민 법

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

① 민법 제1조에서 민법의 법원으로 규정한 '민사에 관한 법률'은 민법전만을 의미한다.

② 민법 제1조에서 민법의 법원으로 규정한 '관습법'에는 사실인 관습이 포함된다.

③ 대법원이 정한 「공탁규칙」은 민법의 법원이 될 수 없다.

④ 헌법에 의하여 체결·공포된 국제조약은 그것이 민사에 관한 것이더라도 민법의 법원이 될 수 없다.

⑤ 미등기무허가 건물의 양수인에게는 소유권에 준하는 관습법상의 물권이 인정되지 않는다.

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

① 성년후견인은 여러 명을 둘 수 있다.

② 가정법원은 본인의 청구에 의하여 취소할 수 없는 피성년후견인의 법률행위의 범위를 변경할 수 있다.

③ 가정법원이 피성년후견인에 대하여 한정후견개시의 심판을 할 때에는 종전의 성년후견의 종료 심판을 하여야 한다.

④ 한정후견의 개시를 청구한 사건에서 의사의 감정 결과 성년후견 개시의 요건을 충족하고 있다면 법원은 본인의 의사를 고려하지 않고 성년후견을 개시할 수 있다.

⑤ 특정후견의 심판이 있은 후에 피특정후견인이 특정후견인의 동의 없이 재산상의 법률행위를 하더라도 이는 취소의 대상이 되지 않는다.

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

① 부재자로부터 재산처분권한을 수여받은 재산관리인은 그 재산을 처분함에 있어 법원의 허가를 받을 필요가 없다.

② 부재자가 재산관리인을 정하지 않은 경우, 부재자의 채권자는 재산관리에 필요한 처분을 명할 것을 법원에 청구할 수 있다.

③ 법원이 선임한 재산관리인은 법원의 허가 없이 부재자의 재산에 대한 차임을 청구할 수 있다.

④ 재산관리인의 처분행위에 대한 법원의 허가는 이미 행한 처분행위를 추인하는 방법으로 할 수 있다.

⑤ 부재자가 사망한 사실이 확인되면 부재자 재산관리인 선임결정이 취소되지 않더라도 관리인의 권한은 당연히 소멸한다.

4. 민법상 법인의 정관에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 감사의 임면에 관한 사항은 정관의 필요적 기재사항이다.

② 정관의 임의적 기재사항은 정관에 기재되더라도 정관의 변경절차 없이 변경할 수 있다.

③ 정관변경의 의결정족수가 충족되면 주무관청의 허가가 없어도 정관변경의 효력이 생긴다.

④ 재단법인이 기본재산을 편입하는 행위는 주무관청의 허가를 받지 않아도 유효하다.

⑤ 재단법인의 기본재산에 관한 저당권 설정행위는 특별한 사정이 없는 한 주무관청의 허가를 얻을 필요가 없다.

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

① 비법인사단의 대표자는 자신의 업무를 타인에게 포괄적으로 위임할 수 있다.

② 정관이나 규약에 달리 정함이 없는 한, 사원총회의 결의를 거치지 않은 총유물의 관리행위는 무효이다.

③ 고유한 의미의 종중은 종중원의 신분이나 지위를 박탈할 수 없고, 종중원도 종중을 탈퇴할 수 없다.

④ 고유한 의미의 종중은 자연발생적 종족단체이므로 특별한 조직행위나 성문의 규약을 필요로 하지 않는다.

⑤ 비법인사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 한다.

6. 형성권으로만 모두 연결된 것은?

① 저당권-취소권-동의권

② 상계권-준물권-예약완결권

③ 해제권-취소권-지상물매수청구권

④ 추인권-해지권-물권적 청구권

⑤ 해지권-부양청구권-부속물매수청구권

7. 민법상 법인의 기관에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 이사의 변경등기는 대항요건이 아니라 효력발생요건이다.

② 이사가 수인인 경우, 특별한 사정이 없는 한 법인의 사무에 관하여 이사는 공동으로 법인을 대표한다.

③ 사단법인의 정관 변경에 관한 사원총회의 권한은 정관에 의해 박탈할 수 있다.

④ 이사회에서 법인과 어느 이사와의 관계사항을 의결하는 경우, 그 이사는 의사정족수 산정의 기초가 되는 이사의 수에 포함된다.

⑤ 법인의 대표권 제한에 관한 사항이 등기되지 않았더라도 법인은 대표권 제한에 대해 악의인 제3자에게 대항할 수 있다.

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

① 주물의 구성부분은 종물이 될 수 없다.

② 1필의 토지의 일부는 분필절차를 거치지 않는 한 용익물권의 객체가 될 수 없다.

③ 국립공원의 입장료는 법정과실이 아니다.

④ 주물과 장소적 밀접성이 인정되더라도 주물 그 자체의 효용과 직접 관계가 없는 물건은 종물이 아니다.

⑤ 저당권 설정행위에 "저당권의 효력이 종물에 미치지 않는다"는 약정이 있는 경우, 이를 등기하지 않으면 그 약정으로써 제3자에게 대항할 수 없다.

9. 법률행위의 목적에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

> **ㄱ. 甲이 乙에게 매도한 건물이 계약체결 후 甲의 방화로 전소하여 乙에게 이전할 수 없게 된 경우, 甲의 손해배상책임이 문제될 수 있다.**
> **ㄴ. 甲이 乙에게 매도한 토지가 계약체결 후 재결수용으로 인하여 乙에게 이전할 수 없게 된 경우, 위험부담이 문제될 수 있다.**
> **ㄷ. 甲이 乙에게 매도하기로 한 건물이 계약체결 전에 지진으로 전파(全破)된 경우, 계약체결상의 과실책임이 문제될 수 있다.**

① ㄴ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

10. 반사회적 법률행위로서 무효가 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 변호사가 민사소송의 승소대가로 성공보수를 받기로 한 약정

② 도박자금에 제공할 목적으로 금전을 대여하는 행위

③ 수증자가 부동산 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 체결한 부동산 증여계약

④ 마약대금채무의 변제로서 토지를 양도하기로 한 계약

⑤ 처음부터 보험사고를 가장하여 오로지 보험금을 취득할 목적으로 체결한 생명보험계약

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

① 통정허위표시에 의한 급부는 특별한 사정이 없는 한 불법원인급여이다.

② 대리인이 대리권의 범위 안에서 현명하여 상대방과 통정허위표시를 한 경우, 본인이 선의라면 특별한 사정이 없는 한 그는 허위표시의 유효를 주장할 수 있다.

③ 가장행위인 매매계약이 무효라면 은닉행위인 증여계약도 당연히 무효이다.

④ 통정허위표시의 무효로부터 보호되는 선의의 제3자는 통정허위표시를 알지 못한 것에 대해 과실이 없어야 한다.

⑤ 가장매매계약의 매수인과 직접 이해관계를 맺은 제3자가 악의라 하더라도 그와 다시 법률상 이해관계를 맺은 전득자가 선의라면 가장매매계약의 무효로써 전득자에게 대항할 수 없다.

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

① 매도인의 하자담보책임이 성립하더라도 착오를 이유로 한 매수인의 취소권은 배제되지 않는다.

② 계약 당시를 기준으로 하여 장래의 미필적 사실의 발생에 대한 기대나 예상이 빗나간 경우, 착오취소는 인정되지 않는다.

③ 동기의 착오는 동기가 표시되어 해석상 법률행위의 내용으로 된 경우에 한해서만 유일하게 고려된다.

④ 매매계약에서 매수인이 목적물의 시가에 관해 착오를 하였더라도 이는 원칙적으로 중요부분의 착오에 해당하지 않는다.

⑤ 상대방이 표의자의 착오를 알면서 이용하였다면 표의자의 착오에 중대한 과실이 있더라도 착오취소가 인정된다.

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

① 의사표시의 발신 후 표의자가 사망하였다면, 그 의사표시는 상대방에게 도달하더라도 무효이다.

② 의사표시의 효력발생시기에 관해 도달주의를 규정하고 있는 민법 제111조는 임의규정이다.

③ 상대방이 정당한 사유 없이 의사표시의 수령을 거절하더라도 상대방이 그 의사표시의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여 있다면 그 의사표시는 효력이 있다.

④ 재단법인 설립행위의 효력발생을 위해서는 의사표시의 도달이 요구되지 않는다.

⑤ 미성년자는 그 행위능력이 제한되고 있는 범위에서 수령무능력자이다.

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

① 무권대리인의 상대방에 대한 책임은 대리권의 흠결에 관하여 대리인에게 귀책사유가 있는 경우에만 인정된다.

② 민법 제124조에서 금지하는 자기계약이 행해졌다면 그 계약은 유동적 무효이다.

③ 행위능력자인 임의대리인이 성년후견개시 심판을 받아 제한능력자가 되면 그의 대리권은 소멸한다.

④ 대리인이 수인인 경우, 법률 또는 수권행위에서 다른 정함이 없으면 각자가 본인을 대리한다.

⑤ 상대방 없는 단독행위의 무권대리는 특별한 사정이 없는 한 확정적 무효이다.

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

① 복대리인은 대리인의 대리인이다.

② 복대리인은 본인에 대해 어떠한 권리·의무도 부담하지 않는다.

③ 복대리인이 선임되면 복대리인의 대리권 범위 내에서 대리인의 대리권은 잠정적으로 소멸한다.

④ 대리인이 복대리인을 선임한 후 사망하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 복대리권은 소멸하지 않는다.

⑤ 복임권 없는 대리인에 의해 선임된 복대리인의 대리행위에 대해서도 권한을 넘은 표현대리에 관한 규정이 적용될 수 있다.

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

① 무권대리행위에 대한 본인의 추인은 다른 의사표시가 없는 한 소급효를 가진다.

② 법률행위의 일부분이 무효일 때, 그 나머지 부분의 유효성을 판단함에 있어 나머지 부분을 유효로 하려는 당사자의 가정적 의사를 고려하여야 한다.

③ 토지거래허가구역 내의 토지를 매매한 당사자가 계약체결시부터 허가를 잠탈할 의도였더라도, 그 후 해당 토지에 대한 허가구역 지정이 해제되었다면 위 매매계약은 유효가 된다.

④ 무효인 법률행위를 추인에 의하여 새로운 법률행위로 보기 위해서는 당사자가 그 무효를 알고서 추인하여야 한다.

⑤ 처분권자는 명문의 규정이 없더라도 처분권 없는 자의 처분행위를 추인하여 이를 유효하게 할 수 있다.

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

① 취소권의 단기제척기간은 취소할 수 있는 날로부터 3년이다.

② 취소권의 행사시 반드시 취소원인의 진술이 함께 행해져야 하는 것은 아니다.

③ 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 그 행위로 취득한 특정의 권리를 양도한 경우, 양수인이 아닌 원래의 상대방에게 취소의 의사표시를 하여야 한다.

④ 노무자의 노무가 일정 기간 제공된 후 행해진 고용계약의 취소에는 소급효가 인정되지 않는다.

⑤ 매도인이 매매계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인은 그 매매계약을 착오를 이유로 취소할 수 있다.

18. 법률행위 부관인 조건에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 물권행위에는 조건을 붙일 수 없다.

② 조건이 되기 위해서는 법률이 요구하는 것이 아니라 당사자가 임의로 부가한 것이어야 한다.

③ 조건의 성취를 의제하는 효과를 발생시키는 조건성취 방해행위에는 과실에 의한 행위도 포함된다.

④ 부첩(夫妾)관계의 종료를 해제조건으로 하는 부동산 증여계약은 해제조건뿐만 아니라 증여계약도 무효이다.

⑤ 당사자의 특별한 의사표시가 없는 한 정지조건이든 해제조건이든 그 성취의 효력은 소급하지 않는다.

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

① 손해배상청구권에 대해 법률이 제척기간을 규정하고 있더라도 그 청구권은 소멸시효에 걸린다.

② 동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권은 그 항변권이 소멸한 때로부터 소멸시효가 기산한다.

③ 채권양도 후 대항요건을 갖추지 못한 상태에서 양수인이 채무자를 상대로 소를 제기하면 양도된 채권의 소멸시효는 중단된다.

④ 비법인사단이 채무를 승인하여 소멸시효를 중단시키는 것은 사원총회의 결의를 요하는 총유물의 관리·처분행위가 아니다.

⑤ 채권의 소멸시효 완성 후 채무자가 채권자에게 그 담보를 위해 저당권을 설정해 줌으로써 소멸시효의 이익을 포기했다면 그 효력은 그 후 저당부동산을 취득한 제3자에게도 미친다.

20. 甲의 乙에 대한 채권의 소멸시효 완성을 독자적으로 원용할 수 있는 자를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲이 乙에 대한 채권을 보전하기 위하여 행사한 채권자취소권의 상대방이 된 수익자
ㄴ. 乙의 일반채권자
ㄷ. 甲의 乙에 대한 채권을 담보하기 위한 유치권이 성립된 부동산의 매수인
ㄹ. 甲의 乙에 대한 채권을 담보하기 위해 저당권이 설정된 경우, 그 후순위 저당권자

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

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

① 지상권은 물건이 아니므로 저당권의 객체가 될 수 없다.

② 법률상 공시방법이 인정되지 않는 유동집합물이라도 특정성이 있으면 이를 양도담보의 목적으로 할 수 있다.

③ 저당권과 질권은 서로 다른 물권이므로 하나의 물건에 관하여 동시에 성립할 수 있다.

④ 토지소유권은 토지의 상하에 미치므로 지상공간의 일부만을 대상으로 하는 구분지상권은 원칙적으로 허용되지 않는다.

⑤ 기술적인 착오 없이 작성된 지적도에서의 경계가 현실의 경계와 다르다면, 토지소유권의 범위는 원칙적으로 현실의 경계를 기준으로 확정하여야 한다.

22. 법률에서 정하는 요건이 충족되면 당연히 성립하는 법정담보물권에 해당하는 것은?

① 유치권

② 채권질권

③ 법정지상권

④ 전세권저당권

⑤ 동산·채권 등의 담보에 관한 법률에 따른 동산담보권

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

① 물권에 관한 등기가 원인 없이 말소되더라도 특별한 사정이 없는 한 그 물권의 효력에는 영향을 미치지 않는다.

② 미등기건물의 승계취득자가 원시취득자와의 합의에 따라 직접 소유권보존등기를 마친 경우, 그 등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다.

③ 멸실된 건물의 보존등기를 멸실 후에 신축된 건물의 보존등기로 유용할 수 없다.

④ 중복된 소유권보존등기의 등기명의인이 동일인이 아닌 경우, 선등기가 원인무효가 아닌 한 후등기는 무효이다.

⑤ 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 최초매도인과 최후매수인 사이의 중간생략등기에 관한 합의만 있더라도, 그에 따라 이루어진 중간생략등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다.

24. 등기를 마치지 않더라도 물권변동의 효력이 발생하는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상권설정계약에 따른 지상권의 취득

② 피담보채권의 시효소멸에 따른 저당권의 소멸

③ 공익사업에 필요한 토지에 관하여 토지소유자와 관계인 사이의 협의에 의한 토지소유권의 취득

④ 공유토지의 현물분할에 관한 조정조서의 작성에 따른 공유관계의 소멸

⑤ 당사자 사이의 법률행위를 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행의 소에서의 승소판결에 따른 소유권의 취득

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

① 등기나 등록에 의하여 공시되는 동산은 원칙적으로 선의취득의 대상이 될 수 없다.

② 선의취득이 성립하기 위해서는 양도인이 무권리자라고 하는 점을 제외하고는 아무런 흠이 없는 거래행위이어야 한다.

③ 양도인이 제3자에 대한 반환청구권을 양수인에게 양도하고 지명채권 양도의 대항요건을 갖춘 경우, 선의취득에 필요한 점유의 취득 요건을 충족한다.

④ 동산질권의 선의취득을 저지하기 위해서는 취득자의 점유취득이 과실에 의한 것임을 동산의 소유자가 증명하여야 한다.

⑤ 양수인이 도품을 공개시장에서 선의·무과실로 매수한 경우, 피해자는 양수인이 지급한 대가를 변상하고 그 물건의 반환을 청구할 수 있다.

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

① 점유매개자의 점유는 타주점유에 해당한다.

② 부동산의 매매 당시에는 그 무효를 알지 못하였으나 이후 매매가 무효임이 밝혀지더라도 특별한 사정이 없는 한, 매수인의 점유는 여전히 자주점유이다.

③ 양자간 등기명의신탁에 있어서 부동산 명의수탁자의 상속인에 의한 점유는 특별한 사정이 없는 한, 자주점유에 해당하지 않는다.

④ 공유토지 전부를 공유자 1인이 점유하고 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 다른 공유자의 지분비율 범위에 대해서는 타주점유에 해당한다.

⑤ 자주점유의 판단기준인 소유의 의사 유무는 점유취득의 원인이 된 권원의 성질이 아니라 점유자의 내심의 의사에 따라 결정된다.

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

① 선의의 점유자라도 점유물의 사용으로 인한 이익은 회복자에게 반환하여야 한다.

② 임차인이 지출한 유익비는 임대인이 아닌 점유회복자에 대해서도 민법 제203조 제2항에 근거하여 상환을 청구할 수 있다.

③ 과실수취권 있는 선의의 점유자란 과실수취권을 포함하는 본권을 가진다고 오신할 만한 정당한 근거가 있는 점유자를 가리킨다.

④ 선의점유자에 대해서는 점유에 있어서의 과실(過失) 유무를 불문하고 불법행위를 이유로 한 손해배상책임이 배제된다.

⑤ 점유물이 타주점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우, 그가 선의의 점유자라면 현존이익의 범위에서 손해배상책임을 진다.

28. 상린관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 인접하는 토지를 소유한 자들이 공동비용으로 통상의 경계표를 설치하는 경우, 다른 관습이 없으면 측량비용은 토지의 면적에 비례하여 부담한다.

② 지상권자 상호간에도 상린관계에 관한 규정이 준용된다.

③ 주위토지통행권은 장래의 이용을 위하여 인정될 수 있으므로, 그 범위와 관련하여 장래의 이용상황까지 미리 대비하여 통행로를 정할 수 있다.

④ 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.

⑤ 경계에 설치된 경계표나 담은 특별한 사정이 없는 한, 상린자의 공유로 추정한다.

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

① 집합건물의 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없다.

② 시효완성을 이유로 한 소유권취득의 효력은 점유를 개시한 때로 소급하지 않으며 등기를 함으로써 장래를 향하여 발생한다.

③ 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위가 없다는 사실을 알면서 타인 소유의 토지를 무단점유한 것이 증명된 경우, 그 토지 소유권의 시효취득은 인정되지 않는다.

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

⑤ 시효이익의 포기는 특별한 사정이 없는 한, 시효취득자가 취득시효완성 당시의 진정한 소유자에 대하여 하여야 한다.

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

① 부동산에의 부합 이외에 동산 상호간의 부합도 인정된다.

② 동산 이외에 부동산은 부합물이 될 수 없다.

③ 동일인 소유의 부동산과 동산 상호간에는 원칙적으로 부합이 인정되지 않는다.

④ 분리가 가능하지만 분리할 경우 상호 부착되거나 결합된 물건의 경제적 가치가 심하게 손상되는 경우에도 부합이 인정된다.

⑤ 부동산의 소유자는 원칙적으로 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다.

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

① 공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.

② 합유는 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 형태이고, 조합원은 자신의 지분을 조합원 전원의 동의없이 처분할 수 없다.

③ 합유물에 대한 보존행위는 합유자 전원의 동의를 요하지 않는다.

④ 구조상·이용상 독립성이 있는 건물부분이라 하더라도 구분소유적 공유관계는 성립할 수 없다.

⑤ 공유물분할 금지약정은 갱신할 수 있다.

32. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 대한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 명의신탁자에게 법률효과를 직접 귀속시킬 의도의 매매계약을 체결한 사정이 인정되더라도, 부동산매매계약서에 명의수탁자가 매수인으로 기재되어 있다면 계약명의신탁으로 보아야 한다.

② 부동산소유권 또는 그 공유지분은 명의신탁 대상이 되지만, 용익물권은 명의신탁의 대상이 될 수 없다.

③ 탈법적 목적이 없는 종중재산의 명의신탁에 있어서 종중은 명의신탁재산에 대한 불법점유자 내지 불법등기명의자에 대하여 직접 그 인도 또는 등기말소를 청구할 수 있다.

④ 탈법적 목적이 없더라도 사실혼 배우자간의 명의신탁은 무효이다.

⑤ 계약당사자인 매수인이 명의수탁자라는 사정을 매도인이 알지 못하였더라도, 매매로 인한 물권변동은 무효이다.

33. 지상권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권의 양도는 토지소유자의 동의를 요한다.

② 지료합의가 없는 지상권 설정계약은 무효이다.

③ 수목의 소유를 목적으로 하는 지상권의 최단존속기간은 10년이다.

④ 지상권이 설정된 토지의 소유자는 그 지상권자의 승낙 없이 그 토지 위에 구분지상권을 설정할 수 있다.

⑤ 「장사 등에 관한 법률」 시행 이전에 설치된 분묘에 관한 분묘기지권의 시효취득은 법적 규범으로 유지되고 있다.

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

① 지역권은 요역지의 사용가치를 높이기 위해 승역지를 이용하는 것을 내용으로 하는 물권이다.

② 요역지와 승역지는 서로 인접한 토지가 아니어도 된다.

③ 요역지 공유자 중 1인에 대한 지역권 소멸시효의 정지는 다른 공유자를 위하여도 효력이 있다.

④ 지역권자는 승역지의 점유침탈이 있는 경우, 지역권에 기하여 승역지 반환청구권을 행사할 수 있다.

⑤ 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득할 수 있다.

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

① 건물 일부의 전세권자는 나머지 건물 부분에 대해서도 경매신청권이 있다.

② 전세권 설정계약의 당사자는 전세권의 사용·수익권능을 배제하고 채권담보만을 위한 전세권을 설정할 수 있다.

③ 전세권설정시 전세금 지급은 전세권 성립의 요소이다.

④ 전세권자는 특별한 사정이 없는 한 전세권의 존속기간 내에서 전세목적물을 타인에게 전전세 할 수 없다.

⑤ 전세권이 소멸된 경우, 전세권자의 전세목적물의 인도는 전세금의 반환보다 선이행되어야 한다.

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

① 유치물의 소유자가 변동된 후 유치권자가 유치물에 관하여 새로이 유익비를 지급하여 가격증가가 현존하는 경우, 유치권자는 그 유익비를 피보전채권으로 하여서도 유치권을 행사할 수 있다.

② 다세대주택의 창호공사를 완성한 하수급인이 공사대금채권 잔액을 변제받기 위하여 그 중 한 세대를 점유하는 유치권 행사는 인정되지 않는다.

③ 수급인의 재료와 노력으로 건물을 신축한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 건물에 대한 수급인의 유치권은 인정되지 않는다.

④ 유치권의 목적이 될 수 있는 것은 동산, 부동산 그리고 유가증권이다.

⑤ 유치권자가 유치물에 대한 보존행위로서 목적물을 사용하는 것은 적법하다.

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

① 점유개정에 의한 동산질권설정은 인정되지 않는다.

② 질권자는 채권 전부를 변제받을 때까지 질물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.

③ 질물이 공용징수된 경우, 질권자는 질권설정자가 받을 수용보상금에 대하여도 질권을 행사할 수 있다.

④ 전질은 질물소유자인 질권설정자의 승낙이 있어도 허용되지 않는다.

⑤ 부동산의 사용, 수익을 내용으로 하는 질권은 물권법정주의에 반한다.

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

① 채권자와 제3자가 불가분적 채권자의 관계에 있다고 볼 수 있는 경우에는 그 제3자 명의의 저당권등기도 유효하다.

② 근저당권설정자가 적법하게 기본계약을 해지하면 피담보채권은 확정된다.

③ 무효인 저당권등기의 유용은 그 유용의 합의 전에 등기상 이해관계가 있는 제3자가 없어야 한다.

④ 저당부동산의 제3취득자는 부동산의 개량을 위해 지출한 유익비를 그 부동산의 경매대가에서 우선 변제받을 수 없다.

⑤ 저당권자가 저당부동산을 압류한 이후에는 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권에도 저당권의 효력이 미친다.

39. 乙명의의 저당권이 설정되어 있는 甲소유의 X토지위에 Y건물이 신축된 후, 乙의 저당권이 실행된 경우에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

> **ㄱ. 甲이 Y건물을 신축한 경우, 乙은 Y건물에 대한 경매도 함께 신청할 수 있으나 Y건물의 경매대가에서 우선변제를 받을 수는 없다.**
> **ㄴ. Y건물을 甲이 건축하였으나 경매 당시 제3자 소유로 된 경우, 乙은 Y건물에 대한 경매도 함께 신청할 수 있다.**
> **ㄷ. Y건물이 X토지의 지상권자인 丙에 의해 건축되었다가 甲이 Y건물의 소유권을 취득하였다면 乙은 Y건물에 대한 경매도 함께 신청할 수 있다.**

① ㄴ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

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

① 토지에 저당권이 설정된 후에 저당권자의 동의를 얻어 건물이 신축된 경우라도 법정지상권은 성립한다.

② 토지의 정착물로 볼 수 없는 가설 건축물의 소유를 위한 법정지상권은 성립하지 않는다.

③ 무허가건물이나 미등기건물을 위해서도 관습법상의 법정지상권이 인정될 수 있다.

④ 토지공유자 중 1인이 다른 공유자의 동의를 얻어 그 지상에 건물을 소유하면서 자신의 토지지분에 저당권을 설정한 후 그 실행경매로 인하여 그 공유지분권자와 건물소유자가 달라진 경우에는 법정지상권이 성립하지 않는다.

⑤ 동일인 소유의 토지와 건물 중 건물에 전세권이 설정된 후 토지소유자가 바뀐 경우, 건물소유자가 그 토지에 대하여 지상권을 취득한 것으로 본다.

경제학원론

41. X재의 시장수요곡선과 시장공급곡선이 각각 $Q_D = 100 - 2P$, $Q_S = 20$이다. 정부가 X재 한 단위당 10의 세금을 공급자에게 부과한 이후 X재의 시장가격은? (단, Q_D는 수요량, Q_S는 공급량, P는 가격이다.)

① 10 ② 20 ③ 30 ④ 40 ⑤ 50

42. 수요 및 공급의 탄력성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 수요의 교차탄력성이 양(+)이면 두 재화는 보완관계이다.

② 수요의 소득탄력성이 0보다 큰 상품은 사치재이다.

③ 수요곡선이 수평이면 수요곡선의 모든 점에서 가격탄력성은 0이다.

④ 공급곡선의 가격축 절편이 양(+)의 값을 갖는 경우에는 공급의 가격탄력성이 언제나 1보다 작다.

⑤ 원점에서 출발하는 우상향 직선의 공급의 가격탄력성은 언제나 1의 값을 갖는다.

43. 시장수요함수와 시장공급함수가 각각 $Q_D = 36 - 4P$, $Q_S = -4 + 4P$일 때, 시장균형에서 (ㄱ)생산자잉여와 (ㄴ)소비자잉여는? (단, Q_D는 수요량, Q_S는 공급량, P는 가격이다.)

① ㄱ: 32, ㄴ: 32 ② ㄱ: 25, ㄴ: 25 ③ ㄱ: 25, ㄴ: 32

④ ㄱ: 32, ㄴ: 25 ⑤ ㄱ: 0, ㄴ: 64

44. 두 재화 X, Y를 소비하는 갑의 효용함수가 $U = XY^2$이고, X재의 가격은 1, Y재의 가격은 2, 소득은 90이다. 효용함수와 소득이 각각 $U = \sqrt{XY}$, 100으로 변경되었을 경우, 갑의 효용이 극대화되는 X재와 Y재의 구매량의 변화로 옳은 것은?

① X재 10 증가, Y재 5 감소 ② X재 10 증가, Y재 5 증가

③ X재 20 증가, Y재 5 감소 ④ X재 20 증가, Y재 10 감소

⑤ X재 20 증가, Y재 10 증가

45. 소비자이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

> ㄱ. 무차별곡선은 효용을 구체적인 수치로 표현할 수 있다는 가정 하에 같은 만족을 주는 점들을 연결한 것이다.
> ㄴ. 상품의 특성에 따라 무차별곡선은 우상향 할 수도 있다.
> ㄷ. 열등재이면서 대체효과보다 소득효과의 절대적 크기가 매우 클 경우 그 재화는 기펜재(Giffen goods)이다.
> ㄹ. 유행효과(bandwagon effect)가 존재하면 독자적으로 결정한 개별수요의 수평적 합은 시장수요이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

46. 생산자이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 한계기술대체율은 등량곡선의 기울기를 의미한다.

② 등량곡선이 직선일 경우 대체탄력성은 무한대의 값을 가진다.

③ 0차 동차생산함수는 규모수익불변의 성격을 갖는다.

④ 등량곡선이 원점에 대해 볼록하다는 것은 한계기술대체율이 체감하는 것을 의미한다.

⑤ 규모수익의 개념은 장기에 적용되는 개념이다.

47. 독점기업 A가 직면한 수요곡선이 $Q = 100 - 2P$이고, 총비용함수가 $TC = Q^2 + 20Q$일 때, 기업 A의 이윤을 극대화하는 (ㄱ)생산량과 (ㄴ)이윤은? (단, Q는 생산량, P는 가격이다.)

① ㄱ: 10, ㄴ: 150 ② ㄱ: 10, ㄴ: 200 ③ ㄱ: 20, ㄴ: 250

④ ㄱ: 20, ㄴ: 300 ⑤ ㄱ: 30, ㄴ: 350

48. 독점 및 독점적 경쟁시장에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 자연독점은 규모의 불경제가 존재할 때 발생한다.

② 순수독점은 경제적 순손실(deadweight loss)을 발생시키지 않는다.

③ 독점적 경쟁시장의 장기균형에서 각 기업은 0의 이윤을 얻고 있다.

④ 독점적 경쟁시장은 동질적 상품을 가정하고 있다.

⑤ 독점적 경쟁시장에서 기업들은 비가격경쟁이 아니라 가격경쟁을 한다.

49. 꾸르노(Cournot) 복점모형에서 시장수요곡선이 Q = 20 - P 이고, 두 기업 A와 B의 한계비용이 모두 10으로 동일할 때, 꾸르노 균형에서의 산업전체 산출량은? (단, Q는 시장전체의 생산량, P는 가격이다.)

① 10/3 ② 20/3 ③ 40/3 ④ 50/3 ⑤ 60/3

50. 게임이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 내쉬균형은 상대방의 전략에 관계없이 자신에게 가장 유리한 전략을 선택하는 것을 말한다.

② 복점시장에서의 내쉬균형은 하나만 존재한다.

③ 어떤 게임에서 우월전략균형이 존재하지 않더라도 내쉬균형은 존재할 수 있다.

④ 순차게임에서는 내쉬조건만 충족하면 완전균형이 된다.

⑤ 승자의 불행(winner's curse) 현상을 방지하기 위해 최고가격입찰제(first-price sealed-bid auction)가 도입되었다.

51. 복점시장에서 기업 1과 기업 2는 각각 a와 b의 전략을 갖고 있다. 성과 보수 행렬이 다음과 같을 때, 내쉬균형을 모두 고른 것은? (단, 보수 행렬 내 괄호 안 왼쪽은 기업 1의 보수, 오른쪽은 기업 2의 보수이다.)

		기업 2	
		전략 a	전략 b
기업 1	전략 a	(16, 8)	(8, 6)
	전략 b	(3, 7)	(10, 11)

① (16, 8) ② (10, 11) ③ (8, 6), (10, 11)

④ (16, 8), (3, 7) ⑤ (16, 8), (10, 11)

52. 완전경쟁시장의 장기균형의 특징에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, LMC는 장기한계비용, LAC는 장기평균비용, P는 가격이다.)

ㄱ. P = LMC이다.
ㄴ. P > LAC이다.
ㄷ. 각 기업의 정상이윤이 0이다.
ㄹ. 시장의 수요량과 공급량이 같다.
ㅁ. 더 이상 기업의 진입과 이탈이 일어나지 않는 상태를 말한다.

① ㄱ, ㄴ, ㄷ ② ㄱ, ㄹ, ㅁ ③ ㄴ, ㄹ, ㅁ

④ ㄷ, ㄹ, ㅁ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

53. 생산요소시장에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 수요독점의 노동시장에서 수요독점자가 지불하는 임금률은 노동의 한계수입생산보다 낮다.
ㄴ. 노동시장의 수요독점은 생산요소의 고용량과 가격을 완전경쟁시장에 비해 모두 더 낮은 수준으로 하락시킨다.
ㄷ. 생산요소의 공급곡선이 수직선일 경우 경제적 지대(economic rent)는 발생하지 않는다.
ㄹ. 전용수입(transfer earnings)은 고용된 노동을 현재 수준으로 유지하기 위해 생산요소의 공급자가 받아야 하겠다는 최소한의 금액이다.

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

54. 소득분배에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 국민소득이 임금, 이자, 이윤, 지대 등으로 나누어지는 몫이 얼마인지 보는 것이 계층별 소득분배이다.
ㄴ. 로렌츠곡선이 대각선에 가까울수록 보다 불평등한 분배 상태를 나타낸다.
ㄷ. 두 로렌츠곡선이 교차하면 소득분배 상태를 비교하기가 불가능하다.
ㄹ. 지니계수 값이 1에 가까울수록 보다 불평등한 분배 상태를 나타낸다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

55. 후생경제이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 계약곡선 위의 모든 점은 파레토효율적 배분을 대표한다.
② 일정한 전제하에서 왈라스균형은 일반경쟁균형이 될 수 있다.
③ 차선의 이론에 따르면 점진적 접근방식에 의한 부분적 해결책이 최선은 아닐 수 있다.
④ 후생경제학의 제1정리에 따르면 일반경쟁균형의 배분은 파레토효율적이다.
⑤ 후생경제학의 제2정리는 재분배를 위한 목적으로 가격체계에 개입하는 것에 정당성을 부여한다.

56. 외부성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 생산의 부정적 외부성이 있는 경우 사회적 최적생산량이 시장균형생산량보다 크다.
② 생산의 부정적 외부성이 있는 경우 사적 한계비용이 사회적 한계비용보다 작다.
③ 소비의 부정적 외부성이 있는 경우 사적 한계편익이 사회적 한계편익보다 작다.
④ 코즈(R. Coase)의 정리는 거래비용의 크기와 무관하게 민간경제주체들이 외부성을 스스로 해결할 수 있다는 정리를 말한다.
⑤ 공유자원의 비극(tragedy of the commons)은 긍정적 외부성에서 발생한다.

57. 가격차별에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 극장에서의 조조할인 요금제는 가격차별의 한 예이다.

② 이부가격제(two-part pricing)는 가격차별 전략 중 하나이다.

③ 제3급 가격차별을 가능하게 하는 조건 중 하나는 전매가 불가능해야 한다는 것이다.

④ 제3급 가격차별의 경우 수요의 가격 탄력성이 상대적으로 작은 시장에서 더 낮은 가격이 설정된다.

⑤ 제1급 가격차별에서는 소비자잉여가 발생하지 않는다.

58. 정보재(information goods)의 기본적인 특성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 상품에 포함된 정보가 상품으로서의 특성을 결정하는 것을 정보재라 한다.
ㄴ. 정보재는 초기 개발비용이 크고 한계비용이 0에 가깝기 때문에 규모의 불경제가 일어난다.
ㄷ. 정보재에는 쏠림현상(tipping)과 같은 네트워크효과가 나타난다.
ㄹ. 정보재의 경우 무료견본을 나눠주는 것은 잠김효과(lock-in effect)를 노린 마케팅 전략이다.

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

59. 정보의 비대칭성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 도덕적 해이(moral hazard)는 감춰진 속성(hidden characteristics)과 관련된다.

② 직업감독제도는 역선택(adverse selection) 방지를 위한 효율적인 수단이다.

③ 자동차보험에서 기초공제(initial deduction)제도를 두는 이유는 역선택 방지를 위함이다.

④ 상품시장에서 역선택 방지를 위해 품질보증제도를 도입한다.

⑤ 노동시장에서 교육수준을 선별의 수단으로 삼는 이유는 도덕적 해이를 방지하기 위함이다.

60. 기업 A의 사적한계비용 $MC=\frac{1}{2}Q+300$, $P=500$이고 기업 A가 발생시키는 환경오염 피해액은 단위당 100이다. 기업 A의 사회적 최적산출량은? (단, 완전경쟁시장을 가정하고, Q는 산출량, P는 가격이다.)

① 200 ② 400 ③ 600 ④ 800 ⑤ 1,000

61. 고전학파의 국민소득결정모형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 세이의 법칙(Say's law)이 성립하여, 수요측면은 국민소득 결정에 영향을 미치지 못한다.

② 물가와 임금 등 모든 가격이 완전히 신축적이고, 노동시장은 균형을 달성한다.

③ 노동시장의 수요는 실질임금의 함수이다.

④ 노동의 한계생산이 노동시장의 수요를 결정하는 중요한 요인이다.

⑤ 통화공급이 증가하여 물가가 상승하면, 노동의 한계생산이 증가한다.

62. 국내총생산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 국내총생산은 시장에서 거래되는 최종생산물만 포함한다.

② 국내순생산은 국내총생산에서 고정자본소모를 제외한 부분이다.

③ 명목국내총생산은 재화와 서비스의 생산의 가치를 경상가격으로 계산한 것이다.

④ 3면 등가의 원칙으로 국내총생산은 국내총소득과 일치한다.

⑤ 국내총생산은 요소비용국내소득에 순간접세와 고정자본소모를 더한 것이다.

63. 다음과 같은 균형국민소득 결정모형에서 정부지출이 220으로 증가할 경우 (ㄱ)새로운 균형소득과 (ㄴ)소득의 증가분은? (단, 폐쇄경제를 가정한다.)

○ C = 120 + 0.8(Y − T)	○ Y: 국내총생산	○ C: 소비
○ 투자(I) = 100	○ 정부지출(G) = 200	○ 조세(T) = 200

① ㄱ: 1,400, ㄴ: 100 ② ㄱ: 1,400, ㄴ: 200 ③ ㄱ: 1,420, ㄴ: 100

④ ㄱ: 1,420, ㄴ: 200 ⑤ ㄱ: 1,440, ㄴ: 200

64. A국의 사과와 배에 대한 생산량과 가격이 다음과 같다. 파셰물가지수(Paasche price index)를 이용한 2010년 대비 2020년의 물가상승률은? (단, 2010년을 기준년도로 한다.)

2010년			2020년		
재화	수량	가격	재화	수량	가격
사과	100	2	사과	200	3
배	100	2	배	300	4

① 80 % ② 150 % ③ 250 % ④ 350 % ⑤ 450 %

65. 소비와 투자에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 소비수요는 사전적으로 계획된 소비를 말한다.

② 고전학파는 투자가 이자율이 아니라 소득에 의해 결정된다고 주장한다.

③ 케인즈(J. Keynes)에 의하면 소비수요를 결정하는 중요한 요인은 현재의 절대소득이다.

④ 독립투자수요는 내생변수와 관계없이 외생적으로 결정된다.

⑤ 평균소비성향은 소비를 소득으로 나누어 계산한다.

66. 본원통화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 본원통화는 현금통화와 은행의 지급준비금의 합과 같다.

② 본원통화는 중앙은행의 화폐발행액과 은행의 중앙은행 지급준비예치금의 합과 같다.

③ 중앙은행의 대차대조표상의 순대정부대출이 증가하면 본원통화는 증가한다.

④ 중앙은행의 대차대조표상의 순해외자산이 증가하면 본원통화는 증가한다.

⑤ 추가로 발행된 모든 화폐가 은행의 시재금(vault cash)으로 보관된다면 본원통화는 증가하지 않는다.

67. IS-LM곡선에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 폐쇄경제를 가정한다.)

ㄱ. 투자가 이자율에 영향을 받지 않는다면 LM곡선은 수직선이 된다.
ㄴ. 투자가 이자율에 영향을 받지 않는다면 IS곡선은 수직선이 된다.
ㄷ. 통화수요가 이자율에 영향을 받지 않는다면 LM곡선은 수직선이 된다.
ㄹ. 통화수요가 소득에 영향을 받는다면 LM곡선은 수직선이 된다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

68. 폐쇄경제 IS-LM모형에서 투자의 이자율 탄력성이 무한대인 경우, 중앙은행이 긴축통화정책을 실행할 시 예상되는 효과로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, LM곡선은 우상향한다.)

ㄱ. 국민소득 감소	ㄴ. 이자율 증가
ㄷ. 이자율 불변	ㄹ. 국민소득 증가
ㅁ. 이자율 감소	

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㅁ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

69. 다음 모형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, Y^D, Y, C, I^D, r, G, T는 각각 총수요, 국민소득, 소비, 투자수요, 이자율, 정부지출, 조세이며, I_0, G_0, T_0, α, β, δ는 모두 상수이다.)

○ $Y^D = C + I^D + G$
○ $C = \alpha + \beta(Y - T)$, $\alpha > 0$, $0 < \beta < 1$
○ $I^D = I_0 - \delta r$, $I_0 > 0$, $\delta > 0$
○ $G = G_0$, $T = T_0$
○ $Y^D = Y$

① 모형에서 도출된 IS곡선은 우하향한다.

② I_0가 증가하면, IS곡선이 우측으로 이동한다.

③ G_0가 증가하면, IS곡선이 우측으로 이동한다.

④ β가 증가하면, IS곡선 기울기의 절댓값이 커진다.

⑤ δ가 증가하면, IS곡선 기울기의 절댓값이 작아진다.

70. 다음과 같은 특징을 가진 화폐시장의 균형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 폐쇄경제를 가정한다.)

○ 실질화폐수요는 이자율의 감소함수이다.
○ 실질화폐수요는 국민소득의 증가함수이다.
○ 명목화폐공급은 중앙은행에 의해 외생적으로 결정된다.
○ 물가수준은 단기적으로 고정되어 있으며, 장기적으로 신축적이다.
○ 화폐공급이 증가하면 장기적으로 물가수준은 상승한다.

① LM곡선은 우상향한다.

② 명목화폐공급이 증가하면 단기적으로 LM곡선이 우측으로 이동한다.

③ 국민소득이 일정할 때, 명목화폐공급이 이자율에 미치는 영향은 단기보다 장기에서 더 작다.

④ 실질화폐공급이 증가하면 LM곡선은 우측으로 이동한다.

⑤ 장기적으로 실질화폐공급이 변화하지 않는다면, LM곡선은 수직이다.

71. A국 경제의 총수요곡선과 총공급곡선이 각각 $Y_d = -P + 8$, $Y_s = (P - P_e) + 4$이다. 기대물가(P_e)가 2에서 4로 증가할 때, (ㄱ)균형소득수준의 변화와 (ㄴ)균형물가수준의 변화는? (단, Y_d는 총수요, Y_s는 총공급, P는 물가, P_e는 기대물가이다.)

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

④ ㄱ: -1, ㄴ: 1 ⑤ ㄱ: 0, ㄴ: 0

72. **폐쇄경제의 IS-LM 모형에서 화폐시장 균형조건이 $\frac{M}{P}=L(r, Y-T)$일 때, 조세삭감이 미치는 효과로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 초기는 균형상태, IS곡선은 우하향, LM곡선은 우상향하며, M은 통화량, P는 물가, r은 이자율, Y는 국민소득, T는 조세이다.)**

ㄱ. IS곡선 우측이동	ㄴ. LM곡선 우측이동
ㄷ. 통화수요 감소	ㄹ. 이자율 상승

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

73. **인플레이션에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 메뉴비용은 인플레이션에 맞춰 가격을 변경하는 데에 발생하는 각종 비용을 말한다.

② 디스인플레이션(disinflation) 상황에서는 물가상승률이 감소하고 있지만 여전히 물가는 상승한다.

③ 초인플레이션은 극단적이고 장기적인 인플레이션으로 통제가 어려운 상황을 말한다.

④ 구두창비용은 인플레이션에 따라 발생하는 현금 관리 비용을 말한다.

⑤ 디플레이션은 인플레이션이 진행되는 상황에서 경제가 침체하는 상황을 말한다.

74. **필립스곡선에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 필립스(A. W. Phillips)는 임금상승률과 실업률간 음(-)의 경험적 관계를 발견했다.

② 우상향하는 단기 총공급곡선과 오쿤의 법칙(Okun's Law)을 결합하면 필립스곡선의 이론적 근거를 찾을 수 있다.

③ 적응적 기대를 가정하면 장기에서도 필립스곡선은 우하향한다.

④ 단기 총공급곡선이 가파른 기울기를 가질수록 필립스곡선은 가파른 기울기를 가진다.

⑤ 새고전학파(New Classical)는 합리적 기대를 가정할 경우 국민소득의 감소 없이 인플레이션을 낮출 수 있다고 주장한다.

75. A국의 중앙은행은 필립스곡선, 성장률과 실업률의 관계, 이자율 준칙에 따라 이자율을 결정한다. 현재 목표물가상승률이 2%, 자연실업률이 3%이고, 국내총생산은 잠재국내총생산, 물가상승률은 목표물가상승률, 그리고 실업률은 자연실업률과 같다고 가정할 때, 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?
(단, r, π, π^e, π^T, u, u_n, u_{-1}, Y, Y^P는 각각 이자율, 물가상승률, 기대물가상승률, 목표물가상승률, 실업률, 자연실업률, 전기의 실업률, 국내총생산, 잠재국내총생산이다.)

○ 필립스곡선: $\pi=\pi^e-0.5(u-u_n)$
○ 이자율 준칙: $r=\pi+2.0\%+0.5(\pi-\pi^T)+0.5G$
○ 성장률과 실업률의 관계: 국내총생산의 성장률 = $3\%-2(u-u_{-1})$
○ $G=\frac{(Y-Y^P)}{Y^P}\times 100$

① 현재 이자율은 4%이다.
② 현재 기대물가상승률은 2%이다.
③ 실업률이 5%로 상승하고 기대물가상승률이 변화하지 않았다면, 물가상승률은 1%이다.
④ 기대물가상승률이 3%로 상승하면, 이자율은 5.5%이다.
⑤ 실업률이 1%로 하락하고, 기대물가상승률이 3%로 상승하면, 이자율은 7%이다.

76. 총수요곡선 및 총공급곡선에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 총수요곡선은 물가수준과 재화 및 용역의 수요량간의 관계를 보여준다.
ㄴ. 통화수요 또는 투자가 이자율에 영향을 받지 않을 경우 총수요곡선은 수평이 된다.
ㄷ. 단기적으로 가격이 고정되어 있을 경우 총공급곡선은 수평이 된다.
ㄹ. 정부지출의 변화는 총수요곡선 상에서의 변화를 가져온다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

77. 장기적으로 경제성장을 촉진시킬 수 있는 방법으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 투자지출을 증가시켜 실물 자본을 증가시킨다.
ㄴ. 저축률을 낮추어 소비를 증가시킨다.
ㄷ. 교육 투자지출을 증가시켜 인적 자본을 증가시킨다.
ㄹ. 연구개발에 투자하여 새로운 기술을 개발하고 실용화한다.

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

78. 다음과 같은 생산함수에 따라 생산되는 단순경제를 가정할 때, 솔로우 모형의 균제상태(steady-state)조건을 이용한 균제상태에서의 (ㄱ)1인당 소득과 (ㄴ)1인당 소비수준은? (단, 인구증가와 기술진보는 없다고 가정하며, K는 총자본, L은 총노동, δ는 감가상각률, s는 저축률이다.)

○ $Y=F(K,L)=\sqrt{KL}$ ○ δ = 20 %
○ s = 40 %

① ㄱ: 1, ㄴ: 1 ② ㄱ: 2, ㄴ: 1.2 ③ ㄱ: 2, ㄴ: 1.6

④ ㄱ: 4, ㄴ: 2.2 ⑤ ㄱ: 4, ㄴ: 2.4

79. 보호무역을 옹호하는 주장의 근거가 아닌 것은?

① 자유무역으로 분업이 강력하게 진행되면 국가 안전에 대한 우려가 발생할 수 있다.

② 관세를 부과하면 경제적 순손실(deadweight loss)이 발생한다.

③ 환경오염도피처가 된 거래상대국으로부터 유해한 물질이 자유무역으로 인해 수입될 가능성이 높다.

④ 정부가 신생 산업을 선진국으로부터 보호해서 육성해야 한다.

⑤ 자유무역은 국내 미숙련근로자의 임금에 부정적 영향을 줄 수 있다.

80. 소규모 개방경제의 먼델-플레밍(Mundell-Fleming)모형에서 정부의 재정긴축이 미치는 영향으로 옳은 것은? (단, 초기의 균형상태, 완전한 자본이동과 고정환율제, 국가별 물가수준 고정을 가정한다.)

① IS곡선 우측이동 ② 국민소득 감소 ③ LM곡선 우측이동

④ 통화공급 증가 ⑤ 원화가치 하락

부동산학원론

81. 토지의 분류 및 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 획지(劃地)는 하나의 필지 중 일부에 대해서도 성립한다.

② 건부지(建敷地)는 건축물의 부지로 이용중인 토지 또는 건축물의 부지로 이용가능한 토지를 말한다.

③ 나지(裸地)는 택지 중 정착물이 없는 토지로서 공법상 제한이 없는 토지를 말한다.

④ 제내지(堤內地)는 제방으로부터 하심측으로의 토지를 말한다.

⑤ 일단지(一團地)는 용도상 불가분의 관계에 있는 두 필지 이상을 합병한 토지를 말한다.

82. 감정평가사 A가 실지조사를 통해 확인한 1개 동의 건축물 현황이 다음과 같다. 건축법령상 용도별 건축물의 종류는?

○ 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하며, 2층부터 5층까지 주택으로 사용함 ○ 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000m^{2}임 ○ 세대수 합계가 16세대로서 모든 세대에 취사시설이 설치됨

① 아파트 ② 기숙사 ③ 연립주택 ④ 다가구주택 ⑤ 다세대주택

83. 등기를 통해 소유권을 공시할 수 있는 물건 또는 권리는 몇 개인가?

○ 총톤수 30톤인 기선(機船) ○ 적재용량 25톤인 덤프트럭 ○ 최대 이륙중량 400톤인 항공기 ○ 동력차 2량과 객차 8량으로 구성된 철도차량 ○ 면허를 받아 김 양식업을 경영할 수 있는 권리 ○ 5천만원을 주고 구입하여 심은 한 그루의 소나무

① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

84. 주택법령상 준주택에 해당하지 않는 것은?

① 건축법령상 공동주택 중 기숙사

② 건축법령상 업무시설 중 오피스텔

③ 건축법령상 숙박시설 중 생활숙박시설

④ 건축법령상 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설

⑤ 건축법령상 노유자시설 중 노인복지시설로서 「노인복지법」상 노인복지주택

85. 토지의 특성과 내용에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 토지는 시간의 경과에 의해 마멸되거나 소멸되지 않으므로 투자재로서 선호도가 높다.

② 물리적으로 완전히 동일한 토지는 없으므로 부동산시장은 불완전경쟁시장이 된다.

③ 토지는 공간적으로 연결되어 있으므로 외부효과를 발생시키고, 개발이익 환수의 근거가 된다.

④ 토지는 용익물권의 목적물로 활용할 수 있으므로 하나의 토지에 다양한 물권자가 존재할 수 있다.

⑤ 토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위내에서 토지의 상하에 미치며, 한계고도와 한계심도의 범위는 법률로 정하고 있다.

86. 감정평가사 A는 표준지공시지가의 조사·평가를 의뢰받고 실지조사를 통해 표준지에 대해 다음과 같이 확인하였다. 표준지조사·평가보고서상 토지특성 기재방법의 연결이 옳은 것은?

ㄱ. 토지이용상황: 주변의 토지이용상황이 '전'으로서 돈사와 우사로 이용되고 있음
ㄴ. 도로접면: 폭 10미터의 도로와 한면이 접하면서 자동차 통행이 불가능한 폭 2미터의 도로에 다른 한면이 접함

① ㄱ: 전기타, ㄴ: 중로한면 ② ㄱ: 전기타, ㄴ: 소로한면

③ ㄱ: 전축사, ㄴ: 소로각지 ④ ㄱ: 전축사, ㄴ: 소로한면

⑤ ㄱ: 목장용지, ㄴ: 소로한면

87. 아파트 가격이 5% 하락함에 따라 아파트의 수요량 4% 증가, 아파트의 공급량 6% 감소, 연립주택의 수요량이 2% 증가하는 경우, (ㄱ)아파트 공급의 가격탄력성, (ㄴ) 아파트와 연립주택의 관계는? (단, 수요의 가격탄력성은 절대값이며, 주어진 조건에 한함)

① ㄱ: 탄력적, ㄴ: 보완재 ② ㄱ: 비탄력적, ㄴ: 보완재

③ ㄱ: 탄력적, ㄴ: 대체재 ④ ㄱ: 비탄력적, ㄴ: 대체재

⑤ ㄱ: 단위탄력적, ㄴ: 대체재

88. 부동산의 가격탄력성과 균형변화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 완전탄력적과 완전비탄력적 조건이 없는 경우 수요와 공급법칙에 따르며, 다른 조건은 동일함)

① 공급이 완전비탄력적일 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형량은 불변이다.

② 수요가 완전비탄력적일 경우, 공급이 감소하면 균형가격은 상승하고 균형량은 불변이다.

③ 수요가 완전탄력적일 경우, 공급이 증가하면 균형가격은 불변이고 균형량은 증가한다.

④ 공급이 증가하는 경우, 수요의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 하락폭은 크고 균형량의 증가폭은 작다.

⑤ 수요가 증가하는 경우, 공급의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 상승폭은 작고 균형량의 증가폭은 크다.

89. 저량(stock)의 경제변수가 아닌 것은?

① 가계 자산 ② 주택 가격 ③ 주택 재고량

④ 주택 보급률 ⑤ 신규주택 공급량

90. 부동산시장에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 할당 효율적 시장은 완전경쟁시장을 의미하며 불완전경쟁시장은 할당 효율적 시장이 될 수 없다.

② 완전경쟁시장이나 강성 효율적 시장에서는 할당 효율적인 시장만 존재한다.

③ 약성 효율적 시장에서 과거의 역사적 정보를 통해 정상 이상의 수익을 획득할 수 있다.

④ 완전경쟁시장에서는 초과이윤이 발생할 수 있다.

⑤ 준강성 효율적 시장에서 공표된 정보는 물론 공표되지 않은 정보도 시장가치에 반영된다.

91. 부동산시장의 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 측정하는 기간이 길수록 수요의 탄력성은 더 탄력적이다.

② 공급의 탄력성은 생산요소를 쉽게 얻을 수 있는 상품일수록 더 탄력적이다.

③ 수요의 탄력성이 탄력적일 경우 임대료가 상승하면 전체 임대수입은 감소한다.

④ 대체재가 많을수록 수요의 탄력성은 더 탄력적이다.

⑤ 제품의 가격이 가계소득에서 차지하는 비중이 작을수록 수요의 탄력성이 더 탄력적이다.

92. A도시와 B도시 사이에 있는 C도시는 A도시로부터 5km, B도시로부터 10km 떨어져 있다. 각 도시의 인구 변화가 다음과 같을 때, 작년에 비해 금년에 C도시로부터 B도시의 구매활동에 유인되는 인구수의 증가는? (단, 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙에 따르고, C도시의 모든 인구는 A도시와 B도시에서만 구매하며, 다른 조건은 동일함)

구분	작년 인구수	금년 인구수
A 도시	5만 명	5만 명
B 도시	20만 명	30만 명
C 도시	2만 명	3만 명

① 6,000명 ② 7,000명 ③ 8,000명 ④ 9,000명 ⑤ 10,000명

93. 시장실패의 원인으로 옳지 않은 것은?

① 외부효과
② 정보의 대칭성
③ 공공재의 공급
④ 불완전경쟁시장
⑤ 시장의 자율적 조절기능 상실

94. 외부효과에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 외부효과란 거래 당사자가 시장메카니즘을 통하여 상대방에게 미치는 유리하거나 불리한 효과를 말한다.
② 부(-)의 외부효과는 의도되지 않은 손해를 주면서 그 대가를 지불하지 않는 외부경제라고 할 수 있다.
③ 정(+)의 외부효과는 소비에 있어 사회적 편익이 사적 편익보다 큰 결과를 초래한다.
④ 부(-)의 외부효과에는 보조금 지급이나 조세경감의 정책이 필요하다.
⑤ 부(-)의 외부효과는 사회적 최적생산량보다 시장생산량이 적은 과소생산을 초래한다.

95. 투자부동산 A에 관한 투자분석을 위해 관련 자료를 수집한 내용은 다음과 같다. 이 경우 순영업소득은? (단, 주어진 자료에 한하며, 연간 기준임)

○ 유효총소득: 360,000,000원	○ 직원 인건비: 80,000,000원
○ 대출원리금 상환액: 50,000,000원	○ 감가상각비: 40,000,000원
○ 수도광열비: 36,000,000원	○ 용역비: 30,000,000원
○ 수선유지비: 18,000,000원	○ 재산세: 18,000,000원
○ 공실손실상당액 · 대손충당금: 18,000,000원	○ 사업소득세: 3,000,000원

① 138,000,000원 ② 157,000,000원 ③ 160,000,000원
④ 178,000,000원 ⑤ 258,000,000원

96. 부동산투자와 위험에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 상업용 부동산투자는 일반적으로 다른 상품에 비하여 초기투자비용이 많이 들며 투자비용의 회수기간이 길지만 경기침체에 민감하지 않아 투자위험이 낮다.

② 시장위험이란 부동산이 위치한 입지여건의 변화 때문에 발생하는 위험으로서, 부동산시장의 수요·공급과 관련된 상황의 변화와 관련되어 있다.

③ 사업위험이란 부동산 사업자체에서 발생하는 수익성 변동의 위험을 말하며 시장위험, 입지위험, 관리·운영위험 등이 있다.

④ 법·제도적 위험에는 소유권위험, 정부정책위험, 정치적위험, 불가항력적 위험, 유동성위험이 있다.

⑤ 위험과 수익간에는 부(-)의 관계가 성립한다.

97. 부동산투자에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동산투자는 부동산이 갖고 있는 고유한 특성이 있지만 환금성, 안전성 측면에서 주식 투자와 다르지 않다.

② 부동산은 실물자산이기 때문에 인플레이션 방어 능력이 우수하여 디플레이션과 같은 경기침체기에 좋은 투자대상이다.

③ 부동산은 다른 투자상품에 비하여 거래비용의 부담이 크지만 부동산시장은 정보의 대칭성으로 인한 효율적 시장이다.

④ 부동산투자는 부동산의 사회적·경제적·행정적 위치의 가변성 등으로 인해 부동산시장의 변화를 면밀히 살펴야 한다.

⑤ 투자의 금융성이란 투자자가 투자자산을 필요한 시기에 손실없이 현금으로 전환할 수 있는 안전성의 정도를 말한다.

98. 부동산투자에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 순현재가치(NPV)법이란 투자로부터 발생하는 현재와 미래의 모든 현금흐름을 적절한 할인율로 할인하여 현재가치로 환산하고 이를 통하여 투자의 사결정에 이용하는 기법이다.
ㄴ. 추계된 현금수지에 대한 위험을 평가하는 위험할증률의 추계는 투자기간의 결정 및 현금수지에 대한 예측 이전에 해야 한다.
ㄷ. 내부수익률(IRR)이란 투자로부터 발생하는 미래의 현금흐름의 순현재가치와 부동산가격을 1로 만드는 할인율을 말한다.
ㄹ. 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 비율로서 1보다 크면 경제적 타당성이 있는 것으로 판단한다.

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

99. 화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 인플레이션, 화폐의 시차선호, 미래의 불확실성은 화폐의 시간가치를 발생시키는 요인이다.

② 감채기금이란 일정기간 후에 일정금액을 만들기 위해 매 기간 납입해야 할 금액을 말한다.

③ 연금의 미래가치란 매 기간 마다 일정금액을 불입해 나갈 때, 미래 일정시점에서의 불입금액 총액의 가치를 말한다.

④ 현재가치에 대한 미래가치를 산출하기 위하여 사용하는 이율을 이자율이라 하고, 미래가치에 대한 현재가치를 산출하기 위하여 사용하는 이율을 할인율이라 한다.

⑤ 부동산 경기가 침체하는 시기에 상업용 부동산의 수익이 일정함에도 불구하고 부동산 가격이 떨어지는 것은 할인율이 낮아지기 때문이다.

100. A씨는 주택을 구입하고자 한다. 다음 조건과 같이 기존 주택저당대출을 승계할 수 있다면 신규 주택저당대출 조건과 비교할 때, 이 승계권의 가치는 얼마인가? (단, 주어진 자료에 한함)

○ 기존 주택저당대출 조건
- 현재 대출잔액 : 1억 5천만원
- 원리금균등분할상환방식 : 만기 20년, 대출금리 5%, 고정금리대출
○ 신규 주택저당대출 조건
- 대출금액 : 1억 5천만원
- 원리금균등분할상환방식 : 만기 20년, 대출금리 7%, 고정금리대출
○ 월 기준 연금현가계수
- (5%, 20년) : 150
- (7%, 20년) : 125

① 2,000만원 ② 2,250만원 ③ 2,500만원 ④ 2,750만원 ⑤ 3,000만원

101. 주택금융의 상환방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 만기일시상환방식은 대출만기 때까지는 원금상환이 전혀 이루어지지 않기에 매월 내는 이자가 만기 때까지 동일하다.

② 원금균등분할상환방식은 대출 초기에 대출원리금의 지급액이 가장 크기에 차입자의 원리금지급 부담도 대출 초기에 가장 크다.

③ 원리금균등분할상환방식은 매기의 대출원리금이 동일하기에 대출 초기에는 대체로 원금상환 부분이 작고 이자지급 부분이 크다.

④ 점증상환방식은 초기에 대출이자를 전부 내고, 나머지 대출원금을 상환하는 방식으로 부의 상환(negative amortization)이 일어날 수 있다.

⑤ 원금균등분할상환방식이나 원리금균등분할상환방식에서 거치기간을 별도로 정할 수 있다.

102. 프로젝트 금융에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 기업전체의 자산 또는 신용을 바탕으로 자금을 조달하고, 기업의 수익으로 원리금을 상환하거나 수익을 배당하는 방식의 자금조달기법이다.

② 프로젝트 사업주는 기업 또는 개인일 수 있으나, 법인은 될 수 없다.

③ 프로젝트 사업주는 대출기관으로부터 상환청구를 받지는 않으나, 이러한 방식으로 조달한 부채는 사업주의 재무상태표에는 부채로 계상된다.

④ 프로젝트 회사가 파산 또는 청산할 경우, 채권자들은 프로젝트 회사에 대해 원리금상환을 청구할 수 없다.

⑤ 프로젝트 사업주의 도덕적 해이를 방지하기 위해 금융기관은 제한적 소구금융의 장치를 마련해두기도 한다.

103. 부동산금융 및 투자에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산금융은 부동산의 매입이나 매각, 개발 등과 관련하여 자금이나 신용을 조달하거나 제공하는 것을 말한다.

② 부동산의 특성과 관련하여 분할거래의 용이성과 생산의 장기성으로 인해 부동산금융은 부동산의 거래나 개발 등에서 중요한 역할을 하게 된다.

③ 부동산투자에서 지분투자자가 대상 부동산에 가지는 권한을 지분권이라 하고, 저당투자자가 대상 부동산에 가지는 권한을 저당권이라 한다.

④ 부동산보유자는 보유부동산의 증권화를 통해 유동성을 확보할 수 있다.

⑤ 부동산금융이 일반금융과 다른 점으로는 담보기능과 감가상각 및 차입금 이자에 대한 세금감면이 있다.

104. 부동산시장세분화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 시장세분화는 가격차별화, 최적의사결정, 상품차별화 등에 기초하여 부동산시장을 서로 다른 둘 또는 그 이상의 상위시장으로 묶는 과정이다.

② 시장을 세분화하는데 주로 사용되는 기준으로는 지리적 변수, 인구통계학적 변수, 심리적 변수, 행동적 변수 등이 있다.

③ 시장세분화전략은 세분된 시장을 대상으로 상품의 판매 지향점을 명확히 하는 것을 말한다.

④ 부동산회사가 세분시장을 평가할 때, 우선해야 할 사항으로 적절한 시장규모와 성장성을 들 수 있다.

⑤ 세분시장에서 경쟁력과 매력도를 평가할 때 기존 경쟁자의 위협, 새로운 경쟁자의 위협, 대체재의 위협, 구매자의 협상력 증가 위협, 공급자의 협상력 증가 위협 등을 고려한다.

105. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산개발방식은?

> ○ 사업부지를 소유하고 있는 토지소유자가 개발이 완료된 후 개발업자나 시공사에게 공사대금을 완공된 일부의 건물로 변제하고, 나머지는 분양하거나 소유하는 형태이다.
> ○ 토지소유자는 대상 부지의 소유권을 소유한 상태에서 개발사업이 진행되도록 유도할 수 있고, 그 결과 발생되는 부동산가치의 상승분을 취득할 수 있는 이점이 있다.

① 공영개발방식 ② 직접개발방식 ③ 대물교환방식
④ 토지신탁방식 ⑤ BTL사업방식

106. 부동산개발사업의 위험에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

> ○ (ㄱ)은 추정된 토지비, 건축비, 설계비 등 개발비용의 범위 내에서 개발이 이루어져야 하는데, 인플레이션 및 예상치 못한 개발기간의 장기화 등으로 발생할 수 있다.
> ○ (ㄴ)은 용도지역제와 같은 토지이용규제의 변화와 관계기관 인허가 승인의 불확실성 등으로 야기될 수 있다.
> ○ (ㄷ)은 개발기간 중 이자율의 변화, 시장침체에 따른 공실의 장기화 등이 원인일 수 있다.

① ㄱ: 시장위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 비용위험
② ㄱ: 시장위험, ㄴ: 법률위험, ㄷ: 비용위험
③ ㄱ: 비용위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 시장위험
④ ㄱ: 비용위험, ㄴ: 법률위험, ㄷ: 시장위험
⑤ ㄱ: 비용위험, ㄴ: 법률위험, ㄷ: 계획위험

107. 도시 및 주거환경정비법령상 다음에 해당하는 정비사업은?

> 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

① 도시환경정비사업 ② 주거환경개선사업 ③ 주거환경관리사업
④ 가로주택정비사업 ⑤ 재정비촉진사업

108. 부동산신탁에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 신탁회사의 전문성을 통해 이해관계자들에게 안전성과 신뢰성을 제공해 줄 수 있다.

② 부동산신탁의 수익자란 신탁행위에 따라 신탁이익을 받는 자를 말하며, 위탁자가 지정한 제3자가 될 수도 있다.

③ 부동산신탁계약에서의 소유권 이전은 실질적 이전이 아니라 등기부상의 형식적 소유권 이전이다.

④ 신탁재산은 법률적으로 수탁자에게 귀속되지만 수익자를 위한 재산이므로 수탁자의 고유재산 및 위탁자의 고유재산으로부터 독립된다.

⑤ 부동산담보신탁은 저당권 설정보다 소요되는 경비가 많고, 채무불이행 시 부동산 처분 절차가 복잡하다.

109. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물인 건축물에 관한 표시·광고를 할 때 명시하여야 하는 사항이 아닌 것은?

① 건축물의 방향
② 건축물의 소유자
③ 건축물의 총 층수
④ 건축물의 준공검사를 받은 날
⑤ 건축물의 주차대수 및 관리비

110. 공인중개사법령상 중개계약 시 거래계약서에 기재하여야 하는 사항은 모두 몇 개인가?

ㅇ 물건의 표시
ㅇ 권리이전의 내용
ㅇ 물건의 인도일시
ㅇ 거래당사자의 인적 사항
ㅇ 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항
ㅇ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한

① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

111. 우리나라의 부동산조세정책에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부가가치세와 등록면허세는 국세에 속한다.
ㄴ. 재산세와 상속세는 신고납부방식이다.
ㄷ. 증여세와 재산세는 부동산의 보유단계에 부과한다.
ㄹ. 상속세와 증여세는 누진세율을 적용한다.

① ㄹ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄱ, ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ

112. 우리나라의 부동산등기제도와 권리분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 소유권이전등기 청구권을 확보하기 위해 처분금지가처분의 등기가 가능하다.

② 현재 환매(특약)등기제와 예고등기제는 「부동산등기법」상 폐지되었다.

③ 등기의 순서는 같은 구(區)에서 한 등기 상호간에는 순위번호에 따른다.

④ 근저당권과 담보가등기는 부동산경매에서 말소기준권리가 된다.

⑤ 부동산임차권은 부동산물권이 아니지만 등기할 수 있다.

113. 등기사항전부증명서의 갑구(甲區)에서 확인할 수 없는 내용은?

① 가압류 ② 가등기 ③ 소유권

④ 근저당권 ⑤ 강제경매개시결정

114. 토지에 관한 강제경매절차에서 토지의 부합물로서 낙찰자가 소유권을 취득할 수 있는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

ㄱ. 토지소유자가 마당에 설치한 연못
ㄴ. 타인이 토지소유자의 동의 없이 임의로 심은 조경수
ㄷ. 토지에 지상권을 가진 자가 경작을 위해 심은 감나무
ㄹ. 기둥, 지붕 및 주벽의 공사가 완료되어 건물로서의 외관을 갖추었으나 사용승인을 받지 못한 건물

① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ

④ ㄱ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

115. 감정평가에 관한 규칙과 감정평가 실무기준 상 임대료 감정평가에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 임대사례비교법으로 감정평가 할 때 임대사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 수집된 임대사례의 임대료가 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 임대료 수준으로 정상화하여야 한다.

② 시점수정은 대상물건의 임대료 변동률로 함을 원칙으로 한다.

③ 감정평가법인등은 임대료를 감정평가할 때에 임대사례비교법을 적용해야 한다.

④ 적산법은 원가방식에 기초하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법이다.

⑤ 수익분석법이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

116. 감정평가방법 중 거래사례비교법과 관련된 설명으로 옳지 않은 것은?

① 거래사례비교법은 실제 거래되는 가격을 준거하므로 현실성이 있으며 설득력이 풍부하다는 장점이 있다.

② 거래사례비교법과 관련된 가격원칙은 대체의 원칙이고, 구해진 가액은 비준가액이라 한다.

③ 거래사례비교법은 대상부동산과 동질·동일성이 있어서 비교 가능한 사례를 채택하는 것이 중요하다.

④ 거래사례는 위치에 있어서 동일성 내지 유사성이 있어야 하며, 인근지역에 소재하는 경우에는 지역요인비교를 하여야 한다.

⑤ 거래사례에 사정보정요인이 있는 경우 우선 사정보정을 하고, 거래시점과 기준시점간의 시간적 불일치를 정상화하는 작업인 시점수정을 하여야 한다.

117. 감정평가방식 중 원가방식에 관련된 설명으로 옳은 것은?

① 원가방식은 대체의 원칙, 수요와 공급의 원칙, 균형의 원칙, 외부의 원칙, 예측의 원칙과 밀접한 관련이 있다.

② 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산 또는 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액으로서 원칙적으로 그 대상물건 값의 상한선을 나타낸다.

③ 대치원가(replacement cost)란 건축자재, 설비공법 등에 있어 신축시점의 표준적인 것을 사용한 적정원가로서 이미 기능적 감가는 반영되어 있다.

④ 재조달원가를 구하는 방법은 직접법으로 총가격적산법(총량조사법), 변동율적용법(비용지수법) 등이 있고, 간접법으로 부분별단가적용법, 단위비교법 등이 있다.

⑤ 감가수정에 있어서 감가요인은 물리적요인, 기능적요인, 경제적요인이 있으며, 감가상각에 있어서 감가요인은 물리적요인, 경제적요인이 있다.

118. 다음 조건을 가진 부동산을 통해 산출한 내용으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 가능총소득(PGI): 연 150,000,000원
○ 공실손실상당액·대손충당금: 가능총소득의 10%
○ 운영경비(OE): 유효총소득의 30%
○ 대출원리금 상환액: 연 40,000,000원
○ 가격구성비: 토지 40%, 건물 60%
○ 토지환원이율: 연 3%, 건물환원이율: 연 5%

① 운영경비는 40,500,000원이다.

② 종합환원이율은 연 4.2%이다.

③ 순영업소득(NOI)은 94,500,000원이다.

④ 유효총소득(EGI)은 135,000,000원이다.

⑤ 세전현금흐름(BTCF)은 53,500,000원이다.

119. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 평가한 대상토지의 시산가액(m^2당 단가)은?

○ 대상토지 현황: A시 B구 C동 101번지, 일반상업지역, 상업나지
○ 기준시점: 2023.04.08.
○ 비교표준지: A시 B구 C동 103번지, 일반상업지역, 상업나지 2023.01.01.기준 표준지공시지가 10,000,000원/m^2
○ 지가변동률: 1) 2023.01.01. ~ 2023.03.31. : -5.00 % 2) 2023.04.01. ~ 2023.04.08. : -2.00 %
○ 지역요인: 비교표준지는 대상토지의 인근지역에 위치함
○ 개별요인: 대상토지는 비교표준지대비 획지조건에서 4% 열세하고, 환경조건에서 5% 우세하며, 다른 조건은 동일함
○ 그 밖의 요인 보정: 대상토지 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 20% 증액 보정함
○ 상승식으로 계산할 것
○ 산정된 시산가액의 천원미만은 버릴 것

① 11,144,000원 ② 11,168,000원 ③ 11,190,000원 ④ 11,261,000원 ⑤ 11,970,000원

120. 감정평가에 관한 규칙의 내용으로 옳지 않은 것은?

① 시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

② 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

③ 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 하되, 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 감정평가법인등은 과수원을 감정평가할 때에 공시지가기준법을 적용해야 한다.

⑤ 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

감정평가사

2023년 1차 1교시 정답과 해설

정답표

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

감정평가사

2023년 1차 1교시 정답과 해설

정답표 계속

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

1 민법 · 민법총칙 · 민법의 법원과 기본원리 — 정답 ⑤

① X 해설 제1조의 「법률」은 민법전에 한하지 않고 민사에 관한 특별법·명령·규칙까지 아우르는 성문법 전체를 말한다(민법 제1조).

② X 해설 법원(法源)인 관습법은 법적 확신까지 얻은 것이고, 사실인 관습은 법령의 효력이 없어 당사자 의사를 보충할 뿐이다(대판 80다3231).

③ X 해설 대법원규칙인 공탁규칙처럼 민사에 관해 정한 성문의 규칙도 제1조의 법률에 들어가 민법의 법원이 된다(민법 제1조).

④ X 해설 조약도 헌법상 국내법과 같은 효력이 있으므로, 민사관계를 정한 조약이라면 민법의 법원에 포함된다(헌법 제6조 제1항).

⑤ O 해설 판례는 등기 없는 미등기 무허가건물 양수인에게 소유권도, 사실상 소유권 같은 관습법상 물권도 인정하지 않는다(대판 2006다49000).

2 민법 · 민법총칙 · 성년후견·한정후견과 상대방 보호 — 정답 ④

① O 해설 성년후견인은 피성년후견인의 신상과 재산 사정을 고려해 여러 명을 둘 수 있다 — 미성년후견인은 한 명이다(민법 제930조 제2항).

2 해설 계속 — 정답 ④

② O 해설 취소할 수 없는 피성년후견인의 법률행위 범위는 본인을 포함한 청구권자의 청구로 가정법원이 바꿀 수 있다(민법 제10조 제3항).

③ O 해설 한정후견을 새로 시작하면서 이전 성년후견을 그대로 두면 두 제도가 겹치므로 법원이 성년후견 종료 심판을 함께 해야 한다(민법 제14조의3 제2항).

④ X 해설 가정법원은 청구 취지에 묶이지 않고 성년후견을 개시할 수 있지만, 어느 후견이든 본인의 의사는 반드시 고려해야 한다(대결 2020스596).

⑤ O 해설 특정후견은 행위능력을 제한하지 않으므로 피특정후견인이 혼자 한 재산상 행위도 취소할 수 없다(민법 제14조의2 제1항).

3 민법 · 민법총칙 · 주소·부재와 실종 — 정답 ⑤

① O 해설 부재자 자신에게서 처분권까지 위임받은 재산관리인은 그 재산을 처분할 때 법원의 허가가 필요 없다(대판 72다2136).

② O 해설 부재자가 관리인을 두지 않았다면 채권자 같은 이해관계인은 법원에 재산관리에 필요한 처분을 청구할 수 있다(민법 제22조 제1항).

3 해설 계속 **정답 ⑤**

③ O 해설 차임을 청구하는 것은 재산을 보존·이용하는 관리행위라, 법원이 선임한 관리인도 허가 없이 할 수 있다(민법 제25조, 제118조).

④ O 해설 법원의 권한초과행위 허가는 앞으로 할 처분뿐 아니라 관리인이 이미 한 처분을 추인하는 방식으로도 할 수 있다(대판 80다3063).

⑤ X 해설 부재자의 사망이 확인되어도 선임결정이 취소되기 전까지는 법원이 선임한 관리인의 권한이 그대로 남는다(대판 71다189).

4 민법 · 민법총칙 · 법인의 설립과 정관·등기 **정답 ⑤**

① X 해설 사단법인 정관에 꼭 적어야 하는 사항은 목적·명칭·사무소·자산·이사의 임면 등이고, 감사의 임면은 들어 있지 않다(민법 제40조).

② X 해설 임의적 기재사항이라도 일단 정관에 적었다면 정관의 일부가 되어 바꿀 때 정관변경 절차를 밟아야 한다(민법 제42조 제1항).

③ X 해설 사원총회에서 정족수를 갖춘 결의를 했더라도 주무관청의 허가가 있어야 정관변경의 효력이 생긴다(민법 제42조 제2항).

④ X 해설 기본재산을 새로 넣는 것도 정관 기재사항을 바꾸는 일이라 주무관청의 허가를 받아야 효력이 있다(대판 90다8558).

⑤ O 해설 저당권을 설정해도 기본재산이 곧바로 빠져나가 정관이 바뀌는 것은 아니어서 원칙적으로 주무관청 허가 없이 할 수 있다(대결 2017마1565).

5 민법 · 민법총칙 · 법인 아닌 사단과 재단 **정답 ①**

① X 해설 비법인사단 대표자는 정관·총회가 막지 않은 특정 행위만 남에게 맡길 수 있고, 업무 전체를 통째로 맡기면 사단에 효력이 없다(대판 2008다15438).

② O 해설 총유물의 관리·처분은 사원총회 결의에 따르므로 규약에 다른 정함이 없으면 결의 없는 관리행위는 무효다(민법 제276조 제1항).

③ O 해설 징계로 종원 자격을 빼앗는 할종은 혈연으로 이루어진 종중의 본질에 반해 무효이고, 같은 이유로 종원 지위를 스스로 버리는 탈퇴도 인정되지 않는다(대판 80다1194, 대판 95다34330).

5 해설 계속 **정답 ①**

④ O 해설 고유한 의미의 종중은 공동선조가 사망하면 후손들로 자연히 생기는 종족단체라 따로 조직행위나 성문 규약이 없어도 성립한다(대판 2002다1178 전합).

⑤ O 해설 법인 아닌 사단의 사원들이 집합체로서 물건을 가지면 그 소유 형태는 총유다(민법 제275조 제1항).

6 민법 · 민법총칙 · 권리의 종류와 경합·충돌 **정답 ③**

① X 해설 저당권은 물건의 교환가치를 지배하는 담보물권이라 형성권이 아니다 — 취소권·동의권과 묶일 수 없다(민법 제356조).

② X 해설 상계권·예약완결권은 형성권이지만 준물권은 광업권·어업권처럼 물권에 준하는 지배권이다(민법 제493조, 제564조).

③ O 해설 해제권·취소권은 물론 지상물매수청구권도 행사하는 의사표시만으로 매매가 성립하는 형성권이다(민법 제543조, 제140조, 제283조 제2항).

④ X 해설 추인권·해지권은 형성권이지만 물권적 청구권은 상대방에게 반환·방해제거를 요구하는 청구권이다(민법 제213조).

⑤ X 해설 해지권·부속물매수청구권은 형성권이지만 부양청구권은 부양의무자에게 부양을 요구하는 청구권이다(민법 제974조).

7 민법 · 민법총칙 · 법인의 기관과 해산·청산 **정답 ④**

① X 해설 설립등기 외의 등기사항인 이사 변경은 등기해야 제3자에게 대항할 수 있는 대항요건일 뿐 효력발생요건이 아니다(민법 제54조 제1항).

② X 해설 이사가 여럿이어도 원칙적으로 이사 각자가 법인을 대표하고, 공동으로 대표하지 않는다(민법 제59조 제1항).

③ X 해설 정관 변경은 사원총회의 전속 권한이라 정관으로도 총회의 그 권한을 빼앗을 수 없다(민법 제42조 제1항).

④ O 해설 이해관계 있는 이사는 이사회에서 의결권이 없지만, 출석해 의사정족수를 셀 때는 이사 수에 포함된다(대판 2008다1521).

⑤ X 해설 대표권 제한은 등기해야 제3자에게 대항할 수 있어, 등기가 없으면 제한을 아는 제3자에게도 주장하지 못한다(민법 제60조).

8 민법 · 민법총칙 · 물건 정답 ②

① O 해설 주물에 붙어 그 일부가 된 부분은 별개의 물건이 아니어서, 독립한 물건을 전제로 하는 종물이 될 수 없다(민법 제100조 제1항).

② X 해설 1필 토지의 일부에도 범위를 도면으로 표시해 지상권 같은 용익물권을 등기할 수 있다(부동산등기법 제69조 제6호).

③ O 해설 입장료는 국립공원 관리에 드는 돈을 이용자에게 나누어 지우는 것이어서 토지에서 생기는 법정과실로 볼 수 없다(대판 2000다27749).

④ O 해설 주물 가까이 놓여 있더라도 주물 자체의 경제적 효용을 돕지 않는 물건은 종물로 보지 않는다(대결 2000마3530).

⑤ O 해설 저당권이 종물에 미치지 않는다는 특약은 등기해야 제3자에게 대항할 수 있다(민법 제358조, 부동산등기법 제75조 제1항 제7호).

9 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 목적·해석과 강행규정 정답 ⑤

① X 해설 ㄴ만으로는 부족하다 — 매도인 탓으로 생긴 후발적 불능(ㄱ)은 채무불이행 손해배상, 체결 전 멸실(ㄷ)은 계약체결상 과실이 문제다(민법 제390조, 제535조).

② X 해설 ㄷ이 빠졌다 — 계약 전에 이미 목적물이 없어진 원시적 불능에서는 계약체결상의 과실책임이 문제 된다(민법 제535조 제1항).

③ X 해설 ㄴ이 빠졌다 — 양쪽 모두에게 책임 없는 수용으로 이행할 수 없게 되면 위험부담의 문제가 된다(민법 제537조).

④ X 해설 ㄱ이 빠졌다 — 매도인이 불을 질러 이행할 수 없게 된 것은 귀책사유 있는 불능이라 손해배상이 문제 된다(민법 제390조).

⑤ O 해설 ㄱ·ㄴ·ㄷ 모두 옳다 — 귀책 있는 후발적 불능은 채무불이행, 귀책 없는 후발적 불능은 위험부담, 원시적 불능은 계약체결상 과실의 문제다(민법 제390조, 제537조, 제535조).

10 민법 · 민법총칙 · 반사회질서의 법률행위 정답 ①

① X 해설 형사사건과 달리 민사소송의 승소 대가로 정한 성공보수는 사회질서에 반하지 않아 원칙적으로 효력이 있다(대판 2015다200111 전합).

10 해설 계속 정답 ①

② O 해설 도박자금으로 쓰일 것을 알고 돈을 빌려주는 계약은 도박을 돕는 것이라 반사회질서 행위로 무효다(대판 72다2249).

③ O 해설 매도인이 이미 판 부동산임을 알면서 배임에 적극 가담해 증여받은 계약은 반사회질서 행위로 무효다(대판 83다카57).

④ O 해설 마약대금은 범죄로 생긴 채무라 그 변제로 토지를 넘기기로 한 계약도 반사회질서 행위로 무효다(민법 제103조).

⑤ O 해설 보험사고를 꾸며 보험금만 노리고 맺은 생명보험계약은 우연한 사고를 전제로 하는 보험의 본질에 어긋나 무효다(대판 99다49064).

11 민법 · 민법총칙 · 비진의표시와 통정허위표시 정답 ⑤

① X 해설 불법원인급여의 불법은 반사회질서를 뜻하는데, 통정허위표시는 제108조로 무효일 뿐 반사회질서는 아니어서 불법원인급여가 아니다(민법 제746조, 대판 2003다70041).

② X 해설 대리인이 상대방과 짜고 허위표시를 하면 그 하자는 본인에게 미쳐, 본인은 선의라도 보호받는 제3자가 아니다(민법 제116조 제1항).

③ X 해설 겉으로 꾸민 매매가 무효여도 그 속에 숨긴 증여는 증여의 요건을 갖추었다면 효력이 있다(민법 제108조 제1항).

④ X 해설 허위표시 무효로부터 보호되는 제3자는 선의이기만 하면 되고 모른 데 과실이 있었는지는 따지지 않는다(대판 2003다70041).

⑤ O 해설 가장매수인과 거래한 사람이 악의라도 그에게서 다시 권리를 얻은 전득자가 선의라면 그 전득자에게는 무효를 내세울 수 없다(대판 2012다49292).

12 민법 · 민법총칙 · 착오로 인한 의사표시 정답 ③

① O 해설 착오 취소와 하자담보책임은 취지와 요건이 달라, 하자담보책임이 성립해도 매수인은 착오를 이유로 취소할 수 있다(대판 2015다78703).

② O 해설 장래에 생길지 모르는 일에 대한 기대가 어긋난 것은 표시와 의사의 불일치가 아니어서 착오가 아니다(대판 2012다65317).

12 해설 계속 **정답 ③**

③ X 해설 동기의 착오는 동기가 표시되어 내용이 된 경우뿐 아니라 상대방이 착오를 일으키게 한 경우에도 취소 사유가 된다(대판 90다카7460).

④ O 해설 부동산 매매에서 시가를 잘못 안 것은 원칙적으로 법률행위 내용의 중요부분 착오가 아니다(대판 92다29337).

⑤ O 해설 착오를 알고도 그것을 이용한 상대방은 보호할 가치가 없으므로, 표의자의 중과실이 있더라도 취소가 허용된다(대판 2013다49794).

13 민법 · 민법총칙 · 의사표시의 효력발생 **정답 ①**

① X 해설 표의자가 숨진 뒤에 도달했더라도 이미 보낸 의사표시는 유효하고, 그 효과는 상속인에게 이어진다(민법 제111조 제2항).

② O 해설 도달주의 규정은 임의규정이라 당사자가 약정으로 의사표시의 효력발생시기를 달리 정할 수 있다(민법 제111조 제1항).

③ O 해설 수령을 정당한 이유 없이 거부한 상대방은 그 내용을 알 수 있는 상태가 된 이상 도달을 부정할 수 없다(대판 2008다19973).

④ O 해설 재단법인 설립행위는 상대방 없는 단독행위라 출연하고 정관을 작성하면 되고 누구에게 도달할 필요가 없다(민법 제43조).

⑤ O 해설 미성년자는 행위능력이 제한된 범위에서 수령능력도 없어, 표의자는 법정대리인이 알기 전까지 그 의사표시로 대항하지 못한다(민법 제112조).

14 민법 · 민법총칙 · 대리권과 대리행위 **정답 ①**

① X 해설 무권대리인의 상대방에 대한 책임은 무과실책임이라, 대리권 흠결에 대리인의 잘못이 없어도 진다(대판 2013다213038).

② O 해설 본인의 허락 없는 자기계약은 무권대리가 되어 확정적 무효가 아니라 본인이 추인하면 유효가 되는 유동적 무효다(민법 제124조).

③ O 해설 대리인에게 성년후견이 개시되면 대리권은 소멸한다 — 처음부터 제한능력자였던 경우와 다르다(민법 제127조 제2호).

④ O 해설 여러 명의 대리인은 특별한 정함이 없으면 함께 할 필요 없이 한 사람씩 단독으로 본인을 대리한다(민법 제119조).

14 해설 계속 **정답 ①**

⑤ O 해설 상대방 없는 단독행위를 무권대리로 하면 추인할 여지 없이 확정적으로 무효다(민법 제136조).

15 민법 · 민법총칙 · 복대리 **정답 ⑤**

① X 해설 복대리인을 선임하는 사람은 대리인이지만, 복대리인이 한 행위의 효과는 대리인을 거치지 않고 곧바로 본인에게 생긴다(민법 제123조 제1항).

② X 해설 복대리인은 본인에 대해서도 대리인과 같은 내용의 권리와 의무를 직접 가진다(민법 제123조 제2항).

③ X 해설 복대리인을 선임해도 대리인은 자기 대리권을 잃지 않고 복대리인과 함께 본인을 대리할 수 있다(민법 제123조 제1항).

④ X 해설 대리인이 사망하면 대리권이 소멸하고, 그 대리권에 기댄 복대리권도 함께 소멸한다(민법 제127조 제2호).

⑤ O 해설 대리인에게 복대리인을 뽑을 권한이 없었더라도, 그 복대리인의 월권행위를 믿을 만했던 상대방은 제126조로 보호될 수 있다(대판 97다48982).

16 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 무효 **정답 ③**

① O 해설 본인이 무권대리 계약을 추인하면 따로 정하지 않은 한 계약 시점으로 거슬러 올라가 본인에게 효력이 생긴다(민법 제133조).

② O 해설 일부무효에서 나머지가 유효한지는 일부가 무효임을 알았다면 당사자가 의욕했을 가정적 의사로 판단한다(대판 2009다41465).

③ X 해설 처음부터 허가를 피하려던 계약은 확정적으로 무효라, 뒤에 허가구역 지정이 풀려도 유효로 바뀌지 않는다(대판 2009다41465).

④ O 해설 무효행위를 새로운 법률행위로 보려면 당사자가 그것이 무효임을 알고 추인해야 한다(민법 제139조).

⑤ O 해설 무권리자가 남의 권리를 처분했을 때 권리자가 이를 추인하면 명문 규정이 없어도 그 처분이 유효해진다(대판 2001다44291).

17 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 취소 **정답 ①**

① X 해설 취소권의 단기 제척기간은 「취소할 수 있는 날」이 아니라 「추인할 수 있는 날」부터 3년이다(민법 제146조).

17 해설 계속 **정답 ①**

② O 해설 취소는 상대방에 대한 의사표시로 하면 되고, 어떤 취소원인인지 함께 밝힐 필요는 없다(민법 제142조).

③ O 해설 상대방이 그 행위로 얻은 권리를 남에게 넘겼더라도 취소의 의사표시는 양수인이 아닌 원래 상대방에게 해야 한다(민법 제142조).

④ O 해설 근로를 일정 기간 제공한 뒤 고용·근로계약을 취소하면 장래에 대해서만 효력을 잃고 소급하지 않는다(대판 2013다25194).

⑤ O 해설 매도인이 적법하게 해제한 뒤에도 매수인은 해제로 생길 불이익을 피하려고 착오를 이유로 취소할 수 있다(대판 91다11308).

18 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 **정답 ①**

① X 해설 물권행위에도 조건을 붙일 수 있어, 소유권유보부 매매는 대금 완납을 정지조건으로 소유권을 넘기는 것이다(대판 2009다93671).

② O 해설 조건은 당사자가 스스로 붙이는 부관이므로 법률이 요구하는 법정조건은 여기서 말하는 조건이 아니다(민법 제147조).

③ O 해설 불이익을 받을 사람이 신의에 반해 조건 성취를 방해했다면 고의가 아니라 과실에 의한 방해여도 조건이 성취된 것으로 주장할 수 있다(대판 98다42356).

④ O 해설 부첩관계 종료를 해제조건으로 하는 증여는 조건이 무효가 되면서 증여계약 자체도 함께 무효가 된다(대판 66다530).

⑤ O 해설 조건이 성취되면 원칙적으로 그때부터 효력이 생기거나 없어지고, 소급은 당사자가 그렇게 표시한 때에만 인정된다(민법 제147조 제3항).

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

① O 해설 법률이 권리 행사기간으로 제척기간을 두었더라도 하자담보 손해배상청구권 같은 채권은 따로 소멸시효에도 걸린다(대판 2011다10266).

② X 해설 동시이행 항변권이 붙은 채권도 이행기가 오면 행사할 수 있으므로 시효는 항변권이 사라진 때가 아니라 이행기부터 진행한다(대판 90다9797).

③ O 해설 대항요건을 갖추지 않은 채권양수인이 채무자에게 소를 제기해도 그 채권의 소멸시효는 중단된다(대판 2005다41818).

19 해설 계속 **정답 ②**

④ O 해설 채무가 있음을 인식한다는 뜻을 표시하는 승인은 총유물 자체의 관리·처분이 아니므로 총회 결의가 필요 없다(대판 2009다64383).

⑤ O 해설 시효이익을 포기한 채무자에게서 뒤에 저당부동산을 산 사람은 이미 이루어진 포기의 효력을 부정할 수 없다(대판 2015다200227).

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

① X 해설 ㄴ이 섞였다 — 채무자의 일반채권자는 시효로 직접 이익을 받는 자가 아니라 채무자를 대위해 원용할 수 있을 뿐이다(대판 97다22676).

② O 해설 ㄱ·ㄷ이 옳다 — 사해행위의 수익자와 유치권이 성립한 부동산의 매수인은 채권이 소멸하면 직접 이익을 받는 자라 독자적으로 원용한다(대판 2007다54849, 대판 2009다39530).

③ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 후순위 저당권자의 배당 증가는 순위 상승에 따른 반사적 이익일 뿐이라 선순위 채권의 시효를 원용할 수 없다(대판 2016다232597).

④ X 해설 ㄹ이 섞였다 — 후순위 담보권자는 선순위 피담보채권 소멸로 직접 이익을 받는 자가 아니다(대판 2016다232597).

⑤ X 해설 ㄴ·ㄹ이 섞이고 ㄱ이 빠졌다 — 사해행위취소의 상대방인 수익자는 취소채권자의 채권 시효를 원용할 수 있다(대판 2007다54849).

21 민법 · 물권법 · 물권의 의의·종류와 효력 **정답 ②**

① X 해설 지상권은 물건이 아니어도 저당권의 목적이 될 수 있다 — 민법이 지상권·전세권 저당을 따로 정했다(민법 제371조 제1항).

② O 해설 공시방법이 없는 유동집합물도 종류·장소·수량으로 특정되면 하나의 재산으로 보아 양도담보를 설정할 수 있다(대판 2012다19659).

③ X 해설 저당권은 부동산에, 동산질권은 동산에 성립하므로 같은 물건 하나에 두 권리가 함께 성립할 수 없다(민법 제356조, 제329조).

④ X 해설 지하나 지상 공간의 위아래 범위를 정해 그 부분만 목적으로 하는 구분지상권이 인정된다(민법 제289조의2 제1항).

21 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 지적공부에 등록된 토지의 소유권 범위는 기술적 착오가 없는 한 현실의 경계가 아니라 지적도상의 경계로 정한다(대판 95다55597).

22 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ①

① O 해설 유치권은 당사자 약정 없이 법이 정한 요건만 갖추면 당연히 성립하는 법정담보물권이다(민법 제320조 제1항).

② X 해설 채권질권은 당사자의 설정계약으로 생기는 약정담보물권이다(민법 제345조).

③ X 해설 법정지상권은 법률로 생기지만 남의 토지를 쓰는 용익물권이지 담보물권이 아니다(민법 제366조).

④ X 해설 전세권저당권은 전세권을 목적으로 당사자가 설정하는 약정담보물권이다(민법 제371조 제1항).

⑤ X 해설 동산담보권은 담보약정과 담보등기로 생기는 약정담보물권이다(동산 · 채권 등의 담보에 관한 법률 제7조 제1항).

23 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ⑤

① O 해설 물권의 등기는 효력 발생 요건이지 존속 요건이 아니라서, 원인 없이 말소되어도 그 물권은 계속 존재한다(대판 2000다59678).

② O 해설 미등기건물을 이어받은 사람이 원시취득자와 합의해 자기 이름으로 바로 보존등기를 했다면 실체에 맞아 유효하다(대판 94다44675).

③ O 해설 건물이 없어진 뒤 새로 지은 건물은 옛 건물과 같은 건물이 아니어서 옛 보존등기를 새 건물에 쓸 수 없다(대판 75다2211).

④ O 해설 명의인이 다른 보존등기가 겹쳤다면 앞선 등기가 원인무효가 아닌 이상 뒤의 등기는 1부동산 1등기기록 원칙상 무효다(대판 87다카2961 전합).

⑤ X 해설 허가구역 토지를 허가 없이 전전매매하며 중간생략등기를 합의했다면 각 매매가 확정적으로 무효라 그 등기도 무효다(대판 96다3982).

24 민법 · 물권법 · 법률행위에 의하지 않은 물권변동 정답 ②

① X 해설 설정계약으로 지상권을 얻는 것은 법률행위에 의한 물권변동이라 등기해야 효력이 생긴다(민법 제186조).

24 해설 계속 정답 ②

② O 해설 저당권은 피담보채권에 딸린 권리라 채권이 시효로 소멸하면 말소등기 전이라도 저당권도 소멸한다(민법 제369조).

③ X 해설 공익사업을 위한 협의취득은 수용과 달리 사법상 매매여서 소유권을 얻으려면 등기를 해야 한다(대판 2001다44291).

④ X 해설 공유물분할 조정조서는 협의를 적은 것일 뿐 판결처럼 물권변동을 일으키지 않아, 등기를 해야 각자 소유가 된다(대판 2011두1917 전합).

⑤ X 해설 등기 없이 물권을 얻는 판결은 형성판결뿐이고, 이전등기를 명하는 이행판결로는 등기를 해야 소유권을 얻는다(민법 제186조, 제187조).

25 민법 · 물권법 · 동산물권변동과 선의취득 정답 ④

① O 해설 등기나 등록으로 소유권이 공시되는 자동차 같은 동산은 인도를 전제로 한 선의취득의 대상이 아니다(대판 2016다205373).

② O 해설 양도인이 무권리자라는 점만 빼면 거래행위 자체에는 흠이 없어야 선의취득이 성립한다(대판 94다22071).

③ O 해설 제3자가 보관하는 동산의 반환청구권을 넘기고 지명채권 양도의 대항요건을 갖추면 선의취득의 점유 요건이 충족된다(대판 97다48906).

④ X 해설 동산질권을 선의취득하려면 질권자가 스스로 선의·무과실을 증명해야 하고, 소유자가 과실을 증명할 일이 아니다(대판 80다2910).

⑤ O 해설 도품을 공개시장에서 선의로 산 사람에게 피해자가 물건을 찾으려면 양수인이 낸 대가를 변상해야 한다(민법 제251조).

26 민법 · 물권법 · 점유의 의의와 모습 정답 ⑤

① O 해설 임차인처럼 남을 위해 물건을 점유하는 점유매개자는 소유의 의사가 없으므로 타주점유자다(민법 제194조).

② O 해설 무효인 매매로 점유를 시작했어도 그 무효를 몰랐다면 매수인의 점유는 자주점유로 남는다(대판 80다544).

③ O 해설 명의수탁자의 점유는 권원의 성질상 타주점유이고, 그 상속인도 새 권원으로 점유하지 않는 한 같다(대판 96다7403).

26 해설 계속 정답 ⑤

④ O 해설 공유자 한 사람이 공유물 전부를 점유해도 다른 공유자의 지분비율 범위에서는 타주점유다(대판 2009다98386).

⑤ X 해설 소유의 의사는 점유자의 속마음이 아니라 점유를 얻게 된 권원의 성질 등 외형적·객관적 사정으로 판단한다(대판 2017다360).

27 민법 · 물권법 · 점유자와 회복자의 관계 정답 ③

① X 해설 선의 점유자에게는 과실수취권이 있고 물건을 쓰며 얻은 이익도 과실처럼 다루므로 반환할 의무가 없다(대판 95다44290).

② X 해설 적법한 권원(임대차)에 따라 점유하다 쓴 유익비는 계약 상대방인 임대인에게 청구해야 하고 제203조로 회복자에게 청구할 수 없다(대판 2001다64752).

③ O 해설 과실을 취득하는 선의의 점유자는 과실수취권 있는 본권이 있다고 잘못 믿었고 그렇게 믿을 정당한 근거가 있는 사람이다(대판 99다63350).

④ X 해설 선의 점유자라도 점유에 과실이 있으면 소유자에 대해 불법행위가 되어 손해배상책임을 질 수 있다(대판 66다994).

⑤ X 해설 현존이익 한도의 배상은 선의의 자주점유자에게만 주어지고, 타주점유자는 선의라도 손해 전부를 배상해야 한다(민법 제202조).

28 민법 · 물권법 · 소유권의 범위와 상린관계 정답 ③

① O 해설 공동비용으로 경계표를 세울 때 설치비는 반씩 내지만 측량비는 토지 면적에 비례해 나눈다(민법 제237조 제2항).

② O 해설 상린관계 규정은 지상권자끼리, 또 지상권자와 이웃 토지 소유자 사이에도 준용된다(민법 제290조 제1항).

③ X 해설 주위토지통행권의 범위는 현재의 토지 용법에 맞는 이용 범위에서 정하고 장래 이용까지 미리 대비하지 않는다(대판 2005다30993).

④ O 해설 건물을 지을 때는 특별한 관습이 없으면 경계에서 반 미터 이상 떨어져야 한다(민법 제242조 제1항).

⑤ O 해설 경계에 설치된 경계표·담·구거는 한쪽이 단독 비용으로 세운 것 등이 아니면 상린자의 공유로 추정한다(민법 제239조).

29 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ②

① O 해설 공용부분은 전유부분과 떨어져 따로 처분될 수 없는 공용의 부분이라 오래 점유해도 시효취득할 수 없다(대판 2011다78200).

② X 해설 취득시효로 얻는 소유권의 효력은 등기한 때가 아니라 점유를 시작한 때로 소급한다(민법 제247조 제1항).

③ O 해설 취득 원인이 없음을 알면서 남의 땅을 무단점유한 사실이 증명되면 자주점유 추정이 깨져 시효취득이 인정되지 않는다(대판 95다28625 전합).

④ O 해설 점유기간 내내 소유자가 바뀌지 않았다면 시효완성자는 역산해 20년이 되는 범위에서 기산점을 임의로 골라 주장할 수 있다(대판 93다46360 전합).

⑤ O 해설 취득시효 완성의 이익을 포기하는 의사표시는 시효완성 당시의 진정한 소유자에게 해야 한다(대판 2011다23200).

30 민법 · 물권법 · 선점·습득·발견과 첨부 정답 ②

① O 해설 부동산에 동산이 붙는 경우 말고도 동산끼리 붙어 떼기 어려워지면 동산 사이의 부합도 인정된다(민법 제257조).

② X 해설 부동산도 부합물이 될 수 있어, 증축 부분이 기존 건물에 붙어 독립성이 없으면 기존 건물에 부합한다(대판 94다11606).

③ O 해설 부합은 소유자가 다른 물건이 결합할 때 소유권 귀속을 정하는 제도라 같은 사람 소유의 물건 사이에서는 원칙적으로 문제 되지 않는다(민법 제256조).

④ O 해설 떼어 낼 수는 있어도 떼면 경제적 가치가 크게 떨어진다면 부합으로 본다(대판 2009다15602).

⑤ O 해설 부동산 소유자는 원칙적으로 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다 — 권원으로 붙인 경우는 예외다(민법 제256조).

31 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ④

① O 해설 공유물을 처분하거나 변경하려면 다른 공유자 전원의 동의가 필요하다(민법 제264조).

② O 해설 합유는 조합체로서 물건을 소유하는 형태라 합유자는 전원의 동의 없이 자기 지분을 처분하지 못한다(민법 제271조 제1항, 제273조 제1항).

31 해설 계속 **정답 ④**

③ O 해설 합유물의 처분·변경에는 전원의 동의가 필요하지만 보존행위는 합유자 각자가 할 수 있다(민법 제272조).

④ X 해설 구조상·이용상 독립된 건물 부분도 특정해 나눠 갖기로 약정하고 공유등기하면 구분소유적 공유관계가 성립한다(대판 2006다84171).

⑤ O 해설 5년 이내의 공유물분할 금지약정은 갱신할 수 있고, 갱신한 기간도 5년을 넘지 못한다(민법 제268조 제2항).

32 민법 · 물권법 · 명의신탁(부동산실명법) **정답 ④**

① X 해설 계약서상 매수인이 명의수탁자여도 법률효과를 명의신탁자에게 직접 귀속시킬 의도였다면 3자간 등기명의신탁이다(대판 2010다52799).

② X 해설 명의신탁약정의 대상은 소유권뿐 아니라 그 밖의 부동산 물권이라 용익물권도 포함된다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제2조 제1호).

③ X 해설 대외적으로는 수탁자만 소유자라, 신탁자인 종중은 수탁자를 대위할 수 있을 뿐 침해자에게 직접 배제를 구할 수 없다(대판 77다1079 전합).

④ O 해설 배우자 특례의 배우자는 법률상 배우자만 뜻해, 사실혼 배우자 명의의 명의신탁은 탈법 목적이 없어도 무효다(대판 99두35).

⑤ X 해설 매도인이 신탁 사실을 모르고 수탁자와 거래했다면 거래 안전을 위해 그 계약과 등기를 유효로 다룬다(부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항).

33 민법 · 물권법 · 지상권 **정답 ⑤**

① X 해설 지상권자는 토지소유자의 동의 없이 지상권을 양도할 수 있다(민법 제282조).

② X 해설 지료는 지상권의 요소가 아니어서 지료 합의가 없어도 무상의 지상권으로 유효하게 성립한다(대판 99다24874).

③ X 해설 수목 소유를 목적으로 하는 지상권의 최단 존속기간은 견고한 건물과 같이 30년이다(민법 제280조 제1항 제1호).

④ X 해설 이미 그 토지를 쓸 권리를 가진 사람이 있으면 구분지상권을 설정할 때 그 권리자 전원의 승낙을 받아야 한다(민법 제289조의2 제2항).

33 해설 계속 **정답 ⑤**

⑤ O 해설 장사법이 생기기 전에 만든 분묘라면 20년간 평온·공연하게 점유해 분묘기지권을 시효취득한다는 관습법이 그대로 적용된다(대판 2013다17292 전합).

34 민법 · 물권법 · 지역권 **정답 ④**

① O 해설 지역권은 자기 땅(요역지)의 편익을 위해 남의 땅(승역지)을 이용하는 물권이다(민법 제291조).

② O 해설 요역지에 편익을 주기만 하면 되므로 요역지와 승역지가 서로 붙어 있을 필요는 없다(민법 제291조).

③ O 해설 지역권은 공유 요역지 전체를 위한 나눌 수 없는 권리라, 공유자 한 명에게 생긴 시효정지 사유도 나머지 공유자에게 미친다(민법 제296조).

④ X 해설 지역권은 승역지를 점유하는 권리가 아니라 반환청구권은 없고, 소유권의 방해제거·예방청구 규정만 준용된다(민법 제301조).

⑤ O 해설 지역권은 계속되고 밖에서 알 수 있게 표현된 것만 취득시효의 대상이 된다(민법 제294조).

35 민법 · 물권법 · 전세권 **정답 ③**

① X 해설 건물 일부의 전세권자는 전세권의 목적이 아닌 나머지 부분에 대해서는 경매를 신청할 권리가 없다(대결 2001마212).

② X 해설 사용·수익을 전혀 하지 않고 채권담보만을 위한 전세권은 물권법정주의에 반해 무효다(대판 2018다40235).

③ O 해설 전세권은 전세금을 주고 남의 부동산을 쓰는 물권이라 전세금 지급이 빠지면 성립하지 않는다 — 기존 채권으로 대신하는 것은 된다(민법 제303조 제1항).

④ X 해설 전세권자는 존속기간 안에서 목적물을 다른 사람에게 전전세하거나 임대할 수 있다(민법 제306조).

⑤ X 해설 전세권이 소멸하면 목적물 인도·말소등기 서류 교부와 전세금 반환은 동시에 이행할 관계다(민법 제317조).

36 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 **정답 ②**

① O 해설 유치물 소유자가 바뀐 뒤 유치권자가 새로 유익비를 지출해 가치가 남아 있다면 그 비용으로도 유치권을 행사할 수 있다(대판 71다2414).

36 해설 계속 정답 ②

② X 해설 유치권은 나눌 수 없어, 다세대주택 공사 하수급인은 한 세대만 점유해도 공사대금 잔액 전부를 피담보채권으로 유치권을 행사한다(대판 2005다16942).

③ O 해설 수급인이 자기 재료와 노력으로 지은 건물은 수급인 소유라, 자기 물건에는 유치권이 생기지 않는다(대판 91다14116).

④ O 해설 유치권의 목적물은 타인의 물건(동산·부동산)과 유가증권이다(민법 제320조 제1항).

⑤ O 해설 유치권자는 원칙적으로 유치물을 사용할 수 없지만 보존에 필요한 사용은 적법하다(민법 제324조 제2항).

37 민법 · 물권법 · 질권 정답 ④

① O 해설 질권자는 설정자에게 질물을 점유하게 할 수 없으므로, 설정자가 계속 갖고 있는 점유개정 방식의 질권설정은 인정되지 않는다(민법 제332조).

② O 해설 질권도 유치권처럼 불가분성이 있어 채권 전부를 변제받을 때까지 질물 전부에 권리를 행사한다(민법 제343조, 제321조).

③ O 해설 질물이 공용징수되면 질권자는 설정자가 받을 수용보상금에 물상대위로 질권을 행사할 수 있다(민법 제342조).

④ X 해설 질권자는 자기 책임으로 전질할 수 있고, 질권설정자의 승낙이 있으면 그 승낙에 따른 전질도 허용된다(민법 제336조, 제343조).

⑤ O 해설 부동산의 사용·수익을 목적으로 하는 권리는 질권의 목적이 될 수 없어, 그런 질권은 물권법정주의에 반한다(민법 제185조, 제345조).

38 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ④

① O 해설 채권자와 제3자가 불가분적 채권자 관계라면 채권이 실질적으로 그 제3자에게도 귀속하므로 제3자 명의 저당권등기도 유효하다(대판 2006다50055).

② O 해설 존속기간·결산기 정함이 없는 근저당에서 설정자가 기본계약을 적법하게 해지하면 피담보채권이 확정된다(대판 2015다65042).

③ O 해설 무효인 저당권등기를 유용하려면 유용 합의 전에 등기상 이해관계를 가진 제3자가 없어야 한다(대판 87다카425).

38 해설 계속 정답 ④

④ X 해설 저당물의 제3취득자가 개량을 위해 쓴 유익비는 가치증가가 남아 있으면 경매대가에서 먼저 돌려받는다(민법 제367조).

⑤ O 해설 압류 뒤에는 설정자가 받을 차임도 저당권의 우선변제 대상이 되므로 저당권자가 그 차임채권에서 변제받을 수 있다(민법 제359조).

39 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ③

① X 해설 ㄴ은 틀렸다 — 설정자가 지은 건물이라도 경매 당시 제3자 소유가 되었다면 일괄경매를 청구할 수 없다(대결 99마146).

② X 해설 ㄴ이 섞였고 ㄷ이 빠졌다 — 일괄경매는 저당권설정자가 경매 당시 건물을 소유하고 있어야 허용된다(대결 99마146).

③ O 해설 ㄱ·ㄷ이 옳다 — 설정자가 지은 건물은 함께 경매하되 그 대가에서 우선변제는 없고, 지상권자가 지은 건물도 설정자가 취득하면 일괄경매할 수 있다(민법 제365조, 대판 2003다3850).

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 섞였고 ㄱ이 빠졌다 — 일괄경매로 건물도 함께 팔 수 있으나 건물 대가에서는 우선변제를 받지 못한다(민법 제365조).

⑤ X 해설 ㄴ이 섞였다 — 건물이 제3자 소유로 넘어갔다면 저당권자는 토지와 건물을 일괄해 경매할 수 없다(대결 99마146).

40 민법 · 물권법 · 법정지상권 정답 ①

① X 해설 법정지상권은 저당권 설정 당시 건물이 있어야 하므로, 빈 땅에 저당 후 저당권자 동의를 얻어 지은 건물에는 성립하지 않는다(대판 2003다26051).

② O 해설 토지에 정착되지 않은 가설건축물은 독립된 부동산인 건물이 아니어서 법정지상권이 성립하지 않는다(대판 2020다224821).

③ O 해설 관습법상 법정지상권은 건물의 실질을 갖추었는지만 보므로 허가나 등기가 없는 건물도 보호된다(대판 87다카2404).

④ O 해설 토지 공유자 한 사람의 지분 저당 실행으로 법정지상권을 인정하면 다른 공유자 지분에까지 지상권을 지우게 되어 부당하므로 성립하지 않는다(대판 2011다73038).

40 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 토지·건물이 같은 사람 소유일 때 건물에 전세권을 설정한 뒤 토지 소유자가 바뀌면 건물 소유자를 위한 지상권 설정이 의제된다(민법 제305조 제1항).

41 경제학원론 · 미시경제학 · 조세의 귀착과 보조금 정답 ④

① X 해설 단위당 세금 10을 가격으로 적은 값이다 — 시장가격은 수요량이 공급량 20과 같아지는 40이다.

② X 해설 공급량 20을 가격으로 적은 값이다 — 100−2P=20에서 가격은 40이다.

③ X 해설 공급자가 세금을 내고 손에 쥐는 가격(40−10=30)이다 — 시장에서 거래되는 가격은 40이다.

④ O 해설 공급곡선이 Q=20으로 수직이라 세금이 붙어도 공급량이 그대로다 — 100−2P=20에서 시장가격은 세전과 같은 40이고, 세금 10은 공급자가 다 부담해 실제로 받는 돈은 30이다.

⑤ X 해설 세금 10이 가격에 그대로 더해진다고 보면 나오는 값이다 — 공급이 완전비탄력적이라 소비자 가격은 오르지 않는다.

42 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ⑤

① X 해설 커피 값이 오를 때 녹차를 더 사듯 서로 바꿔 쓰는 재화끼리는 교차탄력성이 양수다 — 함께 쓰는 보완재라면 음수가 나온다.

② X 해설 소득탄력성이 0보다 크면 정상재이고, 사치재는 1보다 큰 경우다 — 0과 1 사이는 필수재다.

③ X 해설 수요곡선이 수평이면 가격이 조금만 올라도 수요량이 0이 되어 가격탄력성은 무한대다.

④ X 해설 가격축 절편이 양수인 직선 공급곡선은 탄력성 P/(P−절편)이 늘 1보다 크다 — 1보다 작은 것은 수량축에서 출발할 때다.

⑤ O 해설 원점을 지나는 직선 공급곡선 Q=bP는 탄력성이 $(dQ/dP)(P/Q)=b\times P/(bP)=1$로 기울기와 관계없이 어디서나 1이다.

43 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자잉여·생산자잉여와 가격규제 정답 ①

① O 해설 36−4P=−4+4P에서 P=5, Q=16이고 수요곡선 가격 절편 9, 공급곡선 가격 절편 1이다 — 생산자잉여 = $1/2\times16\times(5-1)=32$, 소비자잉여 = $1/2\times16\times(9-5)=32$다.

43 해설 계속 정답 ①

② X 해설 균형거래량 16에 높이 4인 삼각형이라 두 잉여는 모두 $1/2\times16\times4=32$다 — 25가 될 수 없다.

③ X 해설 소비자잉여 32는 맞지만 생산자잉여도 가격 5와 공급 절편 1 사이 높이 4의 삼각형이라 32다.

④ X 해설 생산자잉여 32는 맞지만 소비자잉여도 수요 절편 9와 가격 5 사이 높이 4의 삼각형이라 32다.

⑤ X 해설 총잉여 64를 모두 소비자에게 돌린 값이다 — 공급곡선이 우상향이라 생산자잉여도 32 생긴다.

44 경제학원론 · 미시경제학 · 예산선과 소비자 최적선택 정답 ③

① X 해설 X재는 30→50으로 20 늘어난다 — X재 지출 비중이 1/3에서 1/2로 커지고 소득도 늘었다.

② X 해설 X재는 20 늘고, Y재는 지출 비중이 2/3에서 1/2로 줄어 30→25로 감소한다.

③ O 해설 $U=XY^2$은 소득의 1/3을 X, 2/3를 Y에 써 X=30, Y=60÷2=30이고, $U=\sqrt{(XY)}$는 반씩 써 X=50, Y=50÷2=25다 — X재 20 증가, Y재 5 감소다.

④ X 해설 Y재 지출액을 가격 2로 나누지 않으면(60→50) Y재 변화가 −10으로 나온다 — 실제 구매량은 30→25다.

⑤ X 해설 소득이 늘었지만 Y재에 쓰는 몫이 2/3에서 1/2로 줄어 Y재 구매량은 30에서 25로 준다.

45 경제학원론 · 미시경제학 · 선호와 무차별곡선 정답 ④

① X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 무차별곡선은 효용의 크기 순서만 알면 그릴 수 있는 서수적 개념이다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 무차별곡선 분석은 효용을 숫자로 나타낼 수 있다는 기수적 효용을 가정하지 않는다.

③ X 해설 ㄱ·ㄹ 모두 틀렸다 — 유행효과가 있으면 남의 소비가 내 수요를 바꿔 개별수요의 단순 수평 합이 시장수요가 되지 않는다.

④ O 해설 한 재화가 공해처럼 싫은 것(비재화)이면 효용을 유지하려고 둘을 함께 늘려야 해 무차별곡선이 우상향하고(ㄴ), 소득효과가 대체효과보다 큰 열등재가 기펜재다(ㄷ).

⑤ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 유행효과가 있으면 남의 수요에 따라 내 수요가 늘어 시장수요가 수평 합보다 탄력적이다.

46 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ③

① O 해설 한계기술대체율은 생산량을 유지하며 노동 1단위를 늘릴 때 줄일 수 있는 자본의 양으로, 등량곡선 기울기의 절댓값이다.

② O 해설 등량곡선이 직선이면 두 요소가 완전대체재라 요소가격비가 조금만 바뀌어도 투입 비율이 완전히 바뀌어 대체탄력성이 무한대다.

③ X 해설 0차 동차는 투입을 t배 해도 생산량이 t^0=1배, 곧 그대로라 규모수익 체감이다 — 규모수익불변은 1차 동차다.

④ O 해설 원점에 볼록한 등량곡선은 노동을 늘릴수록 자본으로 바꿔 주는 비율이 줄어드는 한계기술대체율 체감을 뜻한다.

⑤ O 해설 규모수익은 모든 요소를 같은 비율로 늘릴 때의 생산 변화라 모든 요소가 가변인 장기에 쓰는 개념이다.

47 경제학원론 · 미시경제학 · 독점시장과 독점규제 정답 ①

① O 해설 P=50−Q/2라 MR=50−Q, MC=2Q+20이고, 둘을 같게 놓으면 Q=10, P=45다 — 이윤 = 45×10 − (100+200) = 450 − 300 = 150이다.

② X 해설 생산량 10은 맞지만 이윤은 총수입 450에서 총비용 10^2+20×10=300을 뺀 150이다.

③ X 해설 Q=20이면 P=40, 총수입 800과 총비용 400+400=800이 같아 이윤이 0이다.

④ X 해설 Q=20에서는 MR=30이 MC=60보다 작아 생산을 줄여야 하고, 이윤도 0이다.

⑤ X 해설 Q=30이면 P=35, 총수입 1,050이 총비용 1,500보다 작아 450 손실이다.

48 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 정답 ③

① X 해설 자연독점은 생산량이 늘수록 평균비용이 내려가는 규모의 경제 때문에 생긴다.

② X 해설 독점기업은 P>MC인 수준에서 생산을 멈춰 사회적으로 바람직한 양보다 적게 생산하므로 순손실이 생긴다.

③ O 해설 독점적 경쟁시장은 진입이 자유로워 이윤이 있으면 새 기업이 들어와 수요를 나눠 가지므로, 장기에는 P=AC가 되어 초과이윤이 0이다.

④ X 해설 독점적 경쟁시장은 상표·디자인·품질로 차별화된 상품을 가정한다 — 동질적 상품은 완전경쟁이다.

48 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 차별화된 상품을 파는 독점적 경쟁기업은 광고·품질·서비스 같은 비가격경쟁을 활발히 한다.

49 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 정답 ②

① X 해설 한 기업의 꾸르노 생산량 (20−10)/3=10/3을 시장 전체로 적은 값이다 — 두 기업을 더하면 20/3이다.

② O 해설 역수요 P=20−Q, MC=10에서 각 기업의 반응함수는 $q_i=(10-q_j)/2$이고, 대칭이라 10/3씩 생산해 산업 전체는 20/3이다(완전경쟁 산출량 10의 2/3).

③ X 해설 Q=40/3이면 가격이 20−40/3=20/3으로 한계비용 10보다 낮아 두 기업 모두 손실이다.

④ X 해설 Q=50/3이면 가격이 10/3으로 한계비용 10에 크게 못 미친다 — 꾸르노 산출량은 완전경쟁 10보다도 적다.

⑤ X 해설 60/3=20은 가격이 0일 때의 수요량이다 — 한계비용이 10이라 그만큼 생산할 기업은 없다.

50 경제학원론 · 미시경제학 · 게임이론 정답 ③

① X 해설 상대 전략과 관계없이 자신에게 가장 유리한 전략은 우월전략이고, 내쉬균형은 상대 전략이 주어졌을 때 서로 최적대응인 상태다.

② X 해설 복점에서도 서로 최적대응인 전략 짝이 여럿일 수 있어 내쉬균형이 둘 이상 존재할 수 있다.

③ O 해설 우월전략균형은 내쉬균형의 특수한 경우일 뿐이라, 우월전략이 없어도 서로 최적대응인 전략 짝이 있으면 내쉬균형이 성립한다.

④ X 해설 순차게임의 완전균형은 모든 부분게임에서 내쉬균형이어야 해 믿을 수 없는 위협을 걸러낸다 — 내쉬조건만으로는 부족하다.

⑤ X 해설 승자의 불행은 가치를 가장 높게 잘못 평가한 사람이 낙찰받아 손해를 보는 현상으로, 최고가격 밀봉입찰에서 잘 나타난다.

51 경제학원론 · 미시경제학 · 게임이론 정답 ⑤

① X 해설 (16, 8)만 고르면 (10, 11)이 빠진다 — 기업 1이 b일 때 기업 2는 b(11>7), 기업 2가 b일 때 기업 1도 b(10>8)를 고른다.

51 해설 계속 정답 ⑤

② X 해설 (10, 11)만 고르면 (16, 8)이 빠진다 — 기업 2가 a면 기업 1은 a(16>3), 기업 1이 a면 기업 2도 a(8>6)를 고른다.

③ X 해설 (8, 6)은 기업 1이 a, 기업 2가 b인 칸인데, 기업 2가 b면 기업 1은 b로 바꿔 10을 얻는 편이 낫다.

④ X 해설 (3, 7)은 기업 1이 b, 기업 2가 a인 칸인데, 기업 2가 a면 기업 1은 a로 바꿔 16을 얻는 편이 낫다.

⑤ O 해설 기업 2는 상대가 a면 a(8>6), b면 b(11>7)를 고르고, 기업 1도 상대가 a면 a(16>3), b면 b(10>8)를 골라 (a, a)=(16, 8)과 (b, b)=(10, 11) 두 곳이 내쉬균형이다.

52 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ·ㄷ이 틀렸다 — 장기균형에서는 P=LAC 최저점이라 초과이윤이 0이고, 정상이윤은 그대로 얻는다.

② O 해설 장기균형에서는 가격이 장기한계비용과 같고(ㄱ), 시장 수요량과 공급량이 같으며(ㄹ), 초과이윤이 0이라 진입·퇴출이 멈춘다(ㅁ).

③ X 해설 ㄹ·ㅁ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — P>LAC면 초과이윤이 남아 새 기업이 계속 들어오므로 장기균형이 아니다.

④ X 해설 ㄹ·ㅁ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 장기균형에서 0이 되는 것은 경제적(초과) 이윤이고, 정상이윤은 기회비용으로 보장된다.

⑤ X 해설 ㄹ·ㅁ은 옳지만 ㄴ·ㄷ이 틀렸고 ㄱ이 빠졌다 — 장기균형 가격은 LMC와 LAC 최저점이 만나는 높이다.

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

① X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 공급곡선이 수직이면 공급자가 받는 보수 전부가 경제적 지대다.

② X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 공급이 고정되어 있으면 전용수입이 0이라 보수 전액이 경제적 지대다.

③ O 해설 수요독점자는 공급곡선에서 임금을 정해 임금이 한계수입생산보다 낮고(ㄱ) 고용·임금이 경쟁시장보다 낮으며(ㄴ), 전용수입은 지금 일에 머물게 할 최소 보수다(ㄹ).

④ X 해설 ㄴ·ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸고 ㄱ이 빠졌다 — 수요독점 임금은 공급곡선에서 정해져 한계수입생산보다 낮다.

53 해설 계속 정답 ③

⑤ X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 공급곡선이 수직이면 지대가 생기지 않는 것이 아니라 보수 전부가 지대가 된다.

54 경제학원론 · 미시경제학 · 소득분배이론 정답 ⑤

① X 해설 ㄱ·ㄴ 모두 틀렸다 — 임금·이자·이윤·지대로 나누는 것은 기능별 분배이고, 로렌츠곡선이 대각선에 가까울수록 평등하다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 생산요소별 몫을 보는 것은 기능별 소득분배이고, 계층별 분배는 사람들 사이의 소득 차이를 본다.

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 로렌츠곡선이 대각선(완전평등선)에 가까울수록 더 평등한 분배다.

④ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 대각선에 가까운 로렌츠곡선일수록 지니계수가 0에 가까워 평등하다.

⑤ O 해설 두 로렌츠곡선이 교차하면 어느 쪽이 대각선에 더 가까운지 정할 수 없어 비교할 수 없고(ㄷ), 지니계수는 0(완전평등)~1(완전불평등)이라 1에 가까울수록 불평등하다(ㄹ).

55 경제학원론 · 미시경제학 · 일반균형과 파레토효율 정답 ⑤

① O 해설 계약곡선은 두 사람의 무차별곡선이 접하는 점들을 이은 선이라 그 위의 모든 배분이 파레토 효율적이다.

② O 해설 볼록한 선호·외부성 없음 같은 조건이 갖춰지면 모든 시장이 동시에 청산되는 왈라스균형이 일반경쟁균형으로 존재한다.

③ O 해설 효율 조건 일부가 깨진 상태에서는 나머지 조건만 하나씩 충족시키는 부분적 개선이 오히려 후생을 낮출 수도 있다.

④ O 해설 외부성이 없는 완전경쟁 아래 일반경쟁균형의 배분은 누구도 손해 보지 않고는 다른 사람을 낫게 할 수 없는 파레토 효율 상태다.

⑤ X 해설 제2정리는 초기 부존자원을 재분배하고 가격은 시장에 맡기면 원하는 효율적 배분에 이를 수 있다는 것이라, 가격체계 개입이 아니라 부존자원 재분배를 정당화한다.

56 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ②

① X 해설 생산의 부정적 외부성이 있으면 시장은 사회적 비용을 덜 따져 과잉생산하므로 사회적 최적생산량이 시장균형보다 작다.

56 해설 계속 정답 ②

② O 해설 생산에 해로운 외부효과가 있으면 사회적 한계비용 = 사적 한계비용 + 외부 한계비용이라 사적 한계비용이 더 작다.

③ X 해설 소비의 부정적 외부성은 남에게 피해를 줘 사회적 한계편익이 사적 한계편익보다 작다 — 사적 편익이 더 크다.

④ X 해설 코즈 정리는 재산권이 명확하고 거래비용이 없거나 작을 때 협상으로 외부성을 해결할 수 있다는 것이다.

⑤ X 해설 공유자원의 비극은 한 사람의 사용이 남의 몫을 줄이는데도 그 비용을 따지지 않아 생기는 부정적 외부성의 결과다.

57 경제학원론 · 미시경제학 · 가격차별과 이부가격 정답 ④

① O 해설 같은 영화를 시간대로 손님 집단을 나눠 다른 가격에 파는 조조할인은 3급 가격차별의 예다.

② O 해설 가입비와 사용료를 따로 받아 소비자잉여를 가입비로 거두는 이부가격제도 가격차별 전략이다.

③ O 해설 싸게 산 시장에서 비싼 시장으로 되팔 수 있으면 가격 차이가 사라지므로 3급 가격차별에는 전매 불가능이 필요하다.

④ X 해설 MR=P(1−1/ε)를 시장마다 같게 하면 탄력성이 작은 시장일수록 가격이 높아진다 — 낮은 가격은 탄력적인 시장에 매긴다.

⑤ O 해설 1급 가격차별은 각 단위를 소비자의 최대 지불용의대로 받아 소비자잉여를 모두 가져가므로 소비자잉여가 남지 않는다.

58 경제학원론 · 미시경제학 · 정보의 비대칭성과 정보재 정답 ④

① X 해설 ㄱ·ㄹ은 옳지만 ㄷ이 빠졌다 — 정보재는 사용자가 많을수록 가치가 커지는 네트워크효과로 한 상품에 쏠림이 생긴다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 고정비용이 크고 한계비용이 0에 가까우면 생산이 늘수록 평균비용이 줄어 규모의 경제가 생긴다.

③ X 해설 ㄱ·ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 초기 개발비를 많은 판매량에 나눌수록 평균비용이 내려가는 규모의 경제다.

58 해설 계속 정답 ④

④ O 해설 정보재는 담긴 정보가 상품의 성격을 정하고(ㄱ), 사용자가 늘수록 가치가 커져 쏠림이 생기며(ㄷ), 무료 견본으로 익숙해진 사용자가 다른 상품으로 옮기기 어렵게 만든다(ㄹ).

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 한계비용이 0에 가까운 정보재는 많이 팔수록 단위당 비용이 줄어 규모의 경제가 나타난다.

59 경제학원론 · 미시경제학 · 정보의 비대칭성과 정보재 정답 ④

① X 해설 도덕적 해이는 계약 뒤 상대가 볼 수 없는 감춰진 행동 때문에 생기고, 감춰진 속성은 역선택의 원인이다.

② X 해설 직업감독제도는 고용 뒤 근로자의 태만을 막는 장치라 도덕적 해이 대책이다.

③ X 해설 기초공제는 사고 때 일부를 가입자가 부담하게 해 가입 뒤 부주의를 막는 도덕적 해이 대책이다.

④ O 해설 파는 쪽만 품질을 아는 시장에서 품질보증은 좋은 상품임을 알리는 신호가 되어 좋은 상품이 빠져나가는 역선택을 막는다.

⑤ X 해설 교육수준으로 지원자의 숨은 능력을 가려내는 것은 고용 전 정보 격차, 곧 역선택을 줄이려는 선별이다.

60 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ①

① O 해설 사회적 한계비용 = 사적 MC + 피해 100 = Q/2 + 400 이고, 이를 가격 500과 같게 놓으면 Q/2 = 100 → 사회적 최적산출량은 200이다.

② X 해설 환경피해 100을 빼고 사적 한계비용만으로 500=Q/2+300을 풀면 나오는 시장 산출량이다.

③ X 해설 피해액 100을 한계비용에 더하지 않고 빼면 (500=Q/2+200) 나오는 값이다.

④ X 해설 Q=800이면 사회적 한계비용이 800/2+400=800으로 가격 500보다 훨씬 커 지나치게 많이 생산한다.

⑤ X 해설 한계비용의 절편 300을 빼먹고 500=Q/2로 풀면 나오는 값이다.

61 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ⑤

① O 해설 고전학파는 공급이 스스로 수요를 만든다는 세이의 법칙을 받아들여 국민소득이 공급 쪽에서 정해진다고 본다.

61 해설 계속 **정답 ⑤**

② O 해설 고전학파 모형은 가격과 임금이 완전히 신축적이라 노동시장이 늘 균형을 이뤄 완전고용이 유지된다고 본다.

③ O 해설 기업은 실질임금이 노동의 한계생산과 같아질 때까지 고용하므로 노동수요는 실질임금에 달려 있다.

④ O 해설 노동수요곡선은 노동의 한계생산곡선에서 나오므로 한계생산이 노동수요를 정하는 핵심 요인이다.

⑤ X 해설 고전학파에서 화폐는 중립적이라 통화량이 늘어 물가가 올라도 실질변수인 노동의 한계생산은 바뀌지 않는다.

62 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 **정답 ①**

① X 해설 GDP에는 시장에서 거래되지 않아도 자가주택의 귀속임대료나 농가의 자가소비처럼 값을 매겨 넣는 항목이 있다.

② O 해설 국내순생산(NDP)은 GDP에서 생산 과정에 닳아 없어진 자본, 곧 고정자본소모(감가상각)를 뺀 것이다.

③ O 해설 명목GDP는 그해 생산량에 그해 가격(경상가격)을 곱해 계산한다 — 기준연도 가격을 쓰면 실질GDP다.

④ O 해설 생산된 가치는 누군가의 소득으로 나뉘므로 생산·분배·지출 세 측면의 크기가 같다(3면 등가).

⑤ O 해설 요소비용 국내소득(임금·이자·지대·이윤)에 순간접세와 고정자본소모를 더하면 시장가격 GDP가 된다.

63 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 **정답 ①**

① O 해설 Y=120+0.8(Y−200)+100+200 → 0.2Y=260 → Y=1,300이고, G=220이면 0.2Y=280 → Y=1,400이다 — 정부지출승수 1/(1−0.8)=5라 증가분은 5×20=100이다.

② X 해설 새 균형 1,400은 맞지만 정부지출이 20 늘고 승수가 5라 소득 증가분은 100이다 — 200이면 승수가 10이어야 한다.

③ X 해설 증가분 100은 맞지만 새 균형소득은 (120−160+100+220)÷0.2=1,400이다.

④ X 해설 원래 균형소득이 1,300이라 증가분 100을 더한 1,400이 새 균형이다 — 1,420도, 200도 맞지 않는다.

63 해설 계속 **정답 ①**

⑤ X 해설 승수 5에 정부지출 증가 20을 곱하면 소득은 100 늘어 1,300→1,400이 된다.

64 경제학원론 · 거시경제학 · 물가지수 **정답 ①**

① O 해설 파셰 지수는 비교연도(2020) 수량을 가중치로 쓴다: (3×200+4×300)/(2×200+2×300) = 1,800/1,000 = 1.8이라 물가상승률은 80%다.

② X 해설 실질GDP(2010년 가격) 400→1,000의 증가율 150%다 — 물가가 아니라 생산량 변화다.

③ X 해설 실질GDP 비율 1,000/400=2.5를 그대로 250%로 적은 값으로, 물가와 관계없다.

④ X 해설 명목GDP 400→1,800의 증가율 350%다 — 가격과 수량 변화가 섞여 있다.

⑤ X 해설 명목GDP 비율 1,800/400=4.5를 그대로 450%로 적은 값이다.

65 경제학원론 · 거시경제학 · 소비함수이론 **정답 ②**

① O 해설 국민소득 결정에서 소비수요는 실제로 쓴 사후 소비가 아니라 가계가 미리 계획한 소비를 말한다.

② X 해설 고전학파는 투자가 이자율의 감소함수라 보고, 대부자금시장에서 이자율이 저축과 투자를 같게 만든다고 본다.

③ O 해설 케인즈의 절대소득가설은 소비가 현재의 처분가능소득 크기에 달려 있다고 본다.

④ O 해설 독립투자는 소득·이자율 같은 모형 안 변수와 관계없이 기업가의 기대 등으로 바깥에서 주어진다.

⑤ O 해설 평균소비성향 APC = C/Y로, 소득 가운데 소비에 쓰는 비율이다 — 한계소비성향은 ΔC/ΔY다.

66 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐의 기능과 화폐공급·통화승수 **정답 ⑤**

① O 해설 본원통화는 중앙은행이 공급한 돈으로, 민간이 들고 있는 현금통화와 은행의 지급준비금으로 나뉜다.

② O 해설 공급 쪽에서 보면 본원통화는 중앙은행의 화폐발행액과 은행이 중앙은행에 맡긴 지급준비예치금의 합이다.

③ O 해설 중앙은행이 정부에 빌려주는 돈이 늘면 그만큼 돈이 풀려 본원통화가 는다.

66 해설 계속 **정답 ⑤**

④ O 해설 중앙은행이 외환을 사들여 순해외자산이 늘면 그 대금만큼 원화가 풀려 본원통화가 는다.

⑤ X 해설 은행의 시재금은 지급준비금의 일부라, 새로 발행한 화폐가 시재금으로 있어도 본원통화는 그만큼 는다.

67 경제학원론 · 거시경제학 · IS곡선·LM곡선과 IS-LM 균형 **정답 ③**

① X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 투자가 이자율에 반응하지 않으면 수직이 되는 것은 LM이 아니라 IS곡선이다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 투자의 이자율 탄력성은 생산물시장을 나타내는 IS곡선의 기울기를 정한다.

③ O 해설 투자가 이자율과 무관하면 이자율이 바뀌어도 총수요가 그대로라 IS가 수직이고(ㄴ), 통화수요가 이자율과 무관하면 화폐시장 균형 소득이 하나로 정해져 LM이 수직이다(ㄷ).

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — 통화수요가 소득에 반응하는 것은 보통의 경우로 LM은 우상향한다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — LM이 수직이 되는 조건은 통화수요가 이자율에 반응하지 않을 때다.

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

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 투자의 이자율 탄력성이 무한대면 IS가 수평이라 LM이 이동해도 이자율은 그대로다.

② O 해설 IS가 수평이면 긴축통화로 LM이 왼쪽으로 이동해도 이자율은 그대로이고(ㄷ), 국민소득만 LM 이동폭만큼 줄어든다(ㄱ).

③ X 해설 ㄱ은 옳지만 ㅁ이 틀렸다 — 수평인 IS 위에서는 이자율이 오르지도 내리지도 않는다.

④ X 해설 ㄴ · ㄹ 모두 틀렸다 — 긴축통화는 소득을 줄이고, IS가 수평이라 이자율은 바뀌지 않는다.

⑤ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀렸다 — LM이 왼쪽으로 이동하면 수평인 IS와 더 적은 소득에서 만난다.

69 경제학원론 · 거시경제학 · IS곡선·LM곡선과 IS-LM 균형 **정답 ④**

① O 해설 IS를 풀면 $r=(\alpha-\beta T_0+I_0+G_0)/\delta-(1-\beta)Y/\delta$라 기울기가 음(−)이어서 우하향한다.

② O 해설 독립투자 I_0가 늘면 같은 이자율에서 총수요가 커져 IS가 오른쪽으로 이동한다.

69 해설 계속 **정답 ④**

③ O 해설 정부지출 G_0가 늘면 같은 이자율에서 총수요가 커져 IS가 오른쪽으로 이동한다.

④ X 해설 IS 기울기의 절댓값은 $(1-\beta)/\delta$라 한계소비성향 β가 커지면 작아져 IS가 완만해진다.

⑤ O 해설 투자의 이자율 민감도 δ가 커지면 기울기 절댓값 $(1-\beta)/\delta$가 작아져 IS가 완만해진다.

70 경제학원론 · 거시경제학 · IS곡선·LM곡선과 IS-LM 균형 **정답 ⑤**

① O 해설 소득이 늘면 화폐수요가 늘어 이자율이 올라야 화폐시장이 다시 균형이므로 LM은 우상향한다.

② O 해설 단기에는 물가가 고정이라 명목화폐공급이 늘면 실질화폐공급도 늘어 LM이 오른쪽으로 이동한다.

③ O 해설 장기에는 물가가 화폐공급만큼 올라 실질화폐공급이 원래대로 돌아가므로 이자율에 미치는 효과가 단기보다 작다.

④ O 해설 실질화폐공급이 늘면 같은 소득에서 이자율이 내려야 화폐수요가 그만큼 늘어 LM이 오른쪽으로 이동한다.

⑤ X 해설 실질화폐공급이 그대로면 LM이 이동하지 않을 뿐, 화폐수요가 이자율에 반응하므로 LM은 여전히 우상향한다.

71 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 **정답 ④**

① X 해설 기대물가가 오르면 총공급곡선이 왼쪽으로 이동해 소득은 준다 — 소득과 물가가 함께 2씩 오를 수는 없다.

② X 해설 기대물가 상승폭 2가 소득과 물가에 모두 그대로 옮겨진다고 본 값이다 — AD가 우하향이라 각각 1씩만 변한다.

③ X 해설 소득은 1 줄지만 물가도 3→4로 1 오른다 — 총공급 감소는 물가를 올린다.

④ O 해설 $-P+8=(P-P_e)+4$에서 $P=2+P_e/2$이다 — $P_e=2$면 P=3, Y=5이고 $P_e=4$면 P=4, Y=4라 소득 −1, 물가 +1이다.

⑤ X 해설 기대물가가 오르면 총공급곡선이 이동해 균형이 바뀐다 — 소득 5→4, 물가 3→4다.

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

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 처분가능소득이 늘어 통화수요가 커지므로 LM은 오른쪽이 아니라 왼쪽으로 이동한다.

② X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 화폐수요가 처분가능소득 Y−T에 달려 있어 조세를 깎으면 통화수요가 는다.

③ O 해설 조세를 깎으면 소비가 늘어 IS가 오른쪽으로 이동하고(ㄱ), 처분가능소득이 늘어 통화수요까지 커지므로 이자율이 오른다(ㄹ).

④ X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 틀렸다 — 감세로 처분가능소득이 늘면 통화수요가 늘어 LM은 왼쪽으로 이동한다.

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 통화수요 증가로 같은 소득에서 이자율이 더 높아야 하므로 LM은 왼쪽으로 이동한다.

73 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ⑤

① O 해설 물가가 오를 때마다 메뉴판·가격표를 바꾸고 알리는 데 드는 비용을 메뉴비용이라 한다.

② O 해설 디스인플레이션은 물가상승률이 낮아지는 것일 뿐 0보다 크면 물가 수준은 계속 오른다.

③ O 해설 초인플레이션은 물가가 매우 빠르게, 오래 오르는 상태로 통화가 사실상 제 기능을 잃는다.

④ O 해설 인플레이션 때 현금을 덜 들고 다니려고 은행을 자주 오가는 데 드는 시간·비용을 구두창비용이라 한다.

⑤ X 해설 디플레이션은 물가 수준이 지속적으로 떨어지는 현상이고, 물가가 오르는데 경기가 침체하는 것은 스태그플레이션이다.

74 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ③

① O 해설 필립스는 영국 자료에서 명목임금상승률과 실업률이 반대로 움직이는 관계를 발견했다.

② O 해설 우상향 단기 총공급곡선(물가와 생산이 같은 방향)과 오쿤의 법칙(생산과 실업이 반대 방향)을 합치면 물가와 실업이 반대로 움직인다.

③ X 해설 적응적 기대에서는 기대 인플레이션이 결국 실제 인플레이션과 같아져 장기에는 실업률이 자연실업률로 돌아가므로 필립스곡선이 수직이다.

④ O 해설 총공급곡선이 가파르면 생산(실업)이 조금 변할 때 물가가 크게 변해 필립스곡선도 가파르다.

74 해설 계속 정답 ③

⑤ O 해설 새고전학파는 합리적 기대 아래 믿을 만한 물가안정 정책이 발표되면 기대가 바로 내려가 실업 증가 없이 인플레이션을 낮출 수 있다고 본다.

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

① O 해설 지금 π=π^T=2%, G=0이라 r = 2 + 2 + 0.5×0 + 0.5×0 = 4%다.

② O 해설 실업률이 자연실업률과 같으면 필립스곡선에서 π=π^e라 기대물가상승률도 2%다.

③ O 해설 u=5%면 π = 2 − 0.5×(5−3) = 1%다.

④ O 해설 u=u_n이라 G=0이고 π=π^e=3%면 r = 3 + 2 + 0.5×(3−2) + 0 = 5.5%다.

⑤ X 해설 π=3−0.5(1−3)=4%, 성장률 3−2(1−3)=7%로 잠재성장 3%보다 4%p 높아 G=4 → r=4+2+1+2=9%다 — 7%는 생산 갭 항을 빼먹은 값이다.

76 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ④

① X 해설 ㄱ은 옳은 설명이라 빠져야 한다 — 총수요곡선은 각 물가수준에서 경제 전체가 사려는 재화·서비스의 양을 나타낸다.

② X 해설 ㄱ·ㄷ은 둘 다 옳은 설명이다 — 옳지 않은 것은 AD가 수평이 된다는 ㄴ과 정부지출이 곡선 위 이동이라는 ㄹ이다.

③ X 해설 ㄴ은 옳지 않지만 ㄷ은 옳다 — 단기에 가격이 고정되면 그 가격에서 수요만큼 공급해 총공급곡선이 수평이다.

④ O 해설 투자가 이자율에 반응하지 않으면 AD는 수직이 되고 통화수요가 그러면 AD는 우하향 그대로라 수평이 되지 않으며(ㄴ), 정부지출 변화는 AD 자체를 이동시킨다(ㄹ).

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지 않지만 ㄷ은 옳은 설명이다 — 가격이 고정된 단기에는 총공급곡선이 수평이다.

77 경제학원론 · 거시경제학 · 성장회계와 내생적 성장이론 정답 ④

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 저축률을 낮추면 투자와 자본축적이 줄어 장기 성장 잠재력이 떨어진다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 장기 성장은 저축으로 마련한 투자에서 나오므로 소비를 늘리려 저축을 줄이면 성장이 늦어진다.

77 해설 계속 정답 ④

③ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄱ이 빠졌다 — 투자로 실물 자본을 늘리는 것도 생산 능력을 키워 성장을 촉진한다.

④ O 해설 물적 자본(ㄱ)·인적 자본(ㄷ)·기술(ㄹ)을 늘리는 것이 장기 성장의 원천이다 — 저축률을 낮추는 것은 자본축적을 줄인다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 저축이 줄면 투자 재원이 줄어 성장이 둔화된다.

78 경제학원론 · 거시경제학 · 솔로우 성장모형 정답 ②

① X 해설 k=1이면 y=1이지만 저축 0.4×1이 감가상각 0.2×1보다 커 자본이 계속 쌓이므로 균제상태가 아니다.

② O 해설 1인당 생산은 $y=\sqrt{k}$이고 균제상태에서 $sy=\delta k$: $0.4\sqrt{k}=0.2k \rightarrow \sqrt{k}=2 \rightarrow k=4$, 1인당 소득 $y=2$, 1인당 소비 $c=(1-0.4)\times 2=1.2$다.

③ X 해설 소비를 $(1-s)y$가 아니라 $(1-\delta)y=0.8\times 2$로 셈하면 나오는 1.6이다.

④ X 해설 1인당 자본 4를 1인당 소득으로 적은 값이다 — 소득은 $y=\sqrt{4}=2$다.

⑤ X 해설 1인당 자본 4를 소득으로 보고 0.6을 곱하면 나오는 값이다 — 소득은 $\sqrt{4}=2$, 소비는 $0.6\times 2=1.2$다.

79 경제학원론 · 거시경제학 · 무역정책 정답 ②

① O 해설 분업이 깊어져 식량·전략물자를 외국에 의존하게 되면 국가 안보가 위협받을 수 있다는 것이 보호무역의 근거다.

② X 해설 관세가 자중손실을 낳는다는 것은 자유무역을 지지하는 근거라 보호무역을 옹호하는 논리가 아니다.

③ O 해설 환경 규제가 느슨한 나라에서 만든 유해 물질이 들어오는 것을 막자는 환경 보호 논리도 보호무역의 근거로 쓰인다.

④ O 해설 신생 산업이 규모의 경제를 갖출 때까지 보호해 키워야 한다는 유치산업 보호론은 대표적 보호무역 논리다.

⑤ O 해설 숙련 노동이 풍부한 나라가 미숙련 노동집약재를 수입하면 국내 미숙련 근로자 임금이 내려갈 수 있다는 주장이다.

80 경제학원론 · 거시경제학 · 개방경제의 거시균형 정답 ②

① X 해설 재정긴축은 정부지출을 줄여 IS를 왼쪽으로 이동시킨다.

② O 해설 IS가 왼쪽으로 이동해 이자율이 내려가려 하면 자본이 빠져나가 환율 상승 압력이 생기고, 중앙은행이 고정환율을 지키려 통화를 거둬들여 LM도 왼쪽으로 이동해 소득이 준다.

③ X 해설 환율을 지키려 중앙은행이 외환을 팔고 원화를 거둬들이므로 LM은 왼쪽으로 이동한다.

④ X 해설 자본 유출로 원화 수요가 줄면 중앙은행이 원화를 사들여 통화공급이 준다.

⑤ X 해설 고정환율제라 중앙은행이 외환시장에 개입해 원화가치를 그대로 지킨다.

81 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ①

① O 해설 획지는 가격수준이 비슷해 다른 토지와 구별되는 일단의 토지라, 한 필지의 일부로도, 여러 필지를 합쳐서도 성립한다.

② X 해설 건부지는 지금 건축물의 부지로 쓰이고 있는 토지만 말한다 — 앞으로 건축할 수 있는 토지까지 넣지 않는다.

③ X 해설 나지는 정착물이 없고 사법상 권리도 설정되지 않은 택지이지만, 용도지역 같은 공법상 제한은 받는다.

④ X 해설 제방에서 하천 쪽(하심측)에 있는 토지는 제외지이고, 제내지는 제방 안쪽의 마을·농지 쪽 토지다.

⑤ X 해설 일단지는 용도상 불가분인 두 필지 이상을 함께 쓰는 토지로, 필지를 합병하지 않아도 성립한다 — 합병하면 한 필지가 된다.

82 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 건물·주택의 분류와 건폐율·용적률 정답 ③

① X 해설 아파트는 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상이어야 하는데, 1층 전부를 필로티 주차장으로 쓰면 그 층을 빼 4개 층이 된다(건축법 시행령 별표 1).

② X 해설 기숙사는 학생·종업원 등을 위한 시설로 공동취사시설 이용 세대가 절반 이상이어야 하는데, 이 건물은 모든 세대에 취사시설이 있다(건축법 시행령 별표 1).

③ O 해설 필로티 주차장 층을 빼면 주택 층수가 4개 층이고, 주택 바닥면적 합계 1,000m²가 660m²를 넘으므로 연립주택이다(건축법 시행령 별표 1).

82 해설 계속 정답 ③

④ X 해설 다가구주택은 단독주택으로, 주택 바닥면적 합계 660m² 이하·주택 층수 3개 층 이하여야 한다(건축법 시행령 별표 1).

⑤ X 해설 다세대주택은 주택으로 쓰는 바닥면적 합계가 660m² 이하여야 하는데, 이 건물은 1,000m²라 그 기준을 넘는다(건축법 시행령 별표 1).

83 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산의 복합개념과 정착물·준부동산 정답 ①

① O 해설 등기로 소유권을 공시하는 것은 총톤수 20톤 이상 기선인 30톤 기선 하나다 — 트럭·항공기는 등록, 어업권은 원부 등록, 철도차량은 등기가 없고 소나무 한 그루는 토지의 일부다(선박등기법 제2조).

② X 해설 한 그루 소나무는 입목등기를 할 수 없다 — 입목은 수목의 「집단」이라 한 그루는 토지의 일부로 다뤄진다(입목에 관한 법률 제2조 제1항 제1호).

③ X 해설 항공기는 등기가 아니라 등록으로 소유권을 공시하므로 등기로 공시하는 것에 셀 수 없다.

④ X 해설 적재용량 25톤 덤프트럭은 건설기계로 등록하고, 김양식 어업권도 등기가 아니라 어업권원부에 등록한다.

⑤ X 해설 철도차량은 등기 제도가 없어 등기로 소유권을 공시할 수 없다 — 탈것 가운데 등기를 하는 것은 20톤 이상 기선 같은 선박이다(선박등기법 제2조).

84 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 건물·주택의 분류와 건폐율·용적률 정답 ③

① O 해설 기숙사는 주택이 아니지만 주거시설로 쓸 수 있어 준주택에 든다(주택법 시행령 제4조 제1호).

② O 해설 오피스텔은 업무시설이지만 주거로 쓸 수 있어 준주택에 든다(주택법 시행령 제4조 제4호).

③ X 해설 준주택은 기숙사·다중생활시설·노인복지주택·오피스텔 넷뿐이고, 생활숙박시설은 들지 않는다(주택법 시행령 제4조).

④ O 해설 제2종 근린생활시설이나 숙박시설에 속한 다중생활시설은 준주택이다(주택법 시행령 제4조 제2호).

⑤ O 해설 노인복지시설 가운데 노인복지법상 노인복지주택만 준주택이다 — 노인복지시설 전부가 아니다(주택법 시행령 제4조 제3호).

85 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 자연적 특성 정답 ⑤

① O 해설 토지는 시간이 지나도 닳거나 없어지지 않는 영속성 때문에 가치를 오래 보존하는 투자재로 선호된다.

② O 해설 토지마다 위치와 조건이 달라(개별성) 똑같은 상품이 없으므로 부동산시장은 불완전경쟁시장이 된다.

③ O 해설 토지가 이어져 있는 인접성 때문에 이웃 개발의 이익·손해가 번지는 외부효과가 생기고, 이것이 개발이익 환수의 근거가 된다.

④ O 해설 토지 위에 지상권·지역권·전세권 같은 용익물권을 설정할 수 있어, 한 토지에 소유자와 여러 물권자가 함께 존재할 수 있다.

⑤ X 해설 토지소유권은 정당한 이익이 있는 범위에서 상하에 미칠 뿐, 한계고도·한계심도를 법률로 정해 두지는 않았다(민법 제212조).

86 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가격공시제도 정답 ④

① X 해설 돈사·우사 같은 축사로 쓰는 전은 전기타가 아니라 전축사로 적고, 폭 10m 도로는 중로(12m 이상)가 아니라 소로다.

② X 해설 도로접면 소로한면은 맞지만, 주변이 전이면서 돈사·우사로 쓰이면 토지이용상황은 전축사다.

③ X 해설 폭 2m 도로는 자동차가 다닐 수 없어 각지 판단에 넣지 않으므로, 폭 10m 소로에만 접한 소로한면이다.

④ O 해설 축사로 쓰는 전은 전축사, 폭 8m 이상 12m 미만 소로에 한 면이 접하고 다른 면은 차가 못 다니는 길이면 소로한면이다.

⑤ X 해설 목장용지는 지목 이름이고, 주변이 전이면서 축사로 이용되는 토지는 토지이용상황을 전축사로 적는다.

87 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수요·공급의 탄력성 정답 ①

① O 해설 공급 탄력성 = 공급량 변화율 6% ÷ 가격 변화율 5% = 1.2로 1보다 커 탄력적이고, 아파트값이 내릴 때 연립주택 수요가 늘었으니 교차탄력성이 음수라 보완재다.

② X 해설 공급 탄력성은 6% ÷ 5% = 1.2로 1보다 크므로 비탄력적이 아니라 탄력적이다.

③ X 해설 아파트값이 내릴 때 연립주택 수요가 늘면 교차탄력성이 +2% ÷ −5% = −0.4로 음수라 대체재가 아니라 보완재다.

87 해설 계속 정답 ①

④ X 해설 두 칸이 모두 틀렸다 — 공급 탄력성 1.2는 탄력적이고, 교차탄력성 −0.4는 보완재를 뜻한다.

⑤ X 해설 단위탄력적은 탄력성이 정확히 1일 때다 — 이 경우는 1.2라 탄력적이고, 두 주택은 보완재다.

88 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장균형의 변화 정답 ⑤

① O 해설 공급이 완전비탄력적이면 공급량이 고정되어, 수요가 늘어도 수량은 그대로이고 가격만 오른다.

② O 해설 수요가 완전비탄력적이면 수요량이 고정되어, 공급이 줄면 가격만 오르고 균형량은 변하지 않는다.

③ O 해설 수요가 완전탄력적이면 수요곡선이 수평이라, 공급이 늘어도 가격은 그대로이고 거래량만 늘어난다.

④ O 해설 수요가 비탄력적일수록 늘어난 공급을 소화하려면 가격이 많이 내려가야 해, 가격 하락폭은 크고 거래량 증가는 작다.

⑤ X 해설 공급이 비탄력적일수록 수요 증가를 수량으로 받아내지 못해 가격이 크게 오르고 균형량은 조금만 는다.

89 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산의 수요와 공급 정답 ⑤

① O 해설 가계 자산은 특정 시점에 가지고 있는 양을 재는 저량이다.

② O 해설 주택 가격은 특정 시점에 매겨진 값이라 저량 변수로 분류한다.

③ O 해설 주택 재고량은 일정 시점에 존재하는 주택 수라 대표적인 저량이다.

④ O 해설 주택 보급률은 특정 시점의 주택 수를 가구 수로 나눈 비율이라 저량이다.

⑤ X 해설 신규주택 공급량은 일정 기간(예: 1년) 동안 새로 지어진 양을 재므로 유량 변수다.

90 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 효율적 시장이론 정답 ②

① X 해설 정보비용과 정보로 얻는 초과이윤이 같으면 할당 효율적이므로, 불완전경쟁시장도 할당 효율적일 수 있다.

② O 해설 완전경쟁시장이나 강성 효율적 시장에서는 누구도 정보로 초과이윤을 얻지 못하므로, 언제나 할당 효율적이다.

90 해설 계속 정답 ②

③ X 해설 약성 효율적 시장은 과거 가격 정보가 이미 반영되어 있어, 과거 정보를 분석해서는 정상 이상의 수익을 얻을 수 없다.

④ X 해설 완전경쟁시장에서는 모든 정보가 비용 없이 공개되어 있어 초과이윤이 생기지 않는다.

⑤ X 해설 준강성 효율적 시장에는 공표된 정보까지만 반영된다 — 공표되지 않은 정보까지 반영되는 것은 강성 효율적 시장이다.

91 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수요·공급의 탄력성 정답 ⑤

① O 해설 기간이 길수록 소비자가 대체재를 찾고 계획을 바꿀 시간이 생겨 수요가 더 탄력적이다.

② O 해설 원자재·노동 같은 생산요소를 쉽게 구할 수 있으면 생산을 빨리 늘릴 수 있어 공급이 탄력적이다.

③ O 해설 탄력적이면 임대료 인상률보다 수요량 감소율이 커, 임대료를 올리면 전체 임대수입이 줄어든다.

④ O 해설 대체재가 많을수록 소비자가 고를 수 있는 길이 넓어, 작은 가격 변화에도 수요량이 크게 변한다.

⑤ X 해설 가계소득에서 차지하는 비중이 클수록 가격 변화에 민감해 수요가 탄력적이다 — 비중이 작으면 비탄력적이다.

92 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 입지이론과 상권분석 정답 ③

① X 해설 C 인구가 2만에서 3만으로 늘고 B 몫도 50%에서 60%로 늘어 B로 가는 인구는 1만에서 1.8만이 된다 — 6,000명은 이 차이와 다르다.

② X 해설 작년에는 A·B 흡인력이 0.2로 같아 C 인구 2만의 절반인 1만명이 B로 갔다 — 금년 1.8만명과 견주면 증가분은 8,000명이다.

③ O 해설 흡인력 = 인구 ÷ 거리²: 작년 A 5/25 = 0.2, B 20/100 = 0.2 → B 몫 50% × 2만 = 1만명. 금년 B 30/100 = 0.3 → 0.3 ÷ (0.2 + 0.3) = 60% × 3만 = 1.8만명 → 증가 8,000명.

④ X 해설 레일리 법칙은 흡인력을 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례하게 본다 — 이 비율로 셈하면 증가분은 8,000명이라 9,000명이 아니다.

⑤ X 해설 C 인구 3만 가운데 B로 가는 몫은 0.3 ÷ 0.5 = 60%라 1.8만명이고, 작년 1만명을 빼면 8,000명이다.

93 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 **정답 ②**

① O 해설 외부효과는 거래 당사자가 아닌 제3자에게 대가 없이 이익이나 손해를 주어 자원 배분을 왜곡하므로 시장실패의 원인이다.

② X 해설 시장실패를 부르는 것은 정보의 비대칭성이다 — 정보가 양쪽에 똑같이 주어지면 오히려 시장이 효율적으로 작동한다.

③ O 해설 공공재는 대가를 내지 않은 사람도 쓸 수 있어(무임승차) 시장에 맡기면 적게 공급되므로 시장실패의 원인이다.

④ O 해설 독과점 같은 불완전경쟁시장에서는 가격이 경쟁 수준보다 높고 생산량은 적어 시장실패가 생긴다.

⑤ O 해설 시장이 가격으로 수요와 공급을 스스로 맞추는 기능을 잃으면 자원이 효율적으로 배분되지 않는 시장실패가 된다.

94 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 **정답 ③**

① X 해설 외부효과는 시장메커니즘을 거치지 않고 거래 당사자가 아닌 제3자에게 대가 없이 미치는 영향이다.

② X 해설 의도하지 않은 손해를 주고도 대가를 치르지 않는 부(-)의 외부효과는 외부불경제다 — 외부경제는 정(+)의 외부효과다.

③ O 해설 정(+)의 외부효과가 있으면 제3자도 이익을 보아 사회적 편익이 사적 편익보다 크고, 시장에 맡기면 과소소비된다.

④ X 해설 부(-)의 외부효과에는 부담금·규제처럼 생산을 줄이는 정책이 필요하고, 보조금·조세경감은 정(+)의 외부효과를 늘리는 정책이다.

⑤ X 해설 부(-)의 외부효과는 생산자가 사회적 비용을 다 부담하지 않아 사회적 최적보다 많이 생산하는 과다생산을 낳는다.

95 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 현금흐름 분석과 영업소득세 **정답 ④**

① X 해설 감가상각비 40,000,000을 운영경비에 넣으면 178,000,000 − 40,000,000 = 138,000,000이 나온다 — 감가상각비는 현금이 나가지 않아 빼지 않는다.

95 해설 계속 **정답 ④**

② X 해설 이미 유효총소득에 반영된 공실손실 18,000,000과 사업소득세 3,000,000까지 빼면 157,000,000이 나온다.

③ X 해설 공실손실상당액·대손충당금 18,000,000은 유효총소득을 구할 때 이미 뺐으므로, 한 번 더 빼면 160,000,000이 된다.

④ O 해설 운영경비 = 인건비 80,000,000 + 수도광열비 36,000,000 + 용역비 30,000,000 + 수선유지비 18,000,000 + 재산세 18,000,000 = 182,000,000 → 순영업소득 = 360,000,000 − 182,000,000 = 178,000,000원.

⑤ X 해설 직원 인건비 80,000,000을 운영경비에서 빠뜨리면 360,000,000 − 102,000,000 = 258,000,000이 나온다.

96 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 **정답 ③**

① X 해설 상업용 부동산은 경기가 나빠지면 임차 수요와 임대료가 함께 떨어져 경기침체에 민감하고 투자위험이 크다.

② X 해설 입지여건 변화에서 오는 위험은 위치적(입지) 위험이다 — 시장위험은 수요·공급 같은 시장 상황 변화에서 생긴다.

③ O 해설 사업위험은 부동산 사업 자체의 수익성이 흔들리는 위험으로, 시장위험·입지위험·관리운영위험으로 나뉜다.

④ X 해설 유동성위험은 법·제도가 아니라 부동산을 원하는 때 제값에 팔기 어려운 데서 오는 위험이다.

⑤ X 해설 위험이 클수록 투자자는 더 높은 수익을 요구하므로 위험과 수익은 정(+)의 관계다.

97 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자의 특징·수익률과 레버리지 **정답 ④**

① X 해설 부동산은 팔아 현금으로 바꾸는 데 오래 걸려 환금성이 낮으므로, 환금성 면에서 주식과 크게 다르다.

② X 해설 부동산은 물가가 오를 때 가치가 함께 올라 인플레이션 방어에 유리하지만, 디플레이션·경기침체기에는 가격이 떨어져 불리하다.

③ X 해설 부동산시장은 정보가 고르게 공개되지 않는 정보 비대칭 시장이라 효율성이 낮다.

97 해설 계속 정답 ④

④ O 해설 도로 개설·용도지역 변경처럼 사회적·경제적·행정적 위치가 바뀌면 가치가 달라지므로 시장 변화를 계속 살펴야 한다.

⑤ X 해설 필요할 때 손실 없이 현금으로 바꿀 수 있는 정도는 환금성(유동성)이고, 금융성은 부동산을 담보로 돈을 빌릴 수 있는 성질이다.

98 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ①

① O 해설 ㄱ(NPV는 모든 현금흐름을 현재가치로 바꿔 판단)과 ㄹ(PI = 유입 현가 ÷ 유출 현가, 1 초과면 타당)이 옳다 — ㄴ은 순서가, ㄷ은 기준값이 틀렸다.

② X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 틀렸다 — 위험할증률은 현금수지를 예측한 뒤에 평가하고, 내부수익률은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이다.

③ X 해설 ㄴ·ㄷ이 잘못 들어갔고 ㄹ이 빠졌다 — 수익성지수가 1보다 크면 경제적 타당성이 있다.

④ X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 투자기간을 정하고 현금수지를 예측한 다음에야 그 현금수지의 위험을 평가해 할증률을 정한다.

⑤ X 해설 ㄴ과 ㄷ이 틀렸다 — 특히 내부수익률은 순현재가치를 1이 아니라 0으로 만드는 할인율이다.

99 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 화폐의 시간가치 정답 ⑤

① O 해설 물가 상승, 지금 쓰는 것을 더 좋아하는 시차선호, 미래의 불확실성 때문에 같은 돈이라도 시점에 따라 가치가 다르다.

② O 해설 감채기금은 일정 기간 뒤 목표 금액을 모으려고 매 기간 쌓는 금액으로, 감채기금계수로 구한다.

③ O 해설 연금의 미래가치는 매 기간 일정액을 붓고 각각에 이자가 붙어 미래 한 시점에 모인 총액이다.

④ O 해설 현재에서 미래로 갈 때 쓰는 비율은 이자율, 미래에서 현재로 당길 때 쓰는 비율은 할인율이라 부른다.

⑤ X 해설 수익이 그대로인데 가격이 떨어지는 것은 할인율이 높아졌기 때문이다 — 가격 = 수익 ÷ 할인율이라 할인율이 오르면 가격이 내려간다.

100 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ③

① X 해설 승계권 가치는 매달 아끼는 20만원(120만 − 100만)을 신규 금리 7% 계수 125로 할인한 2,500만원이다 — 2,000만원은 이 셈과 다르다.

② X 해설 기존 대출 상환액 100만원을 시장금리 7%로 할인하면 100만 × 125 = 1억2,500만원이라, 대출잔액 1억 5천만원과의 차이 2,500만원이 승계권 가치다.

③ O 해설 기존 월 상환액 = 1억5천만 ÷ 150 = 100만원, 신규 = 1억5천만 ÷ 125 = 120만원 → 매달 아끼는 20만원을 시장금리 7% 계수로 할인: 20만 × 125 = 2,500만원.

④ X 해설 월 절약액 20만원을 할인할 때는 승계 시점의 시장금리 7% 계수 125를 쓴다 — 결과는 2,500만원이다.

⑤ X 해설 월 절약액 20만원을 기존 금리 5% 계수 150으로 할인하면 3,000만원이 나온다 — 할인에는 지금 시장금리 7%를 써야 한다.

101 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ④

① O 해설 만기일시상환은 만기까지 원금을 갚지 않아 잔액이 그대로라, 매달 내는 이자도 만기까지 같다.

② O 해설 원금균등은 매기 원금이 같고 첫 기의 잔액이 가장 커 이자도 가장 크므로, 원리금 부담이 대출 초기에 가장 크다.

③ O 해설 원리금균등은 매기 상환액이 같아, 잔액이 많은 초기에는 이자 몫이 크고 원금 몫이 작다.

④ X 해설 점증상환방식은 초기 상환액이 이자에도 못 미칠 만큼 작아 못 낸 이자가 원금에 더해지는 부(-)의 상환이 생길 수 있다 — 초기에 이자를 전부 내는 방식이 아니다.

⑤ O 해설 원금균등이나 원리금균등 방식도 처음 몇 년은 이자만 내는 거치기간을 따로 정할 수 있다.

102 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 정답 ⑤

① X 해설 기업 전체의 자산·신용으로 돈을 빌리는 것은 기업금융이고, 프로젝트 금융은 그 사업의 미래 현금흐름을 상환 재원으로 삼는다.

② X 해설 프로젝트 사업주는 대개 기업, 즉 법인이며 개인이 될 수도 있다.

102 해설 계속 정답 ⑤

③ X 해설 프로젝트 금융의 부채는 프로젝트 회사의 부채라 사업주의 재무상태표에 나타나지 않는 부외금융이다.

④ X 해설 비소구는 사업주에게 청구할 수 없다는 뜻이고, 채권자는 차주인 프로젝트 회사에는 원리금상환을 청구할 수 있다.

⑤ O 해설 완전한 비소구로 하면 사업주가 사업을 소홀히 할 수 있어, 금융기관은 사업주에게 일부 책임을 지우는 제한적 소구 장치를 둔다.

103 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산금융의 기초와 대출 정답 ②

① O 해설 부동산금융은 부동산을 사고팔거나 개발할 때 필요한 자금이나 신용을 빌리거나 빌려주는 일이다.

② X 해설 부동산은 값이 비싸고 나눠 팔기 어려워(분할거래의 곤란성) 큰돈이 한꺼번에 필요하므로 금융의 역할이 크다.

③ O 해설 지분투자자는 소유자로서 지분권을, 돈을 빌려준 저당투자자는 담보물에 대한 저당권을 갖는다.

④ O 해설 보유 부동산을 증권으로 바꿔 팔면 부동산을 처분하지 않고도 현금을 마련할 수 있다.

⑤ O 해설 부동산금융은 부동산이 담보가 되고, 감가상각비와 차입금 이자를 비용으로 인정받아 세금을 줄일 수 있다는 점에서 일반금융과 다르다.

104 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산마케팅 정답 ①

① X 해설 시장세분화는 하나의 시장을 수요자 특성에 따라 여러 하위시장으로 나누는 과정이다 — 상위시장으로 묶는 것이 아니다.

② O 해설 시장을 나누는 기준으로 지역 같은 지리적 변수, 나이·소득 같은 인구통계학적 변수, 생활양식 같은 심리적 변수, 구매행동 변수를 쓴다.

③ O 해설 시장세분화 전략은 나눈 시장 가운데 공략할 곳을 정해 상품을 누구에게 팔지 분명히 하는 것이다.

④ O 해설 세분시장을 고를 때는 먼저 시장의 크기가 적당하고 앞으로 성장할 수 있는지를 따진다.

⑤ O 해설 기존 경쟁자·신규 진입자·대체재·구매자 협상력·공급자 협상력의 다섯 가지 위협을 따져 세분시장의 매력도를 평가한다.

105 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ③

① X 해설 공영개발은 국가·지방자치단체·공기업 같은 공공이 토지를 확보해 직접 개발하는 방식이다.

② X 해설 직접개발은 토지소유자가 자기 자금과 책임으로 직접 개발하는 방식으로, 공사대금을 건물로 갚지 않는다.

③ O 해설 대물교환방식(등가교환)은 토지소유자가 땅을 내고 개발업자가 건물을 지은 뒤, 공사대금을 완성된 건물 일부로 갚는 방식이다.

④ X 해설 토지신탁은 토지소유자가 신탁회사에 토지를 맡기고 신탁회사가 개발·관리해 수익을 돌려주는 방식이다.

⑤ X 해설 BTL은 민간이 공공시설을 지어 소유권을 넘긴 뒤 정부가 임차료를 내는 민간투자 방식이다.

106 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산개발의 개념·과정과 위험 정답 ④

① X 해설 세 칸이 모두 틀렸다 — 개발비용 초과는 비용위험, 인허가·규제 변화는 법률위험, 금리·공실은 시장위험이다.

② X 해설 ㄴ 법률위험은 맞지만, 토지비·건축비가 추정을 넘는 ㄱ은 비용위험이고 금리·공실로 생기는 ㄷ은 시장위험이다.

③ X 해설 용도지역제 같은 토지이용규제의 변화와 관계기관 인허가가 불확실한 데서 오는 위험은 법률위험이다 — 개발위험 분류에 「계획위험」은 따로 없다.

④ O 해설 추정 비용을 넘는 위험은 비용위험, 토지이용규제·인허가 불확실성은 법률위험, 금리 변화·공실 장기화는 시장위험이다.

⑤ X 해설 개발기간 중 금리 변화와 시장침체로 공실이 길어지는 것은 시장위험이다.

107 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ②

① X 해설 도시환경정비사업은 도시정비법 전부개정으로 재개발사업에 합쳐져 지금은 없는 사업 이름이다(도시 및 주거환경정비법 제2조 제2호 나목).

② O 해설 저소득 주민 밀집지역의 열악한 기반시설을 개선하거나 단독·다세대주택 밀집지역을 보전·정비하는 사업은 주거환경개선사업이다(도시 및 주거환경정비법 제2조 제2호 가목).

107 해설 계속 **정답 ②**

③ X 해설 주거환경관리사업은 도시정비법 전부개정으로 주거환경개선사업에 합쳐져 따로 남아 있지 않다(도시 및 주거환경정비법 제2조 제2호 가목).

④ X 해설 가로주택정비사업은 도시정비법이 아니라 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법의 소규모주택정비사업이다(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조 제1항 제3호 나목).

⑤ X 해설 재정비촉진사업은 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따라 재정비촉진지구에서 하는 사업이다(도시재정비 촉진을 위한 특별법 제2조 제2호).

108 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 **정답 ⑤**

① O 해설 신탁회사가 전문성을 바탕으로 부동산을 관리·처분하므로 이해관계자들에게 안전성과 신뢰성을 줄 수 있다.

② O 해설 수익자는 신탁이익을 받는 사람으로, 위탁자 자신일 수도 있고 위탁자가 정한 제3자일 수도 있다.

③ O 해설 신탁하면 등기부상 소유권은 신탁회사로 넘어가지만, 실질적인 이익은 수익자에게 돌아가는 형식적 이전이다.

④ O 해설 신탁재산은 수탁자 명의지만 수익자를 위한 재산이라, 수탁자나 위탁자의 채권자가 원칙적으로 강제집행할 수 없다(신탁법 제22조 제1항).

⑤ X 해설 담보신탁은 저당권보다 설정 비용이 적게 들고, 채무불이행 때 신탁회사가 공매로 처분해 법원 경매보다 절차가 간편하다.

109 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 **정답 ②**

① O 해설 인터넷으로 건축물을 광고할 때는 해당 건축물의 방향을 밝혀야 한다(공인중개사법 시행령 제17조의2 제2항 제6호 다목).

② X 해설 인터넷 광고에 밝힐 사항은 소재지·면적·가격·종류·거래 형태와 건축물의 층수·준공일·방향 등이며, 소유자는 들어 있지 않다(공인중개사법 시행령 제17조의2 제2항).

③ O 해설 건축물이면 총 층수를 반드시 밝혀야 한다(공인중개사법 시행령 제17조의2 제2항 제6호 가목).

109 해설 계속 **정답 ②**

④ O 해설 사용승인·사용검사·준공검사 등을 받은 날도 명시사항이다(공인중개사법 시행령 제17조의2 제2항 제6호 나목).

⑤ O 해설 방의 개수·욕실 개수·입주가능일과 함께 주차대수와 관리비도 밝혀야 한다(공인중개사법 시행령 제17조의2 제2항 제6호 다목).

110 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 **정답 ⑤**

① X 해설 보기 여섯이 모두 거래계약서의 필수 기재사항이다 — 물건의 표시·권리이전의 내용도 들어간다(공인중개사법 시행령 제22조 제1항).

② X 해설 물건의 인도일시도 필수 기재사항이라 3개로 줄일 수 없다(공인중개사법 시행령 제22조 제1항 제5호).

③ X 해설 거래당사자의 인적 사항과 거래금액·계약금액의 지급 사항도 기재사항이라 4개가 아니다(공인중개사법 시행령 제22조 제1항 제1호).

④ X 해설 계약의 조건이나 기한이 있으면 그 조건·기한도 적어야 하므로 여섯 모두 기재사항이다(공인중개사법 시행령 제22조 제1항 제7호).

⑤ O 해설 여섯 보기 모두 기재사항이다 — 이 밖에 계약일, 확인·설명서 교부일자, 그 밖의 약정내용까지 아홉 가지를 적는다(공인중개사법 시행령 제22조 제1항).

111 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 **정답 ①**

① O 해설 ㄹ만 옳다 — 등록면허세는 지방세, 재산세는 보통징수, 증여세는 취득단계 세금이라 ㄱ·ㄴ·ㄷ은 틀렸다.

② X 해설 ㄱ이 틀렸다 — 부가가치세는 국세지만 등록면허세는 지방세다(지방세기본법 제8조).

③ X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 틀렸다 — 재산세는 지방자치단체가 세액을 정해 고지하는 보통징수이고, 증여세는 재산을 받는 취득단계에 매긴다(지방세법 제116조 제1항).

④ X 해설 ㄱ·ㄴ·ㄷ 셋 다 틀린 설명이고, 옳은 ㄹ(상속세·증여세 누진세율)이 빠졌다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄴ이 틀렸다 — 등록면허세는 지방세이고, 재산세는 고지서로 걷는 보통징수이며, 상속세는 신고하고 내더라도 세액은 정부 결정으로 확정된다.

112 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 **정답 ②**

① O 해설 소유권이전등기청구권을 지키려면 상대방이 부동산을 팔지 못하도록 처분금지가처분 등기를 해 둘 수 있다.

② X 해설 예고등기는 2011년 부동산등기법 전부개정으로 폐지되었지만, 환매특약등기는 지금도 할 수 있다(부동산등기법 제53조).

③ O 해설 같은 구에서 한 등기끼리는 순위번호로, 갑구와 을구처럼 다른 구에서 한 등기끼리는 접수번호로 순위를 정한다(부동산등기법 제4조 제2항).

④ O 해설 경매에서 근저당권·담보가등기·(가)압류 등은 말소기준권리가 되어, 그보다 뒤에 설정된 권리는 매각으로 소멸한다.

⑤ O 해설 임차권은 채권이지만 등기할 수 있는 권리로 정해져 있고, 등기하면 제3자에게도 효력이 생긴다(민법 제621조, 부동산등기법 제3조 제8호).

113 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 **정답 ④**

① X 해설 가압류는 소유자의 처분을 막는 등기라 소유권에 관한 사항을 적는 갑구에 기록된다.

② X 해설 소유권이전청구권 가등기처럼 소유권에 관한 가등기는 갑구에 기록된다.

③ X 해설 소유권의 보존·이전은 갑구의 기본 기록 사항이다(부동산등기법 제15조 제2항).

④ O 해설 갑구는 소유권에 관한 사항, 을구는 소유권 외의 권리를 기록하므로 근저당권은 을구에서 확인한다(부동산등기법 제15조 제2항).

⑤ X 해설 강제경매개시결정 등기는 소유자의 처분을 제한하는 등기라 갑구에 기록된다.

114 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산의 복합개념과 정착물·준부동산 **정답 ①**

① O 해설 ㄱ(마당의 연못)과 ㄴ(권원 없이 심은 조경수)은 토지에 부합해 낙찰자가 취득하고, 지상권자의 감나무(ㄷ)와 외관을 갖춘 건물(ㄹ)은 토지와 따로다(민법 제256조, 대판 97도3425).

② X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 지상권처럼 권원에 의해 심은 나무는 토지에 부합하지 않고 심은 사람의 소유로 남는다(민법 제256조, 대판 88다카9067).

114 해설 계속 **정답 ①**

③ X 해설 ㄷ이 들어가면 안 된다 — 권원에 의해 심은 나무의 소유권은 심은 사람에게 있어 낙찰자가 취득하지 못한다(대판 97도3425).

④ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 기둥·지붕·주벽을 갖추면 사용승인 전이라도 토지와 별개인 독립 건물이다(대판 2000다51872).

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ은 토지의 부합물이 아니다 — 권원에 의해 부속된 물건은 부합의 예외이고, 외관을 갖춘 건물은 독립 부동산이다(민법 제256조).

115 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 임대료의 감정평가 **정답 ②**

① O 해설 임대사례에 특수한 사정이 있으면 사정보정으로 그런 사정이 없었을 때의 적절한 임대료로 정상화한다(감정평가 실무기준 400-3.3.2.3).

② X 해설 임대사례비교법의 시점수정은 사례물건의 임대료 변동률로 하는 것이 원칙이다(감정평가 실무기준 400-3.3.2.4).

③ O 해설 임대료의 주된 감정평가방법은 임대사례비교법이다(감정평가에 관한 규칙 제22조).

④ O 해설 적산법은 원가법과 함께 비용성의 원리에 기초한 원가방식에 속하는 임대료 평가방법이다(감정평가에 관한 규칙 제11조 제1호).

⑤ O 해설 수익분석법은 기업 총수익에서 구한 순수익에 필요경비를 더해 임대료를 구하는 수익방식의 임대료 평가방법이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제11호).

116 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 거래사례비교법과 공시지가기준법 **정답 ④**

① O 해설 거래사례비교법은 실제 거래가격을 근거로 하므로 현실성이 있고 설득력이 크다 — 사례가 없거나 시장이 불안하면 쓰기 어렵다.

② O 해설 거래사례비교법은 효용이 같으면 가격도 비슷하다는 대체의 원칙에 기초하고, 이 방법으로 구한 가액을 비준가액이라 한다.

③ O 해설 대상부동산과 위치·물적 특성이 비슷해 비교할 수 있는 사례를 골라야 정확한 비준가액을 얻는다.

④ X 해설 인근지역의 사례는 대상과 지역요인이 같아 지역요인 비교가 필요 없다 — 지역요인 비교는 유사지역의 사례일 때 한다.

116 해설 계속 정답 ④

⑤ O 해설 사례에 특수한 사정이 있으면 먼저 사정보정을 하고, 거래시점과 기준시점이 다르면 시점수정을 한다.

117 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 원가법과 감가수정 정답 ②

① X 해설 수요와 공급의 원칙은 시장가격을 다루는 비교방식과 더 밀접하다 — 원가방식은 대체·균형·외부·예측의 원칙과 관련된다.

② O 해설 재조달원가는 기준시점에 대상물건을 다시 만들거나 사들이는 데 드는 적정원가로, 그 이상은 주지 않으려 하므로 가격의 상한이 된다.

③ X 해설 대치원가는 신축시점이 아니라 기준시점의 표준적인 자재·공법으로 같은 효용의 건물을 짓는 원가라, 기능적 감가 일부가 이미 반영된다.

④ X 해설 부분별단가적용법은 대상 건물의 부분별 수량에 단가를 곱하는 방법이라 간접법이 아니다 — 간접법은 비슷한 건물의 원가 자료를 쓴다.

⑤ X 해설 감정평가의 감가수정은 물리적·기능적·경제적 요인을 모두 보지만, 회계상 감가상각은 물리적·기능적 요인만 본다.

118 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 현금흐름 분석과 영업소득세 정답 ⑤

① O 해설 운영경비 = 유효총소득 135,000,000 × 30% = 40,500,000원이다.

② O 해설 종합환원이율 = 토지 3% × 40% + 건물 5% × 60% = 1.2% + 3.0% = 4.2%다.

③ O 해설 순영업소득 = 135,000,000 − 40,500,000 = 94,500,000원이다.

④ O 해설 유효총소득 = 150,000,000 − 공실·대손 150,000,000 × 10% = 135,000,000원이다.

⑤ X 해설 세전현금흐름 = 순영업소득 94,500,000 − 대출원리금 40,000,000 = 54,500,000원이다.

119 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 거래사례비교법과 공시지가기준법 정답 ④

① X 해설 정답 식 10,000,000 × 0.95 × 0.98 × 0.96 × 1.05 × 1.20 = 11,261,376에서 천원 미만을 버리면 11,261,000이다 — 11,144,000은 나오지 않는다.

119 해설 계속 정답 ④

② X 해설 지가변동률 두 구간은 0.95 × 0.98로 이어서 곱하고, 개별요인도 0.96 × 1.05로 상승식 계산한다 — 그러면 11,168,000이 아니라 11,261,000이다.

③ X 해설 그 밖의 요인 20% 증액(×1.20)까지 곱한 11,261,376의 천원 미만을 버려야 한다 — 11,190,000은 이 결과와 다르다.

④ O 해설 10,000,000 × 0.95 × 0.98(시점) × 1.00(지역) × 0.96 × 1.05(개별, 상승식) × 1.20(그 밖의 요인) = 11,261,376 → 천원 미만 버림 11,261,000원.

⑤ X 해설 4월 지가변동률 −2%와 획지조건 4% 열세를 빼먹고 10,000,000 × 0.95 × 1.05 × 1.20으로 셈하면 11,970,000이 나온다.

120 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 정답 ④

① O 해설 시장가치의 요건은 통상적 시장·충분한 공개 기간·정통한 당사자·신중하고 자발적인 거래이며, 그때 가장 성립하기 쉬운 가액을 말한다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호).

② O 해설 일체로 쓰이는 물건이라도 특수한 목적이나 합리적 이유가 있으면 일부분만 평가하는 부분감정평가를 할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제4항).

③ O 해설 개별물건기준이 원칙이지만, 한 물건 안에서 가치가 다른 부분은 나누어 평가하는 구분감정평가를 할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제3항).

④ X 해설 과수원은 공시지가기준법이 아니라 거래사례비교법으로 평가한다(감정평가에 관한 규칙 제18조).

⑤ O 해설 불법적이거나 일시적인 이용을 뺀 기준시점의 이용상황과 공법상 제한 상태를 기준으로 평가한다 — 이를 현황기준 원칙이라 한다(감정평가에 관한 규칙 제6조 제1항).