·기술적 관리다.

③ O 해설 노후단계는 물리적·기능적 상태가 빠르게 나빠지기 시작하는 단계로, 이때 리모델링 같은 개량으로 가치를 끌어올릴 수 있다고 본다.

④ X 해설 재산관리(PM)는 임대차·수지관리 같은 일상적 건물 운영에 그치고, 투자 위험관리와 프로젝트 파이낸싱은 자산관리(AM)의 업무다.

⑤ O 해설 물리적 내용연수는 마멸·파손·노후화·사고로 건물을 더 쓸 수 없게 될 때까지의 기간으로, 경제적 내용연수보다 대개 길다.

104 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산관리 **정답 ①**

① O 해설 위탁관리는 전문 관리업체가 맡으므로, 관리 업무가 많고 복잡한 대형건물에 알맞다.

② X 해설 혼합관리는 자기관리와 위탁관리가 섞여 있어 두 관리 주체 사이의 협조가 어렵고 마찰이 생기기 쉽다.

③ X 해설 자기관리는 같은 사람이 계속 관리해 업무가 타성에 젖기 쉽고, 이를 막는 데에는 외부 전문가에게 맡기는 위탁관리가 낫다.

④ X 해설 외부 업체가 건물 정보를 다루면 기밀과 보안을 지키기 어렵다 — 이 점은 소유자가 직접 관리하는 쪽이 유리하다.

⑤ X 해설 혼합관리는 문제가 생기면 소유자 쪽과 위탁업체 쪽 중 누구 책임인지 가리기 어렵다.

105 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 **정답 ④**

① X 해설 ㄹ이 빠졌다 — 개발권양도제는 규제로 못 쓰는 개발권을 다른 지역에 팔 수 있게 하는 제도라 옳은 설명이다.

② X 해설 ㄱ이 빠졌다 — 토지 조성·건축·공작물 설치가 부동산개발이고, 시공만 맡는 행위는 들지 않는다(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조 제1호).

③ X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 개발된 토지를 종전 위치에 재분배하는 것은 환지방식이고, 혼합방식은 수용과 환지를 섞은 방식이다.

④ O 해설 ㄱ(시공 제외), ㄷ(흡수율분석), ㄹ(개발권양도제)이 옳고, 종전 위치에 재분배하는 ㄴ은 혼합방식이 아니라 환지방식이다.

⑤ X 해설 ㄴ이 잘못 들어가고 ㄱ이 빠졌다 — 토지를 종전 위치에 돌려주는 것은 환지방식의 설명이다.

106 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산마케팅 **정답 ⑤**

① O 해설 STP는 시장을 나누고(Segmentation) 공략할 표적시장을 고른 뒤(Targeting) 경쟁 제품과 다른 위치를 정하는(Positioning) 전략이다.

② O 해설 4P 믹스는 제품·가격·유통경로·판매촉진의 네 수단을 조합해 표적시장에 대응하는 전략이다.

③ O 해설 노벨티 광고는 달력·볼펜처럼 생활에서 쓰는 물건에 상호·전화번호를 넣어 나눠 주는 광고로, 분양광고에 많이 쓴다.

106 해설 계속 **정답 ⑤**

④ O 해설 관계마케팅은 한 번 팔고 끝내는 것이 아니라 공급자와 소비자의 지속적인 관계를 쌓는 데 초점을 둔다.

⑤ X 해설 AIDA는 주의(Attention) → 관심(Interest) → 욕망(Desire) → 행동(Action) 순서다 — 보기는 순서가 거꾸로다.

107 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발타당성분석과 시장분석 **정답 ④**

① X 해설 ㄱ 시장성분석은 맞지만, 사업안 중 최유효이용 방식을 판단하게 하는 것은 투자분석이고 투입값을 바꿔 보는 것은 민감도분석이다.

② X 해설 매매·임대 가능성을 보는 ㄱ은 시장성분석이고, 변수를 낙관·비관으로 바꿔 보는 ㄷ이 민감도분석이다.

③ X 해설 ㄷ 민감도분석은 맞지만 ㄱ과 ㄴ이 서로 바뀌었다 — 팔리거나 임대될 가능성은 시장성분석이다.

④ O 해설 팔리거나 임대될 가능성은 시장성분석, 사업안 중 최유효이용을 고르게 돕는 것은 투자분석, 투입값을 바꿔 보는 것은 민감도분석이다.

⑤ X 해설 세 칸 모두 틀렸다 — 시장성분석(ㄱ), 투자분석(ㄴ), 민감도분석(ㄷ)의 차례다.

108 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산중개와 중개계약 **정답 ④**

① O 해설 에스크로는 매매·교환 같은 거래에서 중립적인 제3자가 대금과 서류를 맡아 두었다가 조건이 이행되면 넘겨주는 제도다.

② O 해설 에스크로 업무에는 권리관계 조사와 물건 확인처럼 거래 안전을 위한 확인 작업도 들어간다.

③ O 해설 대금과 서류를 제3자가 보관하므로 매수인·매도인뿐 아니라 저당대출기관의 권익도 보호된다.

④ X 해설 에스크로는 전문 에스크로 회사뿐 아니라 은행·신탁회사 같은 금융기관도 취급할 수 있다.

⑤ O 해설 에스크로 업체는 매매대금·서류·권원증서를 쥐고 있다가 계약 조건이 모두 채워진 뒤에야 각 당사자에게 넘긴다.

109 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산중개와 중개계약 **정답 ①**

① X 해설 순가중개계약은 제시가격을 넘긴 초과액 전부를 개업공인중개사가 보수로 갖는 계약으로, 매도자와 나누지 않는다.

109 해설 계속 **정답 ①**

② O 해설 일반중개계약은 여러 개업공인중개사에게 동시에 의뢰하고, 거래를 먼저 성사시킨 중개사가 보수를 받는다.

③ O 해설 전속중개계약의 유효기간은 3개월이 원칙이고, 당사자가 따로 약정하면 그에 따른다(공인중개사법 시행령 제20조 제1항).

④ O 해설 공동중개계약은 거래정보망에 물건을 올려 다른 개업공인중개사와 함께 상대방을 찾는 방식으로, 거래가 이루어지는 속도를 높인다.

⑤ O 해설 독점중개계약은 의뢰인이 스스로 거래를 성사시켜도 중개사의 보수 청구권이 생기는, 중개사에게 가장 유리한 계약이다.

110 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 **전항 정답**

① O 해설 일조·소음·진동 등 환경조건은 주택 중개 때 확인·설명할 사항이다 — 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항 제7호).

② O 해설 소유권·전세권·저당권·지상권·임차권 등 권리관계는 확인·설명할 사항이다 — 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항 제2호).

③ O 해설 주택공시가격은 시행령 본문이 아닌 확인·설명서 서식의 거래예정금액 칸에 있어 설명 대상이 된다 — 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항, 시행규칙 별지 제20호서식).

④ O 해설 권리를 취득하며 부담할 조세의 종류와 세율도 확인·설명할 사항이다 — 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항 제9호).

⑤ O 해설 토지이용계획과 공법상 거래규제·이용제한도 확인·설명할 사항이다 — 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다(공인중개사법 시행령 제21조 제1항 제4호).

111 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 조세의 전가와 귀착 **정답 ③**

① X 해설 순손실은 세액 20만원 × 거래량 감소 24만호 ÷ 2 = 240억원이다 — 60억원은 이 삼각형 넓이와 맞지 않는다.

111 해설 계속 **정답 ③**

② X 해설 과세 뒤 거래량은 960에서 936으로 24만호 줄어든다 — 이 감소분과 세액 20만원으로 만든 삼각형 넓이가 240억원이다.

③ O 해설 균형: 2,400 − 2P = 3P − 1,200 → P = 720, Q = 960. 과세 뒤 공급 Q = 3(P − 20) − 1,200 → P = 732, Q = 936 → 순손실 = ½ × 20만원 × (960 − 936)만호 = 240억원.

④ X 해설 종량세 20만원은 공급곡선을 위로 20만큼 올려 거래량을 24만호 줄이므로, 순손실은 ½ × 20 × 24 = 240억원이다.

⑤ X 해설 삼각형 넓이에서 ½을 빼먹고 20만원 × 24만호로 셈하면 480억원이 나온다.

112 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 **정답 ⑤**

① X 해설 종합부동산세는 국가가 걷는 국세라 시·군·구세가 아니다.

② X 해설 양도소득세는 국세이고, 보통징수가 아니라 납세자가 스스로 신고·납부하는 세금이다.

③ X 해설 취득세는 특별시·광역시·도가 걷는 세금이고, 납세자가 신고하고 납부하는 방식이다.

④ X 해설 등록면허세는 도세나 구세로 걷고 시·군세에는 들지 않으며, 신고납부가 원칙이다(지방세기본법 제8조).

⑤ O 해설 재산세는 시·군·구세이고, 토지·주택은 누진세율, 건축물 등은 단일세율이며, 지방자치단체가 세액을 정해 보통징수로 걷는다(지방세법 제116조 제1항).

113 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 **정답 ③**

① O 해설 권리분석은 능률성·안전성의 원칙과 함께, 직접 확인하는 탐문주의와 증거로 판단하는 증거주의를 원칙으로 한다.

② O 해설 건물의 소재지·구조·용도 같은 물리적 사실관계는 건축물대장으로 확인한다 — 권리관계는 등기사항증명서로 본다.

③ X 해설 임장활동 전에 모은 자료를 책상에서 검토해 하자를 1차로 찾는 작업은 판독이다 — 권리보증은 분석 결과를 보증하는 마지막 단계다.

④ O 해설 최광의의 권리분석은 등기할 수 없는 권리, 등기가 필요 없는 권리, 부동산의 상태와 사실관계까지 모두 분석한다.

113 해설 계속 **정답 ③**

⑤ O 해설 매수하기 전에 세금 체납·계약상 하자처럼 소유권을 위협하는 사항을 공부로 확인하는 일도 권리분석의 범위다.

114 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 **정답 ②**

① X 해설 지역권과 지상권은 모두 등기할 수 있는 권리라 등기능력이 있다(부동산등기법 제3조).

② O 해설 유치권과 점유권은 물건을 점유하는 사실로 성립하고 점유를 잃으면 사라지므로 등기능력이 없다(부동산등기법 제3조).

③ X 해설 전세권은 등기할 수 있는 권리이고, 법정지상권도 등기 없이 성립하지만 지상권이라 등기할 수 있다(부동산등기법 제3조 제2호).

④ X 해설 가압류는 처분제한의 등기로 등기부에 오른다 — 둘 가운데 분묘기지권만 등기능력이 없다(부동산등기법 제3조).

⑤ X 해설 저당권과 권리질권은 모두 등기할 수 있는 권리로 정해져 있다(부동산등기법 제3조 제5호·제6호).

115 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 원가법과 감가수정 **정답 ②**

① O 해설 원가방식은 원가법과 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식이다(감정평가에 관한 규칙 제11조 제1호).

② X 해설 적산법은 재조달원가가 아니라 기초가액에 기대이율을 곱한 기대수익에 필요경비를 더한다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제6호).

③ O 해설 감정평가서의 산출근거에는 재조달원가 산정과 감가수정 내용을 넣되, 부득이하면 이유를 적고 뺄 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제13조 제3항).

④ O 해설 입목은 거래사례비교법이 원칙이지만, 지름이 작은 나무로 된 소경목림은 원가법을 적용할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제17조 제1항).

⑤ O 해설 선박은 효용가치가 있으면 선체·기관·의장별로 따로 원가법을 적용하고, 효용가치가 없으면 해체처분가액으로 평가할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제20조).

116 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 **정답 ②**

① X 해설 재매도가치는 6기 순영업소득 1억을 기출환원율 5%로 환원한 20억에서 매도비용 5%를 뺀 19억이고, 이를 0.783으로 할인해 더한다.

116 해설 계속 **정답 ②**

② O 해설 보유기간 순영업소득 현가 9천만 × 4.329 = 389,610,000. 재매도가치 = 6기 순영업소득 1억 ÷ 기출환원율 5% = 20억, 매도비용 5%를 빼면 19억 × 0.783 = 1,487,700,000 → 합계 1,877,310,000원.

③ X 해설 재매도가치를 기입환원율 4%로 구하면 1억 ÷ 4% × 0.95 × 0.783 + 389,610,000 = 2,249,235,000원이 된다 — 재매도가치에는 기출환원율을 쓴다.

④ X 해설 현재가치로 할인하지 않고 9천만 × 5년 + 19억을 그대로 더하면 2,350,000,000원이 나온다.

⑤ X 해설 할인하지 않은 데다 기입환원율 4%로 재매도가치(1억 ÷ 4% × 0.95)를 구해 4.5억에 더하면 2,825,000,000원이 나온다.

117 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 **정답 ①**

① X 해설 운영경비에 감가상각비를 넣었으면 순수익이 상각후이므로 상각후환원율을 적용한다 — 상각전환원율은 감가상각비를 빼지 않은 순수익에 쓴다.

② O 해설 직접환원법의 환원율은 시장에서 거래된 비슷한 부동산의 순수익 ÷ 가격으로 뽑아내는 시장추출법이 원칙이다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.4).

③ O 해설 재매도가치는 보유기간이 끝난 다음 해(초년도)의 순수익을 최종환원율로 환원하고 매도비용을 빼서 구한다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.3).

④ O 해설 자본적지출은 건물의 가치를 높이는 투자라 운영경비가 아니므로, 순수익을 구할 때 비용으로 빼지 않는다.

⑤ O 해설 요소구성법은 무위험률에 위험할증률을 더해 환원율을 구하므로, 위험을 크게 반영할수록 환원율이 커진다.

118 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 거래사례비교법과 공시지가기준법 **정답 ④**

① X 해설 C 단가 100만원/m^2를 시점(×1.10)·개별(×1.10)로 보정하면 121만원으로 B 단가 100만원보다 높아, 정상이 아니라 고가 거래다.

② X 해설 시점수정이나 개별요인 가운데 하나만 반영하면 10%가 나온다 — 두 보정을 모두 곱해 1.10 × 1.10 = 1.21이다.

③ X 해설 두 보정을 더해(1 + 0.10 + 0.10 = 1.20) 셈하면 20%가 나온다 — 보정치는 곱해야 한다.

118 해설 계속 정답 ④

④ O 해설 단가로 비교하면 C 100만원/m^2 × 사정보정 × 1.10(시점) × 1.10(개별) = B 100만원/m^2이라 사정보정 = 1/1.21, 즉 C 거래금액은 21% 고가다.

⑤ X 해설 고가 정도는 1.10 × 1.10 − 1 = 21%다 — 31%가 나오는 보정치는 이 자료에 없다.

119 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 정답 ②

① O 해설 기업가치는 수익환원법으로 평가한다 — 상장주식·상장채권은 거래사례비교법, 비상장채권은 수익환원법이다(감정평가에 관한 규칙 제24조 제3항).

② X 해설 적정한 실거래가는 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격이다 — 두 기간이 바뀌었다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호의 2).

③ O 해설 시산가액 합리성 검토에서는 공시지가기준법으로 구한 값을 거래사례비교법 값과 견주어도 다른 방식끼리 비교한 것이 된다(감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항).

④ O 해설 감정평가법인등은 필요하면 관련 전문가의 자문이나 용역을 거쳐 평가할 수 있고, 그 내용은 감정평가서에 적는다(감정평가에 관한 규칙 제9조 제3항).

⑤ O 해설 항공기의 주된 방법은 재조달원가에서 감가수정하는 원가법이고, 본래 쓰임새를 잃은 항공기는 해체처분가액으로 평가할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제20조).

120 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 정답 ②

① X 해설 6% − 5% = 1%로 끝내면 건물 비중 50%를 빼먹은 것이다 — 감가율은 건물 몫에만 붙어 0.5 × 감가율 = 1%라 2%다.

② O 해설 유효총수익 = 600만 × 12 − 1,200만 = 6,000만, 순수익 = 6,000만 × 80% = 4,800만 → 종합환원율 = 4,800만 ÷ 8억 = 6% = 0.5 × 5% + 0.5 × (5% + 감가율) → 감가율 = 2%.

③ X 해설 감가율 3%면 종합환원율이 0.5 × 5% + 0.5 × 8% = 6.5%가 되어 가액이 8억이 아니다.

④ X 해설 감가율 4%면 종합환원율이 0.5 × 5% + 0.5 × 9% = 7%가 되어 가액은 4,800만 ÷ 7% ≒ 6.86억으로 8억과 맞지 않는다.

120 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 감가율 5%면 종합환원율 7.5%로 가액이 6.4억이 된다 — 가액 8억에 맞는 종합환원율은 6%다.