민 법

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

① 민사에 관한 헌법재판소의 결정은 민법의 법원이 될 수 있다.

② 사적자치가 인정되는 분야의 제정법이 주로 임의규정인 경우, 사실인 관습은 법률행위 해석기준이 될 수 있다.

③ 법원(法院)은 판례변경을 통해 기존 관습법의 효력을 부정할 수 있다.

④ 관습법은 사회 구성원의 법적 확신으로 성립된 것이므로 제정법과 배치되는 경우에는 관습법이 우선한다.

⑤ 법원(法院)은 관습법에 관한 당사자의 주장이 없더라도 직권으로 그 존재를 확정할 수 있다.

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

① 숙박계약상 숙박업자는 투숙객의 안전을 배려하여야 할 신의칙상 보호의무를 부담한다.

② 입원계약상 병원은 입원환자에 대하여 휴대품 도난 방지를 위하여 필요한 적절한 조치를 할 신의칙상 보호의무가 있다.

③ 기획여행계약상 여행업자는 여행객의 신체나 재산의 안전을 배려할 신의칙상 보호의무를 부담한다.

④ 계약성립의 기초가 되지 않은 사정의 변경으로 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 되어 손해를 입은 경우, 그 계약의 효력을 그대로 유지하는 것은 특별한 사정이 없는 한 신의칙에 반한다.

⑤ 토지거래허가구역 내의 토지에 관해 허가를 받지 않고 매매계약을 체결한 자가 허가가 없음을 이유로 그 계약의 무효를 주장하는 것은 특별한 사정이 없는 한 신의칙에 반하지 않는다.

3. 의사무능력자 甲은 乙은행으로부터 5천만 원을 차용하는 대출거래약정을 체결하면서 그 담보로 자신의 X부동산에 근저당권을 설정하고 乙명의로 그 설정등기를 마쳐주었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙이 체결한 대출거래약정 및 근저당권설정계약은 무효이다.
ㄴ. 甲은 그 선의·악의를 묻지 않고 乙에 대하여 현존이익을 반환할 책임이 있다.
ㄷ. 만약 甲이 乙로부터 대출받은 금원을 곧바로 丙에게 다시 대여하였다면, 乙은 甲에게 丙에 대한 부당이득반환채권의 양도를 구할 수 있다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄷ ④ ㄱ, ㄴ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

4. 제한능력자에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 미성년자가 법정대리인으로부터 허락을 얻은 특정한 영업에 관해서는 법정대리인의 대리권이 소멸한다.

② 제한능력을 이유로 하는 취소는 특별한 사정이 없는 한 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

③ 제한능력자의 단독행위는 유효한 추인이 있은 후에도 상대방이 거절할 수 있다.

④ 가정법원은 취소할 수 없는 피성년후견인의 법률행위의 범위를 정할 수 없다.

⑤ 가정법원은 정신적 제약으로 특정한 사무에 관해 후원이 필요한 사람에 대해서는 본인의 의사에 반하더라도 특정후견 심판을 할 수 있다.

5. 비법인사단 A의 유일한 대표자 甲은 乙에게 대표자로서의 모든 권한을 포괄적으로 위임하고 자신은 이사의 직무를 집행하지 않았다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲의 행위는 이사의 직무상 선량한 관리자의 주의의무를 위반한 행위이다.
ㄴ. 乙이 A의 사실상 대표자로서 丙과 금전소비대차계약을 체결한 경우, 그 계약의 효력은 원칙적으로 A에게 미친다.
ㄷ. 乙이 A의 사실상 대표자로서 사무를 집행하면서 그 직무에 관한 불법행위로 丁에게 손해를 입힌 경우, A는 丁에 대하여 법인의 불법행위로 인한 손해배상책임을 부담한다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

6. 사단법인 A의 대표이사 甲이 A를 대표하여 乙과 금전소비대차계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 A를 위하여 적법한 대표권 범위 내에서 계약을 체결한 경우, 그 계약의 효력은 A에게 미친다.

② 甲이 자신의 사익을 도모할 목적으로 대표권 범위 내에서 계약을 체결한 경우, 乙이 이 사실에 대해 알았다면 계약은 A에 대하여 효력이 없다.

③ A의 정관에 甲이 금전소비대차계약을 체결할 수 없다는 규정이 있었지만 이를 등기하지 않은 경우, 乙이 이 사실에 대해 알았다면 A는 그 정관 규정으로 乙에게 대항할 수 있다.

④ A의 乙에 대한 계약상 채무불이행책임 여부를 판단하는 경우, 원칙적으로 A의 고의·과실은 甲을 기준으로 결정한다.

⑤ 만약 계약의 체결이 甲과 A의 이해가 상반하는 사항인 경우, 甲은 계약체결에 대해 대표권이 없다.

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

① 설립자가 법인의 해산사유를 정하는 경우에는 정관에 그 사유를 기재하여야 한다.

② 사원총회 결의에 의한 정관의 해석은 정관의 규범적 의미와 다르더라도 법인의 구성원을 구속하는 효력이 있다.

③ 사원의 지위는 정관에 달리 정함이 없으면 양도할 수 없다.

④ 정관에 이사의 해임사유에 관한 규정이 있는 경우, 법인은 특별한 사정이 없는 한 정관에서 정하지 않은 사유로 이사를 해임할 수 없다.

⑤ 법원의 직무집행정지 가처분결정에 의해 권한이 정지된 대표이사가 그 정지기간 중 체결한 계약은 그 후 가처분신청이 취하되었더라도 무효이다.

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

① 토지의 개수는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의한 지적공부상 토지의 필수(筆數)를 표준으로 결정된다.

② 1필의 토지의 일부가 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상 분할절차 없이 분필등기가 된 경우, 그 분필등기가 표상하는 부분에 대한 등기부취득시효가 인정될 수 있다.

③ 주물에 대한 점유취득시효의 효력은 점유하지 않은 종물에 미치지 않는다.

④ 주물의 상용에 제공된 X동산이 타인 소유이더라도 주물에 대한 경매의 매수인이 선의취득 요건을 구비하는 경우, 그 매수인은 X의 소유권을 취득할 수 있다.

⑤ 명인방법을 갖춘 미분리과실은 독립한 물건으로서 거래의 객체가 될 수 있다.

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

① 불공정한 법률행위에 해당하는지는 원칙적으로 법률행위 시를 기준으로 판단한다.

② 대리인에 의한 법률행위의 경우, 궁박 상태의 여부는 본인을 기준으로 판단한다.

③ 경매에는 불공정한 법률행위에 관한 민법 제104조가 적용되지 않는다.

④ 불공정한 법률행위는 추인으로 유효로 될 수 없지만 법정추인은 인정된다.

⑤ 불공정한 법률행위는 이를 기초로 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제3자에 대해서도 무효이다.

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

① 의사표시자가 통지를 발송한 후 사망하더라도 그 의사표시의 효력에 영향을 미치지 않는다.

② 통정허위표시의 경우, 통정의 동기나 목적은 허위표시의 성립에 영향이 없다.

③ 통정허위표시로 무효인 경우, 당사자는 가장행위의 채무불이행이 있더라도 이를 이유로 하는 손해배상을 청구할 수 없다.

④ 착오로 인하여 표의자가 경제적 불이익을 입지 않는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 중요부분의 착오라고 할 수 없다.

⑤ 상대방이 표의자의 착오를 알고 이용하였더라도 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 경우에는 표의자는 착오를 이유로 그 의사표시를 취소할 수 없다.

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

① 피기망자에게 손해를 가할 의사는 사기에 의한 의사표시의 성립요건이다.

② 상대방이 불법으로 어떤 해악을 고지하였다면, 표의자가 이로 말미암아 공포심을 느끼지 않았더라도 강박에 의한 의사표시에 해당한다.

③ 상대방의 대리인이 한 사기는 제3자의 사기에 해당한다.

④ 단순히 상대방의 피용자에 지나지 않는 사람이 한 강박은 제3자의 강박에 해당하지 않는다.

⑤ 매도인을 기망하여 부동산을 매수한 자로부터 그 부동산을 다시 매수한 제3자는 특별한 사정이 없는 한 선의로 추정된다.

12. 甲은 乙의 임의대리인이다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 乙로부터 매매계약체결의 대리권을 수여받아 매매계약을 체결하였더라도 특별한 사정이 없는 한 甲은 그 계약에서 정한 중도금과 잔금을 수령할 권한은 없다.

② 甲이 乙로부터 금전소비대차 계약을 체결할 대리권을 수여받은 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 그 계약을 해제할 권한도 가진다.

③ 乙이 사망하더라도 특별한 사정이 없는 한 甲의 대리권은 소멸하지 않는다.

④ 미성년자인 甲이 乙로부터 매매계약체결의 대리권을 수여받아 매매계약을 체결한 경우, 乙은 甲이 체결한 매매계약을 甲이 미성년자임을 이유로 취소할 수 없다.

⑤ 甲이 부득이한 사유로 丙을 복대리인으로 선임한 경우, 丙은 甲의 대리인이다.

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

① 표현대리행위가 성립하는 경우, 상대방에게 과실이 있더라도 과실상계의 법리를 유추적용하여 본인의 책임을 경감할 수 없다.

② 상대방의 유권대리 주장에는 표현대리의 주장이 포함되는 것은 아니므로 이 경우 법원은 표현대리의 성립여부까지 판단해야 하는 것은 아니다.

③ 민법 제126조의 권한을 넘은 표현대리 규정은 법정대리에도 적용된다.

④ 복대리인의 대리행위에 대해서는 표현대리가 성립할 수 없다.

⑤ 수권행위가 무효인 경우, 민법 제129조의 대리권 소멸 후의 표현대리가 적용되지 않는다.

14. 乙은 대리권 없이 甲을 위하여 甲소유의 X토지를 丙에게 매도하였다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 丙으로부터 받은 매매대금을 甲이 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 위 매매계약을 추인한 것으로 본다.

② 甲이 乙을 상대로 위 매매계약의 추인을 한 경우, 그 사실을 丙이 안 때에는 甲은 丙에게 추인의 효력을 주장할 수 있다.

③ 甲을 단독상속한 乙이 자신의 매매행위가 무효임을 주장하는 것은 신의칙에 반하여 허용되지 않는다.

④ 丙이 甲에게 기간을 정하여 그 추인 여부의 확답을 최고하였으나 甲이 기간 내에 확답을 발송하지 않으면 추인은 거절한 것으로 본다.

⑤ 甲이 추인을 하더라도 丙은 乙을 상대로 무권대리인의 책임에 따른 손해배상을 청구할 수 있다.

15. 甲은 토지거래허가구역 내에 있는 자신의 X토지에 대해 허가를 받을 것을 전제로 乙에게 매도하는 계약을 체결하였으나 아직 허가는 받지 않은 상태이다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 甲에게 계약의 이행을 청구할 수 없다.

② 甲이 토지거래허가신청절차에 협력하지 않는 경우, 乙은 이를 이유로 계약을 해제할 수 있다.

③ 토지거래허가구역 지정이 해제된 경우, 특별한 사정이 없는 한 위 매매계약은 확정적으로 유효하다.

④ 甲과 乙이 토지거래허가를 받으면 위 매매계약은 소급해서 유효로 되므로 허가 후에 새로 매매계약을 체결할 필요는 없다.

⑤ 甲의 사기에 의하여 위 매매계약이 체결된 경우, 乙은 토지거래허가를 신청하기 전이라도 甲의 사기를 이유로 매매계약을 취소할 수 있다.

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

① 매도인에 의해 매매계약이 적법하게 해제된 후에는 매수인은 그 매매계약을 착오를 이유로 취소할 수 없다.

② 법률행위의 취소를 전제로 한 이행거절 가운데는 특별한 사정이 없는 한 취소의 의사표시가 포함된 것으로 볼 수 있다.

③ 취소할 수 있는 법률행위가 일단 취소된 후에는 취소할 수 있는 법률행위의 추인에 의하여 이를 다시 확정적으로 유효하게 할 수는 없다.

④ 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년내에 법률행위를 한 날로부터 10년내에 행사하여야 한다.

⑤ 취소할 수 있는 법률행위의 취소권의 행사기간은 제척기간이다.

17. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 기성조건이 정지조건이면 조건 없는 법률행위가 된다.

② 불능조건이 해제조건이면 조건 없는 법률행위가 된다.

③ 불법조건은 그 조건만이 무효가 되고 그 법률행위는 조건 없는 법률행위로 된다.

④ 기한은 당사자의 특약에 의해서도 소급효를 인정할 수 없다.

⑤ 기한은 원칙적으로 채무자의 이익을 위한 것으로 추정한다.

18. 소멸시효의 기산점이 잘못 연결된 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 불확정기한부 채권 - 기한이 객관적으로 도래한 때

② 부당이득반환청구권 - 기한의 도래를 안 때

③ 정지조건부 권리 - 조건이 성취된 때

④ 부작위를 목적으로 하는 채권 - 위반행위를 한 때

⑤ 선택채권 - 선택권을 행사할 수 있을 때

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

① 응소행위로 인한 시효중단의 효력은 원고가 소를 제기한 때에 발생한다.

② 물상보증인이 제기한 저당권설정등기 말소등기청구의 소에 응소한 채권자 겸 저당권자의 행위는 시효중단사유가 아니다.

③ 재판상의 청구로 중단된 시효는 재판이 확정된 때부터 새로이 진행한다.

④ 가압류에 의한 시효중단의 효력은 가압류신청을 한 때에 소급한다.

⑤ 채권의 양수인이 채권양도의 대항요건을 갖추지 못한 상태에서 채무자를 상대로 재판상의 청구를 하는 것은 소멸시효 중단사유에 해당한다.

20. 통정허위표시의 무효를 이유로 대항할 수 없는 '제3자'에 해당하지 않는 자는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 가장소비대차의 계약상의 지위를 이전 받은 자

② 가장매매의 목적물에 대하여 저당권을 취득한 자

③ 가장의 금전소비대차에 기한 대여금채권을 가압류한 자

④ 가장매매에 의한 매수인으로부터 목적 부동산을 매수하여 소유권이전등기를 마친 자

⑤ 가장의 전세권설정계약에 기하여 등기가 마쳐진 전세권에 관하여 저당권을 취득한 자

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

① 적법한 분할절차를 거치지 않은 채 토지 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 할 수 없다.

② 온천에 관한 권리는 관습법상의 물권이 아니다.

③ 1필 토지의 일부도 점유취득시효의 대상이 될 수 있다.

④ 부속건물로 등기된 창고건물은 분할등기 없이 원채인 주택과 분리하여 경매로 매각될 수 있다.

⑤ 지상권은 저당권의 객체가 될 수 있다.

22. 甲이 乙소유 X토지에 권원없이 Y건물을 신축하여 소유하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 Y를 관리하는 甲의 직원 A에게 X의 반환청구를 할 수 있다.

② 甲이 법인인 경우 乙은 甲의 대표이사 B 개인에게 X의 반환청구를 할 수 있다.

③ 乙이 甲에게 X의 반환청구를 하여 승소한 경우, 乙은 甲에게 Y에서 퇴거할 것을 청구할 수 있다.

④ 미등기인 Y를 丙이 매수하여 인도받았다면 乙은 丙을 상대로 건물철거 청구를 할 수 있다.

⑤ 乙은 甲에 대한 X의 반환청구권을 유보하고 X의 소유권을 丁에게 양도할 수 있다.

23. 등기에 의하여 추정되지 않는 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 환매특약등기 - 특약의 진정성립

② 대리인에 의한 소유권이전등기 - 적법한 대리행위의 존재

③ 저당권등기 - 피담보채권의 존재

④ 부적법하게 말소된 등기 - 말소된 등기상 권리의 존재

⑤ 토지등기부의 표제부 - 등기부상 면적의 존재

24. 甲이 乙소유 X도자기에 관해 무단으로 丙에게 질권을 설정해 주었고, 丙은 질권의 선의취득을 주장하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 丙은 평온·공연하게 X의 점유를 취득하였어야 한다.

② 丙은 甲이 소유자가 아니라는 사실에 대하여 그 자신이 선의이고 무과실이라는 사실을 증명하여야 한다.

③ 丙이 甲과 질권설정계약을 체결할 당시 선의였다면 질물의 인도를 받을 때 악의라도 丙의 선의취득은 인정된다.

④ 丙이 X에 대하여 甲이 직접점유를 취득하는 형태로 점유를 취득한 경우, 丙의 선의취득은 인정되지 아니한다.

⑤ 만약 甲이 미성년자임을 이유로 丙과의 질권설정계약을 취소하면 丙은 선의취득을 할 수 없다.

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

① 지상권자는 선의점유자라도 자주점유자가 아니므로 과실수취권이 인정되지 아니한다.

② 타주점유자가 점유물을 반환하는 경우, 점유자는 특별한 사정이 없는 한 회복자에 대하여 점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액의 상환을 청구할 수 있다.

③ 악의의 점유자는 과실(過失)없이 과실(果實)을 수취하지 못한 경우에도 그 대가를 보상하여야 한다.

④ 점유물이 점유자의 책임있는 사유로 멸실된 경우, 선의의 타주점유자는 이익이 현존하는 한도에서 배상하여야 한다.

⑤ 점유자가 점유물에 유익비를 지출한 경우, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 회복자에 대하여 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 점유자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.

26. 상린관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 경계에 설치된 담이 공유인 경우, 공유자는 그 분할을 청구할 수 있다.

② 인접하여 토지를 소유한 자는 다른 관습이 없으면 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있다.

③ 경계표 설치를 위한 측량비용은 다른 관습이 없으면 토지의 면적에 비례하여 부담한다.

④ 인접지의 수목뿌리가 경계를 넘은 경우, 토지소유자는 임의로 그 뿌리를 제거할 수 있다.

⑤ 건물을 축조함에는 특별한 관습 또는 약정이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.

27. 시효취득의 대상이 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상권 ② 저당권 ③ 소유권

④ 계속되고 표현된 지역권 ⑤ 동산질권

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

① 부동산에 부합되어 동산의 소유권이 소멸한 때에는 그 동산을 목적으로 한 다른 권리도 소멸한다.

② 부합한 동산 간의 주종을 구별할 수 없는 때에는 특약이 없는 한 동산의 소유자는 부합당시 가액의 비율로 합성물을 공유한다.

③ X토지 소유자의 승낙없이 토지임차인의 승낙만 받아 제3자가 X에 수목을 심은 경우, 그 수목은 X에 부합하지 않으므로 제3자가 식재한 수목임을 알지 못하는 X의 양수인은 그 수목을 벌채할 수 없다.

④ 타인의 권원에 기하여 부동산에 부합된 물건이 부동산의 구성부분이 된 경우, 부동산의 소유자는 방해배제청구권에 기하여 부합물의 철거를 청구할 수 없다.

⑤ 건물의 증축부분이 축조 당시 독립한 권리의 객체성을 상실하여 본건물에 부합된 후 구조의 변경 등으로 독립한 권리의 객체성을 취득하게 된 때에는 본건물과 독립하여 거래의 대상이 될 수 있다.

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

① X토지에 甲이 1번 저당권, 乙이 2번 저당권을 취득하고, 丙이 X토지를 가압류한 후 乙이 X토지를 매수하여 소유권을 취득한 경우 乙의 저당권은 혼동으로 소멸하지 않는다.

② 유치권자가 유치권 성립 후에 이를 포기하는 의사표시를 한 경우에도 점유를 반환하여야 유치권은 소멸한다.

③ 점유권과 소유권은 혼동으로 소멸하지 아니한다.

④ 지역권은 20년간 행사하지 않으면 시효로 소멸한다.

⑤ 후순위 저당권이 존재하는 주택을 대항력을 갖춘 임차인이 경매절차에서 매수한 경우, 임차권은 혼동으로 소멸한다.

30. 甲은 그 소유 X토지에 대한 배타적 사용·수익권을 포기하고 타인(사인, 국가 등 일반 공중)의 통행을 위한 용도로 제공하였다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 그 타인에 대하여 X의 인도청구를 할 수 없다.

② 甲이 X에 대한 소유권을 보유한 채 사용·수익권을 대세적·영구적으로 포기하는 것은 허용되지 않는다.

③ 甲은 일반 공중의 통행을 방해하지 않는 범위에서 X를 처분할 수 있다.

④ 甲의 상속인의 X에 대한 배타적 사용·수익권도 제한된다.

⑤ 만약 甲이 X를 일반 공중의 통행목적이 아니라 지상건물의 소유자만을 위하여 배타적 사용·수익권을 포기한 경우, 특별한 사정이 없는 한 X의 매수인의 배타적 사용·수익권 행사는 제한된다.

31. X토지를 3분의 1씩 공유하는 甲, 乙, 丙의 법률관계에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 乙과 丙의 동의 없이 X토지 중 3분의 1을 배타적으로 사용하는 경우, 乙은 방해배제를 청구할 수 없다.

② 甲과 乙이 협의하여 X토지를 매도하면 그 효력은 丙의 지분에도 미친다.

③ 丁이 X토지의 점유를 무단으로 침해하고 있는 경우, 甲은 X토지 중 자신의 지분에 한하여 반환을 청구할 수 있다.

④ 甲이 자신의 지분을 포기하더라도 乙과 丙이 이전등기를 하여야 甲의 지분을 취득한다.

⑤ 丙이 1년 이상 X토지의 관리비용을 부담하지 않은 경우, 甲과 乙은 丙의 지분을 무상으로 취득할 수 있다.

32. X토지를 3분의 1씩 공유하는 甲, 乙, 丙의 공유물분할에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙과 丙의 동의를 얻지 않고서 공유물의 분할을 청구할 수 있다.

② 甲, 乙, 丙이 3년간 공유물을 분할하지 않기로 합의한 것은 유효하다.

③ 공유물분할의 소에서 법원은 X를 甲의 단독소유로 하고 乙과 丙에게 지분에 대한 합리적인 가액을 지급하도록 할 수 있다.

④ 甲의 지분 위에 설정된 근저당권은 공유물분할이 되어도 특단의 합의가 없는 한 X 전부에 관하여 종전의 지분대로 존속한다.

⑤ 甲, 乙, 丙 사이에 공유물분할에 관한 협의가 성립하였으나 분할협의에 따른 지분이전등기에 협조하지 않으면 공유물분할의 소를 제기할 수 있다.

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

① 저당물의 담보가치를 유지하기 위해 설정된 지상권은 피담보채권이 소멸하면 함께 소멸한다.

② 기존 건물의 사용을 목적으로 설정된 지상권은 그 존속기간을 30년 미만으로 정할 수 있다.

③ 수목의 소유를 목적으로 하는 지상권이 존속기간의 만료로 소멸한 경우, 특약이 없는 한 지상권자가 존속기간 중 심은 수목의 소유권은 지상권설정자에게 귀속된다.

④ 양도가 금지된 지상권의 양수인은 양수한 지상권으로 지상권설정자에게 대항할 수 있다.

⑤ 토지양수인이 지상권자의 지료 지급이 2년 이상 연체되었음을 이유로 지상권소멸청구를 하는 경우, 종전 토지소유자에 대한 연체기간의 합산을 주장할 수 없다.

34. 토지전세권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 전세권의 존속기간이 만료하면 전세권의 용익물권적 권능은 전세권설정등기의 말소 없이도 당연히 소멸한다.
ㄴ. 전세금의 지급은 전세권의 성립요소가 되는 것이므로 기존의 채권으로 전세금 지급을 대신할 수 없다.
ㄷ. 전세권 존속기간이 시작되기 전에 마친 전세권설정등기도 특별한 사정이 없는 한 유효한 것으로 추정된다.
ㄹ. 당사자가 채권담보의 목적으로 전세권을 설정하였으나 설정과 동시에 목적물을 인도하지 않았다면, 장차 전세권자가 목적물을 사용·수익하기로 하였더라도 그 전세권은 무효이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

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

① 피담보채권이 존재한다면 타인의 물건에 대한 점유가 불법행위로 인한 것인 때에도 유치권이 성립한다.

② 유치권자가 유치물 소유자의 승낙 없이 유치물을 임대한 경우, 특별한 사정이 없는 한 유치물의 소유자는 유치권의 소멸을 청구할 수 없다.

③ 목적물에 대한 점유를 상실한 경우, 유치권자가 점유회수의 소를 제기하여 점유를 회복할 수 있다는 것만으로는 유치권이 인정되지 않는다.

④ 채무자를 직접점유자로 하여 채권자가 간접점유를 하였더라도 채권자는 유효하게 유치권을 취득할 수 있다.

⑤ 저당물의 제3취득자가 저당물의 개량을 위하여 유익비를 지출한 때에는 민법 제367조에 의한 비용상환청구권을 피담보채권으로 삼아 유치권을 행사할 수 있다.

36. 유치권이 유효하게 성립할 수 있는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 주택수선공사를 한 수급인이 공사대금채권을 담보하기 위하여 주택을 점유한 경우

② 임대인이 지급하기로 약정한 권리금의 반환청구권을 담보하기 위하여 임차인이 상가건물을 점유한 경우

③ 매도인이 매수인에 대한 매매대금채권을 담보하기 위하여 매매목적물을 점유한 경우

④ 주택신축을 위하여 수급인에게 공급한 건축자재에 대한 대금채권을 담보하기 위하여 그 공급자가 주택을 점유한 경우

⑤ 임차인이 임차보증금반환채권을 담보하기 위하여 임차목적물을 점유한 경우

37. 질권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 질물보다 다른 재산이 먼저 경매된 경우, 질권자는 그 매각대금으로부터 배당을 받을 수 없다.

② 질권자가 채권 일부를 변제받았더라도 질물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.

③ 질물이 멸실된 경우에도 그로 인하여 질권설정자가 받을 금전을 압류하면 질권의 효력이 그 금전에 미친다.

④ 정당한 이유있는 때에는 질권자는 채무자 및 질권설정자에게 통지하고 감정자의 평가에 의하여 질물로 직접 변제에 충당할 것을 법원에 청구할 수 있다.

⑤ 질권자는 그 권리의 범위 내에서 자기의 책임으로 질물을 전질할 수 있다.

38. 저당권의 효력이 미치는 범위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 담보권 실행을 위하여 저당부동산을 압류한 경우, 저당부동산의 압류 이후 발생한 차임채권에는 저당권의 효력이 미친다.

② 주물 그 자체의 효용과는 직접 관계없지만 주물 소유자의 상용에 공여되고 있는 물건이 경매목적물로 평가되었다면 경매의 매수인이 소유권을 취득한다.

③ 구분건물의 전유부분에 대한 저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 대지사용권에도 미친다.

④ 기존건물에 부합된 증축부분이 기존건물에 대한 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 아니하였더라도 경매의 매수인이 증축부분의 소유권을 취득한다.

⑤ 특약이 없는 한 건물에 대한 저당권의 효력은 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권에도 미친다.

39. 법정지상권이 성립하는 경우를 모두 고른 것은? (특별한 사정은 없고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. X토지에 저당권을 설정한 甲이 저당권자 乙의 동의를 얻어 Y건물을 신축하였으나 저당권 실행 경매에서 丙이 X토지의 소유권을 취득한 경우
ㄴ. 甲소유의 X토지와 그 지상건물에 공동저당권이 설정된 후 지상건물을 철거하고 Y건물을 신축하였고 저당권의 실행으로 X토지의 소유자가 달라진 경우
ㄷ. X토지를 소유하는 甲이 乙과 함께 그 지상에 Y건물을 신축·공유하던 중 X토지에 저당권을 설정하였고 저당권 실행 경매에서 丙이 X토지의 소유권을 취득한 경우

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

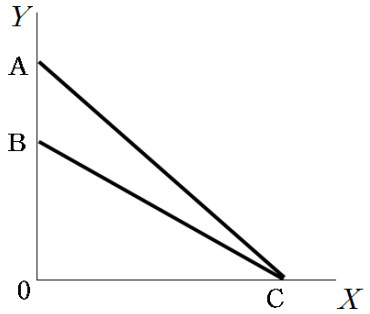
40. 甲은 乙에 대한 3억 원의 채권을 담보하기 위하여 乙소유 X토지와 丙소유 Y토지에 대하여 각각 1번 공동저당권을 취득하였고, 丁은 X에 대하여 피담보채권액 2억 원의 2번 저당권을 취득하였다. 그 후, 甲이 Y에 대한 경매를 신청하여 매각대금 2억 원을 배당받은 후 X에 대한 경매를 신청하여 X가 3억 원에 매각된 경우, 丁이 X의 매각대금에서 배당받을 수 있는 금액은? (경매비용·이자 등은 고려하지 않으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 0원 ② 5천만 원 ③ 1억 원
④ 1억 5천만 원 ⑤ 2억 원

경제학원론

41. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

아래 그림과 같이 두 재화 X, Y에 대한 갑의 예산선이 AC에서 BC로 변했을 때, Y재 가격이 변하지 않았다면, X재 가격은 (ㄱ)하고, 소득은 (ㄴ) 한 것이다.

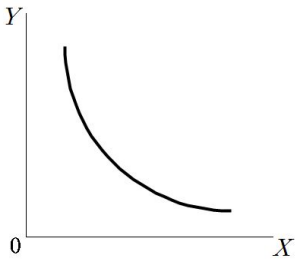


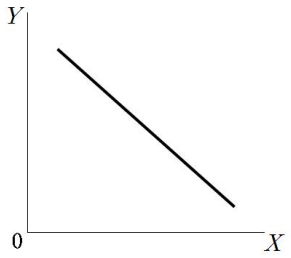
① ㄱ: 하락, ㄴ: 감소　② ㄱ: 하락, ㄴ: 증가　③ ㄱ: 불변, ㄴ: 감소
④ ㄱ: 상승, ㄴ: 증가　⑤ ㄱ: 상승, ㄴ: 불변

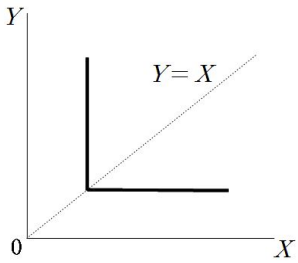
42. 재화의 특성에 관한 설명으로 옳은 것은?

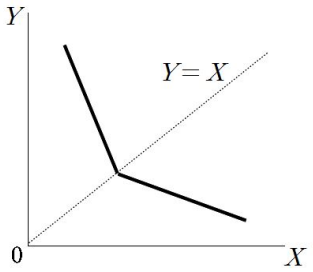
① 사치재는 수요의 가격탄력성이 1보다 큰 재화를 말한다.
② 열등재는 가격이 오르면 수요가 감소하는 재화를 말한다.
③ 절댓값으로 볼 때, 가격효과가 소득효과보다 큰 열등재를 기펜재(Giffen goods)라고 한다.
④ 두 상품이 완전 대체재이면 무차별 곡선은 원점에 대하여 볼록한 모양이다.
⑤ 수요가 가격 탄력적인 상품을 판매하는 기업이 가격을 내리면 판매수입은 증가한다.

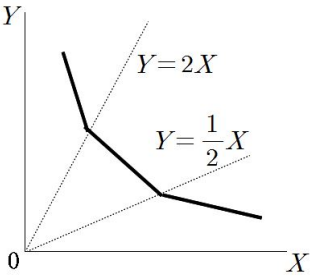
43. 두 재화 X, Y에 대한 갑의 효용함수가 $U = X + Y + \min\{X, Y\}$일 때, 갑의 무차별 곡선으로 적절한 것은?

① 

② 

③ 

④ 

⑤ 

44. 두 재화 X, Y에 대해 효용을 극대화하는 갑의 효용함수가 $U(X, Y) = (X+2)(Y+1)$이다. 한계대체율이 4이고, X재 선택은 14일 때, Y재의 선택은? (단, 한계대체율은 $\left|\frac{dY}{dX}\right|$이다.)

① 10 ② 18 ③ 32 ④ 63 ⑤ 68

45. 등량곡선에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 한계기술대체율은 절댓값으로 나타낸다.)

ㄱ. 한계기술대체율은 두 생산요소의 한계생산 비율과 같다.
ㄴ. 두 생산요소 사이에 완전 대체가 가능하다면 등량곡선은 직선이다.
ㄷ. 등량곡선이 원점에 대해 볼록한 모양이면 한계기술대체율체감의 법칙이 성립한다.
ㄹ. 콥-더글러스(Cobb-Douglas) 생산함수의 한계기술대체율은 0 이다.

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

46. 완전경쟁시장에서 모든 기업이 이윤을 극대화하고 있는 산업 A는 비용곡선이 $C(Q) = 2 + \frac{Q^2}{2}$인 100개의 기업과 $C(Q) = \frac{Q^2}{10}$인 60개의 기업으로 구성되어 있다. 신규 기업의 진입이 없을 때, 가격이 2보다 큰 경우 산업 A의 공급곡선은? (단, Q는 생산량이다.)

① $Q = 200P$ ② $Q = 300P$ ③ $Q = 400P$ ④ $Q = 415P$ ⑤ $Q = 435P$

47. 완전경쟁시장에서 기업 A가 생산하는 휴대폰의 가격이 100이고, 총비용함수가 $TC=4Q^2+4Q+100$일 때, 이윤을 극대화하는 (ㄱ)생산량과 극대화된 (ㄴ)이윤은? (단, Q는 생산량이다.)

① ㄱ: 10, ㄴ: 476 ② ㄱ: 10, ㄴ: 566 ③ ㄱ: 10, ㄴ: 1000

④ ㄱ: 12, ㄴ: 476 ⑤ ㄱ: 12, ㄴ: 566

48. 시장실패를 발생시키는 요인으로 옳지 않은 것은?

① 역선택 ② 규모에 대한 수익체감 기술

③ 긍정적 외부성 ④ 불완전한 정보

⑤ 소비의 비경합성과 배제불가능성

49. 두 재화 X, Y에 대해 양(+)의 소득 M을 가지고 효용을 극대화하는 갑의 효용함수는 $U(X,Y)=X+Y$이다. Y재 가격은 6이며, X재 가격은 5에서 8로 상승하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

① X재 수요량 변화는 대체효과에 기인한다.

② X재 수요량 변화는 소득효과에 기인한다.

③ Y재 수요량 변화는 없다.

④ 수요량 변화의 1/3은 대체효과에 기인한다.

⑤ 수요량 변화의 2/3는 소득효과에 기인한다.

50. 독점기업의 독점력과 가격규제 정책에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 러너의 독점력지수(Lerner index of monopoly power)는 수요곡선 상의 이윤극대화점에서 측정한 수요의 가격탄력성의 역수와 같은 값이다.

② 한계비용가격설정은 자연독점 기업에게 손실을 초래한다.

③ 평균비용가격설정은 기업이 손실을 보지 않으면서 가능한 많은 상품을 낮은 가격에 공급하도록 유도할 수 있다.

④ 이중가격설정(two-tier pricing)은 한계비용가격설정의 장점을 살리면서도 독점기업의 손실을 줄일 수 있도록 하는 정책이다.

⑤ 이중가격설정은, 낮은 가격은 한계비용과 한계수입이 일치하는 가격으로, 높은 가격은 한계비용곡선과 수요곡선이 교차하는 지점의 가격으로 판매하도록 하는 정책이다.

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

> ㄱ. 수요곡선이 수직선인 경우, 수요의 가격탄력성은 수요곡선 상의 모든 점에서 동일하다.
> ㄴ. 수요곡선이 직각쌍곡선 형태인 경우, 수요의 가격탄력성은 수요곡선 상의 모든 점에서 동일하다.
> ㄷ. 공급곡선이 원점을 지나는 직선인 경우, 공급의 가격탄력성은 기울기와 관계없이 동일하다.
> ㄹ. 수요곡선이 우하향하는 직선인 경우, 수요의 가격탄력성은 수요곡선 상의 모든 점에서 동일하다.

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

52. 정부의 실효성 있는 가격규제의 효과에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향한다.)

① 가격상한제가 실시되면, 시장에서의 실제 거래량은 실시 이전보다 증가할 것이다.
② 가격하한제가 실시되면, 시장에서의 실제 거래량은 실시 이전보다 증가할 것이다.
③ 최저임금제는 가격상한제에 해당하는 가격규제이다.
④ 가격하한제가 실시되면, 초과수요가 발생하여 암시장이 형성된다.
⑤ 가격상한제와 가격하한제 모두 자중손실(deadweight loss)이 발생한다.

53. 비용곡선에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

> ㄱ. 기술진보는 평균비용곡선을 아래쪽으로 이동시킨다.
> ㄴ. 규모에 대한 수익이 체증하는 경우 장기평균비용곡선은 우하향한다.
> ㄷ. 단기에서 기업의 평균비용곡선은 한계비용곡선의 최저점에서 교차한다.
> ㄹ. 규모의 경제가 있으면 평균비용곡선은 수평이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

54. 완전경쟁시장에서 비용을 극소화하는 기업 A의 생산함수는 $Q(L,K)=L^{0.5}K^{0.5}$이고, 생산요소 L, K의 가격이 각각 12, 24일 때, 두 생산요소의 투입관계는? (단, Q는 생산량이다.)

① $L=K$ ② $L=0.5K$ ③ $L=2K$ ④ $L=12K$ ⑤ $L=24K$

55. **사회후생함수에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 평등주의 경향이 강할수록 사회무차별 곡선은 원점에 대해 더 오목한 모양을 갖는다.

② 평등주의적 사회후생함수는 개인들의 효용수준의 차이를 반영해야 한다는 평등주의적 가치판단을 근거로 한다.

③ 공리주의자의 사회후생함수는 사회구성원의 효용수준에 동일한 가중치를 부여한다.

④ 롤즈(J. Rawls)의 가치판단을 반영한 사회무차별곡선은 L자 모양이다.

⑤ 롤즈의 최소극대화 원칙(maxmin principle)은 한 사회에서 가장 가난한 사람의 생활수준을 가능한 한 크게 개선시키는 것이 재분배정책의 최우선 과제라는 주장이다.

56. **독점 기업 A의 비용 함수는 $C(Q)=750+5Q$이고, 역수요함수는 $P=140-Q$이다. 이 기업이 '독점을 규제하는 법률'에 따라 한계비용과 동일하게 가격을 설정한다면, 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, Q는 수량, P는 가격이다.)**

① 양(+)의 이윤을 얻는다. ② 이윤은 0이다. ③ 손실이 375이다.

④ 손실이 450이다. ⑤ 손실이 750이다.

57. **기업 A의 고정비용은 400이고, 단기생산함수는 $Q=4L^{0.5}$이다. 가변생산요소의 가격이 400일 때, 단기 총비용곡선은? (단, Q는 생산량, L은 가변생산요소이다.)**

① $\frac{400}{Q}+400$ ② $800Q$

③ $400Q+400$ ④ $0.25Q^2+400$

⑤ $25Q^2+400$

58. **사회후생 관점에서 자원의 효율적 활용에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 계약곡선 상의 점들은 생산의 효율성을 보장하는 점들의 집합이다.

② 효용가능곡선은 주어진 상품을 두 사람에게 배분할 때, 두 사람이 얻을 수 있는 최대한의 효용수준의 조합이다.

③ 효용가능경계란 한 경제에 존재하는 경제적 자원을 가장 효율적으로 배분했을 때 얻을 수 있는 효용수준의 조합이다.

④ 종합적 효율성(overall efficiency)이란 생산의 효율성과 교환의 효율성이 동시에 달성된 상태를 말한다.

⑤ 생산가능곡선은 한 나라의 경제가 주어진 생산요소와 생산기술을 사용하여 최대한 생산할 수 있는 산출물들의 조합이다.

59. 완전경쟁시장에서 이윤 극대화를 추구하는 기업 A의 공급곡선은 $Q_A(P)=\frac{P}{2}$이다. 이 기업의 생산량이 5일 때, 가변비용은? (단, Q_A는 공급량, P는 가격이다.)

① 23 ② 25 ③ 37.5 ④ 46 ⑤ 50

60. 기업 A가 직면하는 노동공급곡선은 $w=60+0.08L$이다. 현재 기업 A가 1000의 노동량을 고용할 때, 노동의 한계요소비용은? (단, w는 임금률, L은 노동량이다.)

① 임금률보다 80 크다. ② 임금률보다 160 크다. ③ 임금률과 같다.

④ 임금률보다 80 작다. ⑤ 임금률보다 160 작다.

61. 두 재화 X, Y만을 생산하는 A국의 2022년과 2023년의 생산량과 가격이 아래와 같다. 2023년의 전년대비 (ㄱ)경제성장률(실질GDP증가율)과 평균적인 가계의 소비조합이 X재 2단위, Y재 1단위일 때 (ㄴ)소비자물가상승률은? (단, 기준연도는 2022년이다.)

연도	X		Y	
	수량	가격	수량	가격
2022년	100	10	80	50
2023년	100	15	100	40

① ㄱ: 10 %, ㄴ: 0 % ② ㄱ: 10 %, ㄴ: 10 % ③ ㄱ: 20 %, ㄴ: -10 %

④ ㄱ: 20 %, ㄴ: 0 % ⑤ ㄱ: 25 %, ㄴ: 10 %

62. 2023년에 기업 A는 한국에서 생산한 부품 100억 달러를 베트남 현지 공장에 수출하였다. 같은 해에 베트남 현지 공장에서 그 부품을 조립하여 소비재 완제품 200억 달러를 만들어 그 중 50억 달러는 한국에 수출하고, 140억 달러는 미국에 수출하였으며 10억 달러는 재고로 남았다. 이월된 재고 10억 달러는 2024년 베트남 국내에서 모두 판매되었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 2023년 한국의 GDP는 50억 달러이다.

② 2023년 베트남의 GDP는 200억 달러이다.

③ 2023년 베트남의 투자는 10억 달러이다.

④ 2023년 베트남의 순수출은 190억 달러이다.

⑤ 2024년 베트남의 소비와 GDP는 각각 10억 달러이다.

63. A국 국민소득계정의 구성항목에서 민간투자가 50, 정부소비와 정부투자가 각각 40과 60, 조세가 50이고, 수출과 수입이 동일할 때, 민간저축은?

① 40 ② 50 ③ 80 ④ 100 ⑤ 120

64. 필립스곡선이 단기에는 우하향하고 장기에는 수직인 경제에서 중앙은행은 테일러 준칙(Taylor's rule)에 의해 통화정책을 시행한다. 중앙은행이 높은 인플레이션율을 낮추기 위해 인플레이션 감축정책(디스인플레이션 정책)을 시행할 때, 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 기대인플레이션이 빨리 조정될수록 장기균형에 빨리 도달한다. ㄴ. 단기에는 실질이자율이 하락한다. ㄷ. 단기에는 총생산이 감소하여 경기침체가 나타난다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

65. 중앙은행이 아래와 같은 손실함수를 최소화하도록 인플레이션율을 결정하려고 한다.

$L(\pi_t) = -0.5(\pi_t - \pi_t^e) + 0.5(\pi_t)^2$

중앙은행의 정책결정 이전에 민간의 기대인플레이션율이 0으로 고정되어 있을 때, 중앙은행이 결정하는 인플레이션율은? (단, $L(\pi_t), \pi_t, \pi_t^e$는 각각 손실함수, 인플레이션율, 민간의 기대인플레이션율이다.)

① 0 ② 0.5 ③ 1 ④ 1.5 ⑤ 2

66. 통화정책에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 공개시장 매입은 본원통화를 증가시켜 이자율을 하락시킨다.

② 재할인율 인상은 재할인대출을 감소시켜 이자율을 상승시킨다.

③ 자산가격경로는 이자율이 하락할 경우 자산가격이 상승하여 부(富)의 효과로 소비가 증가하는 경로이다.

④ 신용경로는 중앙은행이 화폐공급을 축소할 경우 은행대출이 감소되어 기업투자와 가계소비가 위축되는 경로이다.

⑤ 환율경로는 이자율이 상승할 경우 자국통화가치가 하락하여 순수출이 증가하는 경로이다.

67. 아래와 같은 고전학파 모형에서 정부지출이 150에서 200으로 증가할 경우 실질이자율과 민간투자의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, $S, \overline{Y}, \overline{T}, \overline{G}, I, r, s(r)$은 각각 총저축, 총생산, 조세, 정부지출, 투자, 실질이자율(%), 민간저축률이며, 민간저축률은 실질이자율의 함수이다.)

○ $S = s(r)(\overline{Y} - \overline{T}) + (\overline{T} - \overline{G})$
○ $I = 200 - 10r$
○ $\overline{Y} = 1000,\ \overline{T} = 200,\ \overline{G} = 150$
○ $s(r) = 0.05r$

① 실질이자율은 1%포인트 상승하고 민간투자는 10 감소한다.

② 실질이자율은 3%포인트 상승하고 민간투자는 30 감소한다.

③ 실질이자율은 5%포인트 상승하고 민간투자는 50 감소한다.

④ 실질이자율과 민간투자는 변화가 없다.

⑤ 실질이자율은 1%포인트 하락하고 민간투자는 10 증가한다.

68. 소비이론에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 케인즈(Keynes)의 소비이론에 따르면 이자율이 소비의 주요 결정요인이다.

② 생애주기가설에 따르면 은퇴연령의 변화 없이 기대수명이 증가하면 소비가 감소한다.

③ 리카도 등가(Ricardian equivalence)정리는 케인즈의 소비함수에 기초한 이론이다.

④ 케인즈의 소비이론은 소비자들의 소비평탄화(consumption smoothing)를 강조한다.

⑤ 소비에 대한 임의보행(random walk)가설은 유동성제약에 직면한 소비자의 소비 선택을 설명한다.

69. 아래와 같은 거시경제모형의 초기 균형에서 정부지출을 1만큼 증가시킬 때, 균형국민소득의 증가분은? (단, Y, C, I, G, T는 각각 국민소득, 소비, 투자, 정부지출, 조세이다.)

○ $Y = C + I + G$
○ $C = 1 + 0.5(Y - T)$
○ $I = 2$
○ $G = 10$
○ $T = 2 + 0.2Y$

① 1.2 ② $\frac{4}{3}$ ③ $\frac{5}{3}$ ④ 2 ⑤ 2.5

70. 아래의 거시경제모형에서 균형이자율은? (단, Y, C, I, G, T, r은 각각 국민소득, 소비, 투자, 정부지출, 조세, 이자율이다.)

○ $Y = C + I + G$
○ $Y = 20$
○ $G = T = 10$
○ $C = 2 + 0.8(Y - T)$
○ $I = 2 - 10r$

① 0.1 ② 0.2 ③ 0.25 ④ 0.4 ⑤ 0.5

71. 갑국의 생산함수는 $Y = AK^{0.5}L^{0.5}$이다. 자본량과 노동량의 증가율은 각각 4%와 -2 %이고 총생산량 증가율이 5%라면, 솔로우 잔차(Solow residual)는? (단, Y는 총생산량, K는 자본량, L은 노동량, $A > 0$이다.)

① 1% ② 2% ③ 3% ④ 4% ⑤ 5%

72. 한국과 미국의 인플레이션율이 각각 3%와 5%이다. 구매력평가설과 이자율평가설(interest parity theory)이 성립할 때, 미국의 명목이자율이 5%라면, 한국의 명목이자율은? (단, 기대인플레이션율은 인플레이션율과 동일하다.)

① 1% ② 2% ③ 3% ④ 4% ⑤ 5%

73. 1인당 생산함수가 $y = 0.5k^{0.2}$, 자본의 감가상각률이 0.1, 저축률이 0.2인 솔로우(Solow) 경제성장모형에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, y는 1인당 생산량, k는 1인당 자본량이고, 인구증가와 기술진보는 없다.)

ㄱ. 현재 1인당 자본량이 2일 때, 1인당 투자는 증가한다.
ㄴ. 현재 1인당 자본량이 2일 때, 1인당 자본의 감가상각은 1인당 저축보다 작다.
ㄷ. 균제상태(steady state)에서 벗어나 있는 경우, 현재 1인당 자본량에 관계없이, 1인당 생산량의 변화율은 0으로 수렴한다.
ㄹ. 균제상태의 1인당 자본량은 황금률(Golden Rule) 수준과 같다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

74. 고정환율제를 채택하고 있는 정부가 시장균형환율보다 높은 수준의 환율을 설정했다고 할 때, 즉 자국통화가치를 균형수준보다 낮게 설정한 경우, 옳은 것을 모두 고른 것은?

> ㄱ. 투기적 공격이 발생하면 국내 통화공급이 감소한다.
> ㄴ. 투기적 공격이 발생하면 외환보유고가 감소한다.
> ㄷ. 자본이동이 완전히 자유로운 경우, 중앙은행은 독립적으로 통화공급을 결정할 수 없다.
> ㄹ. 투자자들이 국내통화의 평가절상을 기대하게 되면, 국내통화로 계산된 외국채권의 기대수익률이 하락한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄷ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

75. 폐쇄경제 IS-LM모형에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 화폐수요의 이자율 탄력성이 0이면 경제는 유동성함정(liquidity trap) 상태에 직면한다.

② LM곡선이 수직선이고 IS곡선이 우하향하면, 완전한 구축효과(crowding-out effect)가 나타난다.

③ IS곡선이 수평선이고 LM곡선이 우상향하면, 통화정책은 국민소득에 영향을 미치지 않는다.

④ 소비가 이자율에 영향을 받을 때, 피구효과(Pigou effect)가 발생한다.

⑤ IS곡선이 우하향할 때, IS곡선의 위쪽에 있는 점은 생산물시장이 초과수요 상태이다.

76. 아래의 폐쇄경제 IS-LM 모형에서 중앙은행은 균형이자율을 현재보다 5만큼 높이는 긴축적 통화정책을 실시하여 균형국민소득을 감소시키고자 한다. 현재 명목화폐공급량(M)이 40일 때, 이를 달성하기 위한 명목화폐공급량의 감소분은? (단, r은 이자율, Y는 국민소득, M^d는 명목화폐수요량, P는 물가수준이고 1로 고정되어 있다.)

> ○ IS 곡선: $r = 120 - 5Y$
> ○ 실질화폐수요함수: $\frac{M^d}{P} = 3Y - r$

① 5 ② 8 ③ 10 ④ 15 ⑤ 20

77. 현재 한국과 미국의 햄버거 가격이 각각 5,000원, 5달러인 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 햄버거를 대표상품으로 한다.)

ㄱ. 현재 구매력평가 환율은 1,000(원/달러)이다. ㄴ. 변동환율제도하에서 현재 환율이 1,100(원/달러)이다. 장기적으로 구매력평가설이 성립하고 미국의 햄버거 가격과 환율이 변하지 않는다면, 장기적으로 한국의 햄버거 가격은 상승한다. ㄷ. 변동환율제도하에서 현재 환율이 1,100(원/달러)이다. 장기적으로 구매력평가설이 성립하고 한국과 미국의 햄버거 가격이 변하지 않는다면, 장기적으로 환율은 상승한다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

78. 거시경제이론과 관련된 경제학파에 대한 설명으로 옳은 것은?

① 새케인즈학파(New Keynesian)는 단기 필립스곡선이 수직이라고 주장한다.

② 새케인즈학파는 가격 신축성에 근거하여 경기변동을 설명한다.

③ 새케인즈학파는 단기에서 화폐중립성이 성립한다고 주장한다.

④ 실물경기변동이론에 따르면 경기변동국면에서 소비의 최적화가 달성된다.

⑤ 새고전학파는 메뉴비용의 존재가 경기변동에 중요한 역할을 한다고 주장한다.

79. t시점의 실업률은 10%, 경제활동참가율은 50%이다. t시점과 $t+1$시점 사이에 아래와 같은 변화가 발생할 때, $t+1$시점의 실업률은? (단, 취업자와 비경제활동인구 사이의 이동은 없고, 소수점 둘째자리에서 반올림하여 소수점 첫째자리까지 구한다.)

○ 실업자 중에서 - 취업에 성공하는 비율(구직률): 20 % - 구직을 단념하여 비경제활동인구로 편입되는 비율: 10 % ○ 취업자 중에서 실직하여 구직활동을 하는 비율(실직률): 1 % ○ 비경제활동인구 중에서 구직활동을 시작하는 비율: 1 %

① 8.9 % ② 9.5 % ③ 9.9 % ④ 10.0 % ⑤ 10.5 %

80. 모든 사람들이 화폐(M2)를 현금 25 %, 요구불예금 25 %, 저축성예금 50 %로 나누어 보유하고, 은행의 지급준비율은 요구불예금과 저축성예금에 대하여 동일하게 10%라고 할 때, M2 통화승수는? (단, 소수점 둘째자리에서 반올림하여 소수점 첫째자리까지 구한다.)

① 2.5 ② 2.8 ③ 3.1 ④ 3.6 ⑤ 4.5

부동산학원론

81. 토지의 일부로 간주되는 정착물에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 가식 중에 있는 수목	ㄴ. 매년 경작의 노력을 요하지 않는 다년생 식물
ㄷ. 건물	ㄹ. 소유권보존등기된 입목
ㅁ. 구거	ㅂ. 경작수확물

① ㄱ, ㅂ ② ㄴ, ㅁ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄹ, ㅁ ⑤ ㅁ, ㅂ

82. 공인중개사법령상 개업공인중개사에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

① 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하여야 한다.

② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

③ 개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다.

④ 개업공인중개사는 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청의 허가를 받아 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

⑤ 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니된다.

83. 주택법령상 주택의 정의에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 민영주택은 임대주택을 제외한 주택을 말한다.

② 세대구분형 공동주택은 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택을 말한다.

③ 도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

④ 에너지절약형 친환경주택은 저에너지 건물 조성기술 등 대통령령으로 정하는 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 증대할 수 있도록 건설된 주택을 말한다.

⑤ 장수명 주택은 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고 있어 내부 구조를 쉽게 변경할 수 없는 주택을 말한다.

84. 지방세법령상 토지에 관한 재산세 과세대상 중 별도합산과세대상인 것은?

① 공장용지·전·답·과수원 및 목장용지로서 대통령령으로 정하는 토지

② 국가 및 지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

③ 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

④ 산림의 보호육성을 위하여 필요한 임야 및 종중 소유 임야로서 대통령령으로 정하는 임야

⑤ 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지

85. 건축원자재 가격의 하락에 따른 영향을 디파스퀠리-위튼(DiPasquale & Wheaton)의 사분면 모형을 통해 설명한 것으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 건축원자재 가격의 하락으로 인해 부동산개발부문에서 신규건설비용이 하락한다.

② 주어진 부동산자산가격 수준에서 부동산개발의 수익성이 높아지므로 신규건설량이 증가한다.

③ 새로운 장기균형에서 균형공간재고는 감소한다.

④ 새로운 장기균형에서 부동산공간시장의 균형임대료는 하락한다.

⑤ 새로운 장기균형에서 부동산자산시장의 균형가격은 하락한다.

86. 토지의 분류 및 용어에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 획지(劃地)는 인위적, 자연적, 행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.
ㄴ. 후보지(候補地)는 용도적 지역의 분류 중 세분된 지역 내에서 용도에 따라 전환되는 토지를 말한다.
ㄷ. 공지(空地)는 관련법령이 정하는 바에 따라 안전이나 양호한 생활환경을 확보하기 위해 건축하면서 남겨놓은 일정 면적의 토지를 말한다.
ㄹ. 갱지(更地)는 택지 등 다른 용도로 조성되기 이전 상태의 토지를 말한다.

① ㄱ ② ㄹ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

87. 부동산 중개계약에 관한 설명으로 ( )에 들어갈 것으로 옳은 것은?

(ㄱ): 중개의뢰인이 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에게 한정하여 해당 중개대상물을 중개하도록 하는 중개계약
(ㄴ): 중개의뢰인이 해당 중개대상물의 중개를 불특정 다수의 개업공인중개사에게 의뢰하고 먼저 거래를 성사시킨 개업공인중개사에게 보수를 지급하는 중개계약

① ㄱ: 일반중개계약, ㄴ: 전속중개계약 ② ㄱ: 일반중개계약, ㄴ: 공동중개계약
③ ㄱ: 전속중개계약, ㄴ: 공동중개계약 ④ ㄱ: 공동중개계약, ㄴ: 일반중개계약
⑤ ㄱ: 전속중개계약, ㄴ: 일반중개계약

88. 지방세기본법상 부동산 관련 조세 중 시·군세(광역시의 군세 포함)에 해당하는 것으로 옳게 묶인 것은?

① 취득세, 지방소득세 ② 재산세, 지방소비세 ③ 재산세, 지방소득세
④ 취득세, 등록면허세 ⑤ 등록면허세, 지방소비세

89. 외부효과에 관한 내용으로 ( )에 들어갈 것으로 옳은 것은?

○ 부동산의 특성 중에서 (ㄱ)은 외부효과를 발생시킨다. ○ 부동산시장 참여자가 자신들의 행동이 초래하는 외부효과를 의사결정에서 감안하도록 만드는 과정을 외부효과의 (ㄴ)라 한다.

① ㄱ: 부동성, ㄴ: 유동화 ② ㄱ: 부동성, ㄴ: 내부화 ③ ㄱ: 인접성, ㄴ: 유동화
④ ㄱ: 개별성, ㄴ: 내부화 ⑤ ㄱ: 개별성, ㄴ: 유동화

90. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법상 소규모주택정비사업에 해당하지 않는 것은?

① 빈집정비사업 ② 자율주택정비사업 ③ 가로주택정비사업
④ 소규모재건축사업 ⑤ 소규모재개발사업

91. 감정평가에 관한 규칙에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
② 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
③ 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
④ 감정평가법인등이 토지를 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용해야 한다.
⑤ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

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

○ 대상건물: 철근콘크리트구조, 다가구주택, 연면적 350 m^2 ○ 기준시점: 2024.04.05. ○ 사용승인시점: 2013.06.16. ○ 사용승인시점의 적정한 신축공사비: 1,000,000원/ m^2 ○ 건축비지수 - 기준시점: 115 - 사용승인시점: 100 ○ 경제적 내용연수: 50년 ○ 감가수정방법: 정액법(만년감가기준) ○ 내용연수 만료시 잔존가치 없음

① 313,000,000원 ② 322,000,000원 ③ 342,000,000원
④ 350,000,000원 ⑤ 352,000,000원

93. 원가방식에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 원가법과 적산법은 원가방식에 해당한다. ㄴ. 재조달원가는 실제로 생산 또는 건설된 방법 여하에 불구하고 도급방식을 기준으로 산정한다. ㄷ. 대상부동산이 가지는 물리적 특성인 지리적 위치의 고정성에 의해서 경제적 감가요인이 발생한다. ㄹ. 정액법, 정률법, 상환기금법은 대상부동산의 내용연수를 기준으로 하는 감가수정방법에 해당한다.

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

94. 감정평가 실무기준상 수익방식에 관한 내용으로 옳은 것은?

① 직접환원법은 복수기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말한다.

② 수익가액이란 수익분석법에 따라 산정된 가액을 말한다.

③ 순수익은 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 가능총수익에서 운영경비를 공제하여 산정한다.

④ 직접환원법에서 사용할 환원율은 투자결합법으로 구하는 것을 원칙으로 한다.

⑤ 할인현금흐름분석법의 적용에 따른 복귀가액은 보유기간 경과 후 초년도의 순수익을 추정하여 최종환원율로 환원한 후 매도비용을 공제하여 산정한다.

95. 부동산 가격의 제원칙에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

① 부동산의 가격이 대체·경쟁관계에 있는 유사한 부동산의 영향을 받아 형성되는 것은 대체의 원칙에 해당된다.

② 부동산의 가격이 경쟁을 통해 초과이윤이 없어지고 적합한 가격이 형성되는 것은 경쟁의 원칙에 해당된다.

③ 부동산의 가격이 부동산을 구성하고 있는 각 요소가 기여하는 정도에 영향을 받아 형성되는 것은 기여의 원칙에 해당된다.

④ 부동산의 가격이 내부적인 요인에 의하여 긍정적 또는 부정적 영향을 받아 형성되는 것은 적합의 원칙에 해당된다.

⑤ 부동산 가격의 제원칙은 최유효이용의 원칙을 상위원칙으로 하나의 체계를 형성하고 있다.

96. 감정평가에 관한 규칙상 주된 평가방법으로 수익환원법을 적용해야 하는 것은 모두 몇 개인가?

○ 광업재단	○ 상표권	○ 영업권
○ 특허권	○ 전용측선이용권	○ 과수원

① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

97. 감정평가의 지역분석에 관한 내용으로 옳은 것은?

① 인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

② 유사지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.

③ 동일수급권이란 대상부동산과 수요·공급 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치지 않는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말한다.

④ 지역분석은 대상지역 내 토지의 최유효이용 및 대상부동산의 가격을 판정하는 것이다.

⑤ 지역분석은 개별분석 이후에 실시하는 것이 일반적이다.

98. 토지와 건물로 구성된 대상건물의 연간 감가율(자본회수율)은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 거래가격: 20억원
○ 순영업소득: 연 1억 8천만원
○ 가격구성비: 토지 80%, 건물 20%
○ 토지환원율, 건물상각후환원율: 각 연 8%

① 4% ② 5% ③ 6% ④ 7% ⑤ 8%

99. 토지의 특성과 감정평가에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 것으로 옳은 것은?

○ (ㄱ)은 장래편익의 현재가치로 평가하게 한다. ○ (ㄴ)은 원가방식의 평가를 어렵게 한다. ○ (ㄷ)은 개별요인의 분석과 사정보정을 필요하게 한다.

① ㄱ: 영속성, ㄴ: 부증성, ㄷ: 개별성
② ㄱ: 개별성, ㄴ: 영속성, ㄷ: 부동성
③ ㄱ: 영속성, ㄴ: 개별성, ㄷ: 부증성
④ ㄱ: 부증성, ㄴ: 영속성, ㄷ: 개별성
⑤ ㄱ: 영속성, ㄴ: 개별성, ㄷ: 부동성

100. 대상물건에 관한 감정평가방법으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 주택으로 쓰는 층수가 4개 층으로 1개 동의 바닥면적의 합계가 700제곱미터인 건물에서 구분소유 부동산의 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

② 주택으로 쓰는 층수가 3개 층으로 15세대가 거주할 수 있고 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 600제곱미터인 1개 동이며 구분소유가 아닌 건물의 감정평가는 토지와 건물을 일괄평가하는 것을 원칙으로 한다.

③ 주택으로 쓰는 층수가 6개 층인 건물에서 구분소유 부동산의 감정평가는 거래사례비교법으로 하는 것을 원칙으로 한다.

④ 주택으로 쓰는 층수가 4개 층으로 1개 동의 바닥면적의 합계가 500제곱미터인 건물에서 구분소유 부동산의 감정평가는 토지와 건물을 일괄평가하는 것을 원칙으로 한다.

⑤ 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.

101. X노선 신역사가 들어선다는 정보가 있다. 만약 부동산 시장이 할당효율적이라면 투자자가 최대한 지불할 수 있는 정보비용의 현재가치는? (단, 제시된 가격은 개발정보의 실현 여부에 의해 발생하는 가격차이만을 반영하고, 주어진 조건에 한함)

○ X노선 신역사 예정지 인근에 일단의 A토지가 있다. ○ 1년 후 도심에 X노선 신역사가 들어설 확률이 60%로 알려져 있다. ○ 1년 후 도심에 X노선 신역사가 들어서면 A토지의 가격은 5억 5,000만원, 신역사가 들어서지 않으면 2억 7,500만원으로 예상된다. ○ 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%이다.

① 5천만원　② 1억원　③ 1억 5천만원　④ 2억원　⑤ 2억 5천만원

102. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선을 가정하며, 다른 조건은 동일함)

① 단기적으로 가격이 상승해도 부동산의 공급량이 크게 증가할 수 없기 때문에 공급이 비탄력적이다.

② 부동산의 공급량은 주어진 가격 수준에서 일정기간에 판매하고자 하는 최대수량이다.

③ 용도전환 및 개발이 가능한 장기에는 공급의 탄력성이 커진다.

④ 부동산의 수요량은 구매능력을 갖춘 수요자들이 구매하려는 수량이므로 유효수요를 의미한다.

⑤ 공급의 가격탄력성이 작을수록 수요변화시 균형가격의 변동폭은 작지만 균형거래량의 변동폭은 크다.

103. 다음 중 유량(flow)의 경제변수가 아닌 것은?

① 소득 ② 수출 ③ 재산 ④ 소비 ⑤ 투자

104. 부동산 증권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. MPTS(Mortgage Pass-Through Securities)는 채권을 표시하는 증권으로 원리금수취권과 주택저당에 대한 채권을 모두 투자자에게 이전하는 증권이다.
ㄴ. MBB(Mortgage-Backed Bond)는 모기지 풀(Pool)에서 발생하는 현금흐름으로 채권의 원리금이 지급되고, 모기지 풀의 현금흐름으로 채권의 원리금 지급이 안될 경우 발행자가 초과부담을 제공하는 채권이다.
ㄷ. CMO(Collateralized Mortgage Obligation)는 원금과 조기상환대금을 받아갈 순서를 정한 증권으로 증권별로 만기가 일치하도록 만든 자동이체형 증권이다.
ㄹ. MPTB(Mortgage Pay-Through Bond)는 채권으로 발행자의 대차대조표에 부채로 표시된다.
ㅁ. 금융기관은 MBS(Mortgage-Backed Securities)를 통해 자기자본비율(BIS)을 높일 수 있다.

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

105. 프로젝트 파이낸싱(PF)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 사업주의 대차대조표에 부채로 표시되어 사업주의 부채비율에 영향을 미친다.

② 프로젝트 자체의 수익성과 향후 현금흐름을 기초로 개발에 필요한 자금을 조달한다.

③ 대출기관은 시행사에게 원리금상환을 요구하고, 시행사가 원리금을 상환하지 못하면 책임준공의 의무가 있는 시공사에게 채무상환을 요구할 수 있다.

④ 금융기관은 부동산개발사업의 사업주와 자금공여 계약을 체결한다.

⑤ 프로젝트 파이낸싱의 구조는 비소구금융이 원칙이나, 제한적 소구금융의 경우도 있다.

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

○ 순영업소득: 4천만원	○ 매매가격: 4억원
○ 부채감당률: 2	○ 저당상수: 0.1

① 20 % ② 30 % ③ 40 % ④ 50 % ⑤ 60 %

107. 아파트시장의 균형가격과 균형거래량에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 완전탄력적과 완전비탄력적 조건이 없는 경우는 수요와 공급의 법칙에 따르며, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 클 경우, 균형가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다.

② 균형상태인 아파트시장에서 건축원자재의 가격이 상승하면 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.

③ 공급이 가격에 대해 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다.

④ 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량은 변하지 않는다.

⑤ 공급의 감소폭이 수요의 감소폭보다 클 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.

108. 부동산투자회사법령상 부동산투자회사에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

① 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 최저자본금준비기간이 지난 자기관리 부동산투자회사의 최저자본금은 70억원 이상이 되어야 한다.

② 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.

③ 부동산투자회사는 부동산 등 자산의 운용에 관하여 회계처리를 할 때에는 금융감독원이 정하는 회계처리기준에 따라야 한다.

④ 부동산투자회사의 상근 임원은 다른 회사의 상근 임직원이 되거나 다른 사업을 하여서는 아니 된다.

⑤ 위탁관리 부동산투자회사란 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 부동산투자회사를 말한다.

109. 아파트시장에서 아파트의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동시킬 수 있는 요인은 모두 몇 개인가? (단, 다른 조건은 동일함)

○ 아파트 가격의 하락	○ 대체 주택 가격의 상승
○ 총부채원리금상환비율(DSR) 규제 완화	○ 가구수 증가
○ 모기지 대출(mortgage loan) 금리의 상승	○ 수요자의 실질 소득 감소
○ 부채감당률(DCR) 규제 강화	

① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

110. 부동산금융에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 콜옵션(call option)은 저당대출 대출자에게 주어진 조기상환권이다.

② 금융기관은 위험을 줄이기 위해 부채감당률이 1보다 작은 대출안의 작은 순서대로 대출을 실행한다.

③ 대출수수료와 조기상환수수료를 차입자가 부담하는 경우, 차입자의 실효이자율은 조기상환시점이 앞당겨 질수록 하락한다.

④ 대출조건이 동일할 경우 대출채권의 듀레이션(평균회수기간)은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 더 길다.

⑤ 고정금리방식의 대출에서 총상환액은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 더 작다.

111. 부동산투자의 수익과 위험에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 다양한 자산들로 분산된 포트폴리오는 체계적 위험을 감소시킨다.

② 위험회피형 투자자는 위험 증가에 따른 보상으로 높은 기대수익률을 요구한다.

③ 동일한 자산들로 구성된 포트폴리오라도 자산들의 구성비중에 따라 포트폴리오의 수익과 위험이 달라진다.

④ 시장상황에 대한 자산가격의 민감도가 높을수록 수익률의 표준편차는 커진다.

⑤ 지분투자수익률은 지분투자자의 투자성과를 나타낸다.

112. 다음에서 설명하는 민간투자 사업방식은?

○ 시설의 소유권은 시설의 준공과 함께 정부 등에 귀속 ○ 사업시행자는 일정기간의 시설관리 운영권을 획득 ○ 사업시행자는 시설의 최종수요자로부터 이용료를 징수하여 투자비를 회수 ○ SOC시설 소유권을 민간에 넘기는 것이 부적절한 경우에 주로 사용

① BOT(build-operate-transfer)방식 ② BTO(build-transfer-operate)방식

③ BLT(build-lease-transfer)방식 ④ LBO(lease-build-operate)방식

⑤ BOO(build-own-operate)방식

113. 다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가액 산정시 적용할 환원이율(capitalization rate)은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 가능총소득(PGI): 연 85,000,000원 ○ 공실상당액: 가능총소득의 5% ○ 재산관리수수료: 가능총소득의 2% ○ 유틸리티비용: 가능총소득의 2% ○ 관리직원인건비: 가능총소득의 3% ○ 부채서비스액: 연 20,000,000원 ○ 대부비율: 25% ○ 대출조건: 이자율 연 4%로 28년간 매년 원리금균등분할상환(고정금리) ○ 저당상수(이자율 연 4%, 기간 28년): 0.06

① 5.61% ② 5.66% ③ 5.71% ④ 5.76% ⑤ 5.81%

114. 부동산투자에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 영업비용비율(OER)은 운영경비(OE)를 유효총소득(EGI)으로 나눈 비율이다.

② 총부채상환비율(DTI)이 높을수록 차입자의 부채상환가능성이 낮아진다.

③ 채무불이행률(DR)은 유효총소득(EGI)으로 운영경비(OE)와 부채서비스(DS)를 감당할 수 있는 정도를 나타낸다.

④ 총투자수익률(ROI)은 총투자액을 순영업소득(NOI)으로 나눈 비율이다.

⑤ 지분투자수익률(ROE)은 세후현금흐름(ATCF)을 지분투자액으로 나눈 비율이다.

115. 부동산 마케팅활동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 시장세분화란 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 구매자의 집단을 세분화하는 것이다.

② 세분시장은 그 규모와 구매력 등의 특성이 측정될 수 있어야 한다.

③ 세분시장은 개념적으로 구분될 수 있으며 마케팅 믹스 요소에 대해 동일하게 반응한다.

④ 표적시장이란 세분화된 시장 중 가장 효과적인 성과가 기대되어 마케팅활동의 수행대상이 되는 시장을 말한다.

⑤ 포지셔닝은 표적시장에서 고객의 욕구를 파악하여 경쟁제품과 차별화된 자사제품의 개념을 정해 이를 소비자의 지각 속에 적절히 위치시키는 것이다.

116. 부동산투자분석에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

① 동일한 현금흐름을 가지는 투자안이라도 투자자의 요구수익률에 따라 순현재가치는 달라질 수 있다.

② 서로 다른 내부수익률을 가지는 두 자산에 동시에 투자하는 투자안의 내부수익률은 각 자산의 내부수익률을 더한 것과 같다.

③ 동일한 투자안에 대해 내부수익률이 복수로 존재할 수 있다.

④ 내부수익률법에서는 내부수익률과 요구수익률을 비교하여 투자의사결정을 한다.

⑤ 투자규모에 차이가 나는 상호배타적인 투자안을 검토할 때, 순현재가치법과 수익성지수법을 통한 의사결정이 달라질 수 있다.

117. 부동산관리의 위탁관리방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 신뢰도가 높은 업체를 선정하는 것이 중요하다.

② 관리업무의 전문성과 효율성을 제고할 수 있다.

③ 오피스빌딩과 같은 대형건물의 관리에 유용하다.

④ 관리환경 변화에 대한 예측과 적응에 유리하다.

⑤ 자기관리방식보다 기밀유지 측면에서 유리하다.

118. 부동산투자에서 (ㄱ)타인자본을 활용하지 않은 경우와 (ㄴ)타인자본을 40％ 활용하는 경우, 각각의 1년간 자기자본수익률(%)은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 부동산 매입가격: 10,000만원 ○ 1년 후 부동산 처분 ○ 순영업소득(NOI): 연 500만원(기간 말 발생) ○ 보유기간 동안 부동산가격 상승률: 연 2％ ○ 대출조건: 이자율 연 4％, 대출기간 1년, 원리금은 만기일시상환

① ㄱ: 7.0, ㄴ: 7.0 ② ㄱ: 7.0, ㄴ: 8.0 ③ ㄱ: 7.0, ㄴ: 9.0

④ ㄱ: 7.5, ㄴ: 8.0 ⑤ ㄱ: 7.5, ㄴ: 9.0

119. 다음은 매장의 매출액이 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 지급하고, 손익분기점 매출액 초과이면 초과매출액에 대하여 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 기본임대료에 가산하여 임대료를 지급하는 비율임대차(percentage lease) 방식의 임대차계약의 조건이다. 이 임대차계약에서 계약기간 동안 지급할 것으로 예상되는 임대료의 합계는? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 계약기간: 1년(1월 ~ 12월) ○ 매장 임대면적: 200 m^2 ○ 임대면적당 기본임대료: 월 5만원/m^2 ○ 손익분기점 매출액: 월 2,000만원 ○ 각 월별 예상매출액 - 1월 ~ 7월: 8만원/m^2 - 8월 ~ 12월: 20만원/m^2 ○ 손익분기점 초과시 초과매출액에 대한 임대료율: 10％

① 11,000만원 ② 11,500만원 ③ 12,000만원 ④ 12,500만원 ⑤ 13,000만원

120. 부동산개발방식에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ: 토지소유자와의 약정에 의해 수익증권을 발행하고 수익증권의 소유자에게 수익을 배당하는 방식 ㄴ: 원래의 토지소유자에게 사업 후 사업에 소요된 비용 등을 제외하고 면적비율에 따라 돌려주는 방식 ㄷ: 공익성이 강하고 대량공급이 가능한 택지개발사업에서 주로 수행하는 방식

① ㄱ: 신탁방식, ㄴ: 환지방식, ㄷ: 공영개발방식

② ㄱ: 신탁방식, ㄴ: 수용방식, ㄷ: 공영개발방식

③ ㄱ: 사업위탁방식, ㄴ: 환지방식, ㄷ: 민간개발방식

④ ㄱ: 사업위탁방식, ㄴ: 수용방식, ㄷ: 민간개발방식

⑤ ㄱ: 컨소시엄방식, ㄴ: 수용방식, ㄷ: 민관협력개발방식

감정평가사

2024년 1차 1교시 정답과 해설

정답표

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

감정평가사

2024년 1차 1교시 정답과 해설

정답표 계속

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

1 민법 · 민법총칙 · 민법의 법원과 기본원리 — 정답 ④

① O 해설 헌법재판소의 위헌결정은 법원과 국가기관을 기속하므로, 민사에 관한 결정도 민법의 법원(法源)으로 작용한다(헌법재판소법 제47조 제1항).

② O 해설 제정법이 대부분 임의규정인 분야에서는 법적 확신까지 얻지 못한 사실인 관습도 계약을 해석하는 기준으로 쓰인다(민법 제106조).

③ O 해설 관행이 전체 법질서와 맞지 않게 되면 관습법도 효력을 잃으며, 대법원은 종원 자격을 성년 남자로 한정한 관습법을 이렇게 부정했다(대판 2002다1178 전합).

④ X 해설 관습법은 성문법이 비어 있는 부분을 채우는 보충적 효력만 있어서, 제정법과 어긋나면 제정법을 따른다(민법 제1조, 대판 80다3231).

⑤ O 해설 관습법은 법령과 같은 효력이 있어 법원이 직권으로 확정하고, 그 존재를 당사자가 주장·증명해야 하는 쪽은 사실인 관습이다(대판 80다3231).

2 민법 · 민법총칙 · 신의성실의 원칙과 권리남용 — 정답 ④

① O 해설 숙박업자는 객실을 빌려주는 데 그치지 않고 투숙객의 생명·신체를 지킬 부수적 보호의무를 지며, 어기면 채무불이행 책임을 진다(대판 2000다38718).

2 해설 계속 — 정답 ④

② O 해설 병원은 입원계약에 따라 출입 통제나 잠금 사물함 제공처럼 환자 휴대품 도난을 막는 조치를 할 보호의무를 진다(대판 2002다63275).

③ O 해설 기획여행업자는 여행지·일정·시설의 위험을 미리 살펴 여행자의 생명·신체·재산을 지킬 안전배려의무를 진다(대판 2011다1330).

④ X 해설 사정변경을 이유로 계약에서 벗어나려면 바뀐 사정이 계약의 기초였어야 하고, 기초가 아니었던 사정 때문이면 계약대로 구속해도 신의칙 위반이 아니다(대판 2004다31302).

⑤ O 해설 강행법규인 토지거래허가 규정을 어긴 사람이 스스로 무효를 내세워도 신의칙으로 막지 않는다 — 막으면 법이 금지한 투기거래를 인정하게 된다(대판 93다44319).

3 민법 · 민법총칙 · 의사능력과 미성년자 — 정답 ⑤

① X 해설 ㄴ·ㄷ이 빠졌다 — 의사무능력으로 무효가 되어도 받은 이익은 현존 한도에서 돌려주고, 그 이익이 남아 있는 형태대로 반환을 구할 수 있다(대판 2008다58367).

3 해설 계속 **정답 ⑤**

② X 해설 ㄱ·ㄷ이 빠졌다 — 의사무능력자의 대출·담보 계약은 무효이고, 대출금이 丙에 대한 채권으로 바뀌어 남아 있으면 그 채권이 곧 현존이익이다(대판 2008다58367).

③ X 해설 ㄱ·ㄴ이 빠졌다 — 계약은 무효이고, 의사무능력자에게도 선의·악의를 묻지 않고 현존이익만 돌려주게 하는 규정이 유추적용된다(민법 제141조, 대판 2008다58367).

④ X 해설 ㄷ이 빠졌다 — 은행은 대출금 자체를 돌려받지 못해도, 그 돈이 丙에 대한 부당이득반환채권으로 남아 있으면 그 채권의 양도를 청구할 수 있다(대판 2008다58367).

⑤ O 해설 셋 모두 판례대로다 — 의사무능력자의 계약은 무효이고, 반환범위는 현존이익으로 줄며, 현존이익이 채권 형태면 그 채권을 넘겨받는 방식으로 돌려받는다(대판 2008다58367).

4 민법 · 민법총칙 · 성년후견·한정후견과 상대방 보호 **정답 ①**

① O 해설 특정 영업을 허락받으면 그 영업에 관해서는 미성년자 혼자 완전한 행위를 하므로, 법정대리인이 그 범위를 대리할 여지도 없어진다(민법 제8조 제1항).

② X 해설 제한능력을 이유로 한 취소는 선의의 제3자에게도 내세울 수 있다 — 착오·사기·강박 취소와 달리 제3자 보호 규정이 없다(민법 제5조 제2항, 제141조).

③ X 해설 단독행위에 대한 상대방의 거절권은 추인이 있을 때까지만 쓸 수 있고, 추인으로 행위가 확정되면 더는 거절하지 못한다(민법 제16조 제2항).

④ X 해설 성년후견 심판에서 일정 범위의 행위를 취소 대상에서 빼 두면, 피성년후견인이 그 범위에서 한 행위는 확정적으로 유효하다(민법 제10조 제2항).

⑤ X 해설 특정후견은 본인 의사에 반해서는 개시하지 못한다 — 본인 의사를 고려하기만 하면 되는 성년후견과 다르다(민법 제14조의2 제2항).

5 민법 · 민법총칙 · 법인 아닌 사단과 재단 **정답 ③**

① X 해설 ㄷ이 빠졌다 — 사실상 대표자 乙이 직무에 관해 끼친 손해는 비법인사단 A가 법인의 불법행위 책임으로 배상한다(민법 제35조 제1항, 대판 2008다15438).

5 해설 계속 **정답 ③**

② X 해설 ㄴ은 틀렸다 — 대표자는 특정한 행위만 남에게 대리시킬 수 있어, 포괄 수임인 乙이 맺은 소비대차는 A에게 효력이 없다(민법 제62조, 대판 2008다15438).

③ O 해설 ㄱ·ㄷ만 옳다 — 업무를 통째로 맡긴 대표자는 선관주의의무를 어긴 것이고, 사실상 대표자의 직무상 불법행위에는 A가 배상책임을 진다(민법 제61조, 대판 2008다15438).

④ X 해설 ㄱ이 빠지고 틀린 ㄴ이 들어갔다 — 포괄위임 자체가 이사의 선관주의의무 위반이고, 그 수임인의 대행행위는 사단에 효력이 없다(민법 제61조, 제62조).

⑤ X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 포괄 위임에 따른 대행행위는 제62조를 어긴 것이라 비법인사단에 효력이 미치지 않는다(대판 2008다15438).

6 민법 · 민법총칙 · 법인의 기관과 해산·청산 **정답 ③**

① O 해설 대표권 범위 안에서 적법하게 맺은 계약은 대표기관의 행위가 곧 법인의 행위가 되어 A에게 효력이 미친다(민법 제59조 제1항).

② O 해설 대표자가 사익을 꾀해 권한을 남용한 경우 상대방이 그 의도를 알았거나 알 수 있었다면 그 행위는 법인에 효력이 없다(민법 제107조 제1항, 대판 2003다34045).

③ X 해설 대표권 제한은 등기해야 제3자에게 대항할 수 있어, 등기하지 않았다면 그 제한을 아는 악의의 상대방에게도 내세우지 못한다(민법 제60조, 대판 91다24564).

④ O 해설 대표기관의 행위는 법인 자신의 행위로 보므로, 법인이 지는 채무불이행 책임의 고의·과실도 실제로 행위한 대표기관을 기준으로 정한다(민법 제59조 제1항).

⑤ O 해설 법인과 이사의 이익이 상반되는 사항에서는 이사에게 대표권이 없어 따로 특별대리인을 선임해야 한다(민법 제64조).

7 민법 · 민법총칙 · 법인의 기관과 해산·청산 **정답 ②**

① O 해설 존립시기나 해산사유는 정할 때만 적는 사항이지만, 설립자가 정했다면 반드시 정관에 기재해야 한다(민법 제40조 제7호).

② X 해설 정관은 법인 내부의 자치법규라서, 사원총회가 결의로 규범적 의미와 다르게 해석해도 그 해석은 구성원을 구속하지 못한다(대판 99다12437).

7 해설 계속 정답 ②

③ O 해설 사원 지위의 양도·상속 금지는 강행규정이 아니어서 정관으로 달리 정할 수 있고, 정함이 없으면 양도하지 못한다(민법 제56조, 대판 95다6205).

④ O 해설 정관에 해임사유를 정해 두었다면 이사의 신분을 보장하는 뜻이므로, 법인은 그 밖의 사유로 이사를 해임하지 못한다(대판 2011다41741).

⑤ O 해설 직무집행정지 가처분으로 대표권이 정지된 동안 맺은 계약은 절대적 무효이고, 나중에 가처분신청이 취하되어도 유효해지지 않는다(대판 2008다4537).

8 민법 · 민법총칙 · 물건 정답 ②

① O 해설 토지의 개수는 등기부가 아니라 지적공부에 등록된 필지를 기준으로 정하므로 1필지가 곧 한 개의 토지다(대판 94다4615).

② X 해설 지적공부상 분할 없이 등기부에서만 나눈 분필등기는 그 부분을 표상하지 못해, 그 등기로는 등기부취득시효를 주장할 수 없다(대판 94다4615).

③ O 해설 종물이 주물의 처분을 따르는 것은 거래에 관한 규칙이고, 시효취득은 점유가 요건이라 점유하지 않은 종물까지 얻지 못한다(민법 제100조 제2항, 제245조 제1항).

④ O 해설 남의 소유인 물건은 종물이 아니어서 경매로 당연히 취득하지는 못하지만, 매수인이 선의취득 요건을 갖추면 소유권을 얻는다(민법 제249조, 대판 2007다36933).

⑤ O 해설 아직 수확하지 않은 과실이나 농작물도 명인방법을 갖추면 토지와 따로 소유권을 넘길 수 있는 독립한 물건이 된다(대판 95도2754).

9 민법 · 민법총칙 · 불공정한 법률행위 정답 ④

① O 해설 불공정한지는 계약할 때를 기준으로 보므로, 그 뒤 환율 급변처럼 사정이 바뀌어 한쪽이 큰 손해를 봐도 불공정행위가 되지 않는다(대판 2012다13637 전합).

② O 해설 대리행위가 불공정한지 볼 때 판단 능력에 관한 경솔·무경험은 실제로 행위한 대리인에게서, 처지에 관한 궁박은 본인에게서 찾는다(대판 2002다38927).

③ O 해설 경매는 당사자가 합의해 값을 정하는 법률행위가 아니라서 매각가격이 낮아도 불공정한 법률행위 규정이 적용되지 않는다(대결 80마77).

9 해설 계속 정답 ④

④ X 해설 불공정한 법률행위는 추인해도 유효가 되지 않고, 법정추인은 취소할 수 있는 행위에만 있는 제도라 여기에 쓸 수 없다(민법 제145조, 대판 94다10900).

⑤ O 해설 제104조 위반은 절대적 무효라서, 그 행위를 믿고 새로 이해관계를 맺은 선의의 제3자에게도 무효를 주장할 수 있다(민법 제104조).

10 민법 · 민법총칙 · 착오로 인한 의사표시 정답 ⑤

① O 해설 상대방 있는 의사표시는 도달로 효력이 생기므로, 발송 뒤 표의자가 사망해도 통지가 도달하면 효력에 지장이 없다(민법 제111조 제2항).

② O 해설 통정허위표시는 진의와 다른 표시를 상대방과 합의하면 성립하고, 그렇게 한 동기나 목적은 따지지 않는다(민법 제108조 제1항).

③ O 해설 가장행위는 처음부터 무효라 이행할 채무 자체가 없으므로, 채무불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수 없다(민법 제108조 제1항).

④ O 해설 중요부분 착오가 되려면 그 착오로 표의자가 경제적 손해를 입었어야 하므로, 손해가 없다면 착오를 내세워 취소할 수 없다(대판 98다47924).

⑤ X 해설 상대방이 착오를 알고 이용했다면 표의자에게 중대한 과실이 있어도 취소할 수 있다 — 중과실 제한은 상대방을 보호하려는 것이다(민법 제109조 제1항, 대판 2013다49794).

11 민법 · 민법총칙 · 사기·강박에 의한 의사표시 정답 ⑤

① X 해설 사기는 속여서 착오에 빠뜨리고 그 착오로 의사표시를 하게 하려는 고의만 있으면 되고, 손해를 입히려는 뜻까지는 필요 없다(민법 제110조 제1항).

② X 해설 강박이 되려면 불법한 해악의 고지로 표의자가 실제로 공포를 느끼고 그 때문에 의사표시를 했어야 한다(대판 2002다73708).

③ X 해설 상대방의 대리인처럼 상대방과 같이 볼 수 있는 사람의 사기는 제3자의 사기가 아니라 상대방 자신의 사기로 다룬다(대판 98다60828).

④ X 해설 상대방의 단순한 피용자는 상대방과 같이 볼 수 없어 제3자에 해당하므로, 상대방이 알았거나 알 수 있었을 때만 취소할 수 있다(민법 제110조 제2항, 대판 96다41496).

11 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 사기를 당해 판 부동산을 사기꾼에게서 다시 산 제3자는 선의로 추정되므로, 악의라는 사실은 취소를 내세우는 쪽이 증명한다(민법 제110조 제3항, 대판 70다2155).

12 민법 · 민법총칙 · 대리권과 대리행위 정답 ④

① X 해설 매매계약을 맺을 대리권에는 특별한 사정이 없으면 그 계약에 따른 중도금·잔금을 받을 권한도 들어 있다(대판 93다39379).

② X 해설 소비대차 계약을 맺을 대리권만 받았다면 그 계약을 해제할 권한까지 당연히 갖지는 않는다(대판 97다23372).

③ X 해설 본인의 사망은 대리권 소멸사유라서, 乙이 죽으면 임의대리인 甲의 대리권도 함께 소멸한다(민법 제127조 제1호).

④ O 해설 대리인은 행위능력자일 필요가 없으므로, 본인은 대리인이 미성년자였다는 이유로 그 대리행위를 취소하지 못한다(민법 제117조).

⑤ X 해설 대리인이 선임한 복대리인도 대리인 이름이 아니라 본인 이름으로 행위하며, 본인에 대해 대리인과 같은 권리의무를 진다(민법 제123조).

13 민법 · 민법총칙 · 표현대리 정답 ④

① O 해설 표현대리는 본인에게 유권대리와 같은 전부 책임을 지우는 제도라, 상대방 쪽 과실을 들어 배상액처럼 깎아 줄 수 없다(대판 95다49554).

② O 해설 유권대리와 표현대리는 요건사실이 달라, 유권대리만 주장했다면 법원이 표현대리 성립 여부까지 판단할 필요가 없다(대판 83다카1489 전합).

③ O 해설 권한을 넘은 표현대리 규정은 임의대리뿐 아니라 법정대리에도 적용되어, 후견인이 권한 밖으로 처분한 경우에도 성립할 수 있다(대판 97다3828).

④ X 해설 대리인이 임의로 선임한 복대리인이 권한 밖의 행위를 해도 기본대리권 흠결이 아니어서 표현대리가 성립할 수 있다(대판 97다48982).

⑤ O 해설 제129조는 한때 있던 대리권이 뒤에 소멸한 경우의 규정이라, 수권행위가 처음부터 무효여서 대리권이 생긴 적이 없으면 적용되지 않는다(민법 제129조).

14 민법 · 민법총칙 · 협의의 무권대리 정답 ⑤

① O 해설 본인이 무권대리인이 받은 매매대금을 넘겨받았다면 특별한 사정이 없는 한 그 매매를 추인한 것으로 본다(대판 63다64).

② O 해설 추인을 무권대리인에게 했다면 상대방에게 대항하지 못하는 것이 원칙이지만, 상대방이 추인 사실을 알았다면 대항할 수 있다(민법 제132조).

③ O 해설 무권대리로 남의 땅을 판 사람이 그 땅을 혼자 상속한 뒤 소유자로서 등기말소를 구하면 자기 행위를 뒤집는 것이라 신의칙상 허용되지 않는다(대판 94다20617).

④ O 해설 상대방의 최고에 본인이 정한 기간 안에 확답을 발송하지 않으면 추인이 아니라 추인 거절로 본다(민법 제131조).

⑤ X 해설 무권대리인 책임은 본인의 추인을 받지 못한 때 생기므로, 본인이 추인하면 계약이 처음부터 유효해져 그 책임이 문제되지 않는다(민법 제133조, 제135조 제1항).

15 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 무효 정답 ②

① O 해설 허가 전의 유동적 무효 상태에서는 채권적 효력도 없어, 매수인은 소유권이전 등 계약의 이행을 청구할 수 없다(대판 90다12243 전합).

② X 해설 협력의무는 계약을 유효로 완성하기 위한 의무라서, 상대방이 협력하지 않는다는 이유로 유동적 무효인 계약 자체를 해제할 수는 없다(대판 98다40459 전합).

③ O 해설 허가구역 지정이 해제되면 더는 허가가 필요 없으므로, 유동적 무효이던 계약은 확정적으로 유효해진다(대판 98다40459 전합).

④ O 해설 허가가 나면 계약은 체결한 때로 거슬러 유효해지므로, 허가 뒤에 매매계약을 다시 맺을 필요가 없다(대판 90다12243 전합).

⑤ O 해설 유동적 무효 상태에서도 사기·강박을 이유로 취소해 계약을 확정적 무효로 만들 수 있어, 허가신청 전에 취소할 수 있다(대판 97다36118).

16 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 취소 정답 ①

① X 해설 해제된 계약도 착오를 이유로 다시 취소해 해제에 따른 손해배상 책임 등을 벗을 수 있으므로, 매수인의 착오 취소는 막히지 않는다(대판 91다11308).

16 해설 계속 정답 ①

② O 해설 취소의 의사표시는 방법에 제한이 없어서, 취소를 당연한 전제로 이행을 거절했다면 그 안에 취소의 뜻이 들어 있다고 본다(대판 93다13162).

③ O 해설 취소로 무효가 확정된 행위는 「취소할 수 있는 행위의 추인」 대상이 아니고, 무효 원인이 사라진 뒤 무효행위를 추인하는 방법으로만 효력을 줄 수 있다(대판 95다38240).

④ O 해설 취소권 행사기간은 두 가지다 — 추인할 수 있는 날부터 3년, 행위한 날부터 10년이며, 어느 하나라도 지나면 취소권이 사라진다(민법 제146조).

⑤ O 해설 제146조의 기간은 제척기간이라 중단·정지가 없고, 기간이 지났는지는 당사자가 주장하지 않아도 법원이 직권으로 살핀다(민법 제146조).

17 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ③

① O 해설 조건이 계약 때 이미 이루어져 있었다면 정지조건은 붙지 않은 것과 같고, 해제조건은 처음부터 효력을 없애 그 행위가 무효다(민법 제151조 제2항).

② O 해설 실현될 수 없는 조건은 해제조건이면 붙지 않은 것으로 보고, 정지조건이면 효력이 생길 길이 없어 그 행위를 무효로 한다(민법 제151조 제3항).

③ X 해설 불법조건은 조건만 떼어 내 무효로 하지 않고, 그 조건이 붙은 법률행위를 통째로 무효로 만든다(민법 제151조 제1항).

④ O 해설 기한은 도래한 때부터 효력이 생기거나 사라질 뿐이고, 소급 약정을 허용하는 조건 규정과 달리 소급효를 줄 수 없다(민법 제152조, 제147조 제3항).

⑤ O 해설 채무자가 기한까지 갚지 않아도 되는 이익을 가진 것으로 추정되므로, 기한이 채권자를 위한 것이라는 주장은 그쪽이 증명해야 한다(민법 제153조 제1항).

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

① O 해설 불확정기한부 채권은 채권자가 기한 도래를 알았는지와 관계없이 기한이 객관적으로 도래한 때부터 시효가 진행한다(민법 제166조 제1항).

② X 해설 부당이득반환청구권은 성립과 동시에 행사할 수 있으므로 청구권이 성립한 때부터 시효가 진행하고, 권리자가 안 때를 기다리지 않는다(민법 제166조 제1항).

18 해설 계속 정답 ②

③ O 해설 정지조건부 권리는 조건 성취 전에는 청구할 길이 없으므로, 조건이 성취된 날을 기산점으로 삼아 소멸시효를 센다(민법 제166조 제1항).

④ O 해설 하지 않을 의무를 정한 채권은 의무를 어기는 행위가 있어야 청구할 수 있으므로 그 위반행위 시점부터 시효를 센다(민법 제166조 제2항).

⑤ O 해설 선택채권은 선택권을 행사할 수 있는 때부터 시효가 진행하며, 무권대리인 책임도 상대방이 선택할 수 있게 된 때가 기산점이다(대판 64다1156).

19 민법 · 민법총칙 · 소멸시효의 중단과 정지 정답 ①

① X 해설 피고로서 응소해 권리를 주장한 경우 시효중단의 효력은 원고가 소를 낸 때가 아니라 피고가 실제로 응소한 때에 생긴다(대판 2008다42416).

② O 해설 물상보증인은 피담보채무를 지는 사람이 아니어서, 그가 낸 말소청구 소송에 저당권자가 응소해도 채권의 시효는 중단되지 않는다(대판 2003다30890).

③ O 해설 재판상 청구로 중단된 시효는 소를 낸 때가 아니라 재판이 확정된 때부터 다시 진행한다(민법 제178조 제2항).

④ O 해설 가압류에 의한 시효중단은 집행한 때가 아니라 가압류를 신청한 때로 거슬러 효력이 생긴다(대판 2016다35451).

⑤ O 해설 대항요건을 갖추기 전이라도 양수인은 채권자로서 재판상 청구를 할 수 있고, 이 청구로 소멸시효가 중단된다(대판 2005다41818).

20 민법 · 민법총칙 · 비진의표시와 통정허위표시 정답 ①

① X 해설 가장소비대차의 계약상 지위를 넘겨받은 사람은 새 이해관계를 맺은 것이 아니라 당사자 지위를 이어받은 것이라 제3자가 아니다(대판 2002다31537).

② O 해설 가장매매로 소유명의를 얻은 사람에게서 저당권을 설정받은 사람은 허위표시를 기초로 새 이해관계를 맺은 제3자다(민법 제108조 제2항).

③ O 해설 가장소비대차로 생긴 대여금채권을 가압류한 사람도 제3자에 해당하며, 선의이기만 하면 과실이 있어도 보호된다(대판 2003다70041).

④ O 해설 가장매수인에게서 부동산을 사서 소유권이전등기까지 마친 전득자는 대표적인 제3자로, 선의면 무효로 대항받지 않는다(민법 제108조 제2항).

20 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 허위표시로 마친 전세권등기 위에 근저당권을 얻은 사람도 제3자라서, 선의라면 설정자가 전세권의 무효로 대항하지 못한다(대판 2006다29372).

21 민법 · 물권법 · 물권의 의의·종류와 효력 정답 ④

① O 해설 1필지 일부를 따로 등기하려면 먼저 지적공부에서 분할 절차를 밟아야 하므로, 일부만의 소유권보존등기는 할 수 없다(대판 94다4615).

② O 해설 온천에 관한 권리는 관습법상 물권으로 인정되지 않고, 온천수는 공용수나 생활용수에도 해당하지 않는다(대판 69다1239).

③ O 해설 1필지 일부라도 다른 부분과 구분되어 점유되고 있음을 보여 주는 객관적 징표가 계속 있으면 점유취득시효로 취득할 수 있다(대판 2009다10386).

④ X 해설 주택의 부속건물로 함께 등기된 창고는 분할등기를 하기 전에는 주택과 떼어 따로 경매로 매각할 수 없다(대결 90마679).

⑤ O 해설 저당권은 부동산뿐 아니라 지상권·전세권도 목적으로 할 수 있어, 지상권 위에 저당권을 설정할 수 있다(민법 제371조 제1항).

22 민법 · 물권법 · 물권적 청구권 정답 ④

① X 해설 직원 A는 甲의 지시를 받아 건물을 관리하는 점유보조자일 뿐 점유자가 아니므로 토지 반환청구의 상대방이 되지 않는다(민법 제195조).

② X 해설 법인이 점유하면 대표이사 개인은 따로 점유자가 아니어서 인도청구의 상대방이 아니고, 불법행위 책임만 따로 질 수 있다(대판 2011다50165).

③ X 해설 건물소유자가 건물로 토지를 점유하는 경우 토지소유자는 건물 철거와 대지 인도를 구할 뿐, 건물에서 나가라는 퇴거는 청구하지 못한다(대판 98다57457).

④ O 해설 미등기건물을 사서 넘겨받은 사람은 그 건물을 사실상 처분할 수 있는 지위에 있으므로 토지소유자가 그를 상대로 철거를 구할 수 있다(대판 86다카1751).

⑤ X 해설 소유권에 기한 물권적 청구권은 소유권과 떨어져 따로 있을 수 없어서, 이를 남겨 둔 채 소유권만 넘길 수 없다(대판 80다7).

23 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ⑤

① O 해설 환매특약이 등기되면 등기 내용대로 특약이 진정하게 성립했다고 추정된다 — 진정성립을 부정하려는 쪽이 증명한다(대판 91다13700).

② O 해설 제3자가 전 소유자의 대리인으로서 이전등기를 했다면 그 대리권도 적법하게 있었던 것으로 추정된다(대판 2009다37831).

③ O 해설 저당권은 채무를 담보하는 권리라서 저당권등기가 있으면 그 등기가 담보하는 채권도 있는 것으로 추정된다(민법 제356조).

④ O 해설 등기가 원인 없이 말소되었다면 회복등기를 하기 전이라도 말소된 등기의 명의인이 그 권리를 가진 것으로 추정된다(대판 95다39526).

⑤ X 해설 등기의 추정력은 권리관계에 미칠 뿐이고 토지 면적은 지적공부에 등록된 대로 정하므로, 표제부의 면적 기재는 추정되지 않는다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제2조 제27호).

24 민법 · 물권법 · 동산물권변동과 선의취득 정답 ③

① O 해설 동산질권도 선의취득할 수 있으며, 그러려면 질권자가 평온·공연하게 질물의 점유를 얻었어야 한다(민법 제343조, 제249조).

② O 해설 동산질권을 선의취득하려면 질권자가 자기의 선의·무과실을 증명해야 한다 — 점유자의 선의 추정과 다르다(대판 80다2910).

③ X 해설 선의·무과실은 물권적 합의와 인도가 모두 갖춰진 때를 기준으로 보므로, 인도받을 때 악의였다면 선의취득하지 못한다(대판 91다70).

④ O 해설 질권자는 설정자에게 질물을 맡겨 점유시킬 수 없으므로, 점유개정 방식으로 점유를 얻으면 질권의 선의취득이 인정되지 않는다(민법 제332조).

⑤ O 해설 선의취득은 거래행위 자체가 유효해야 하므로, 미성년을 이유로 설정계약이 취소되어 처음부터 무효가 되면 선의취득할 수 없다(민법 제5조 제2항, 제141조).

25 민법 · 물권법 · 점유자와 회복자의 관계 정답 ②

① X 해설 선의 점유자의 과실취득에는 자주점유가 필요 없어, 선의라면 타주점유자인 지상권자도 과실을 취득한다(민법 제201조 제1항).

25 해설 계속 정답 ②

② O 해설 필요비 상환청구는 자주·타주를 가리지 않으므로, 타주점유자도 점유물을 돌려줄 때 보존에 쓴 비용을 청구할 수 있다(민법 제203조 제1항).

③ X 해설 악의 점유자가 대가를 보상하는 것은 소비했거나 자기 과실로 훼손·수취하지 못한 과실이고, 과실 없이 못 거둔 것은 보상하지 않는다(민법 제201조 제2항).

④ X 해설 현존이익 한도로 배상이 줄어드는 것은 선의의 자주점유자뿐이고, 타주점유자는 선의라도 손해 전부를 배상한다(민법 제202조).

⑤ X 해설 유익비는 가액 증가가 남아 있을 때만 청구할 수 있고, 지출금액과 증가액 가운데 무엇을 줄지는 점유자가 아니라 회복자가 고른다(민법 제203조 제2항).

26 민법 · 물권법 · 소유권의 범위와 상린관계 정답 ①

① X 해설 경계에 설치된 담·경계표 같은 공유물은 이웃 토지 모두를 위해 쓰이므로 공유물분할 청구가 허용되지 않는다(민법 제268조 제3항, 제239조).

② O 해설 이웃한 토지소유자는 다른 관습이 없으면 비용을 함께 부담해 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있다(민법 제237조 제1항).

③ O 해설 경계표·담의 설치비용은 반씩 부담하지만 측량비용만은 토지 면적에 비례해 나눈다(민법 제237조 제2항).

④ O 해설 경계를 넘은 가지는 먼저 제거를 청구해야 하지만, 넘어온 뿌리는 토지소유자가 임의로 제거할 수 있다(민법 제240조 제3항).

⑤ O 해설 건물은 특별한 관습이 없으면 경계에서 반 미터 이상 띄워 지어야 하고, 어기면 이웃 소유자가 변경이나 철거를 청구할 수 있다(민법 제242조).

27 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ②

① O 해설 지상권은 토지를 점유해 사용하는 재산권이라 소유권 취득시효 규정을 준용해 시효취득할 수 있다(민법 제248조, 제245조).

② X 해설 저당권은 목적물을 점유하지 않는 권리라서, 점유를 요건으로 하는 취득시효로는 얻을 수 없다(민법 제248조).

③ O 해설 부동산 소유권은 20년 자주점유 뒤 등기하거나, 등기한 사람이 10년 선의·무과실로 점유하면 시효취득한다(민법 제245조).

27 해설 계속 정답 ②

④ O 해설 지역권은 계속되고 표현된 것에 한해 부동산 점유취득시효 규정을 준용해 시효취득할 수 있다(민법 제294조).

⑤ O 해설 동산질권은 질물을 점유하는 권리라서 동산 소유권의 취득시효 규정을 준용해 시효취득할 수 있다(민법 제248조, 제246조).

28 민법 · 물권법 · 선점·습득·발견과 첨부 정답 ③

① O 해설 동산이 부합해 그 소유권이 사라지면 그 동산을 목적으로 하던 질권 같은 다른 권리도 함께 소멸한다(민법 제260조 제1항).

② O 해설 부합한 동산들 사이에 주된 것과 딸린 것을 구별할 수 없으면 각 소유자가 부합 당시 가액 비율로 합성물을 공유한다(민법 제257조).

③ X 해설 토지 임차인의 승낙만으로는 소유자에게 내세울 권원이 없어 심은 수목은 토지에 부합하고, 양수인은 그 소유자로서 벌채할 수 있다(대판 88다카9067).

④ O 해설 권원에 의해 부속된 물건도 독립성을 잃고 구성부분이 되면 부동산 소유자의 것이 되므로, 소유자는 방해배제로 그 철거를 구할 수 없다(대판 2018다264307).

⑤ O 해설 증축 당시 본건물에 부합했더라도 뒤에 구조가 바뀌어 독립성을 갖추면 본건물과 따로 거래의 대상이 된다(대판 81다519).

29 민법 · 물권법 · 물권의 소멸 정답 ②

① O 해설 乙의 2번 저당권보다 뒤에 丙의 가압류가 있으면 乙은 그 저당권이 있어야 가압류채권자보다 먼저 배당받으므로, 저당권은 혼동으로 소멸하지 않는다(민법 제191조 제1항, 대판 98다18643).

② X 해설 유치권은 성립 뒤 포기의 의사표시를 하면 점유를 돌려주지 않아도 곧바로 소멸한다(대판 2014다52087).

③ O 해설 점유권은 본권과 따로 사실 지배만으로 인정되므로, 소유자가 직접 점유하고 있어도 점유권은 혼동으로 없어지지 않는다(민법 제191조 제3항).

④ O 해설 지역권처럼 채권·소유권이 아닌 재산권은 20년 불행사로 소멸시효가 완성되므로, 지역권은 시효로 사라질 수 있는 물권이다(민법 제162조 제2항).

29 해설 계속 정답 ②

⑤ O 해설 대항력을 갖춘 임차인이 그 주택의 소유자가 되면 임차인과 임대인의 지위가 한 사람에게 모여 임차권은 혼동으로 소멸한다(민법 제191조 제1항, 대판 96다38216).

30 민법 · 물권법 · 소유권의 범위와 상린관계 정답 ⑤

① O 해설 공중의 통행로로 내준 토지는 소유자의 독점적·배타적 사용·수익이 제한되어, 통행하는 사람에게 인도를 청구할 수 없다(대판 2016다264556 전합).

② O 해설 소유권을 지닌 채 사용·수익권만 대세적·영구적으로 포기하는 것은 물권법정주의에 어긋나 허용되지 않는다(대판 2016다264556 전합).

③ O 해설 제한되는 것은 배타적 사용·수익뿐이라, 소유자는 공중의 통행을 방해하지 않는 범위에서 토지를 처분할 수 있다(대판 2016다264556 전합).

④ O 해설 사용·수익 제한은 상속인에게도 이어져, 상속인 역시 그 토지를 배타적으로 사용·수익하지 못한다(대판 2016다264556 전합).

⑤ X 해설 사용·수익권 제한 법리는 토지를 특정 건물 소유자들만을 위한 용도로 내준 경우에는 적용되지 않아, 매수인의 권리 행사도 제한되지 않는다(대판 2018다278320).

31 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ④

① X 해설 소수지분권자가 협의 없이 공유물을 독점하면 다른 소수지분권자는 인도는 못 구해도 방해배제는 청구할 수 있다(대판 2018다287522 전합).

② X 해설 공유물 처분에는 공유자 전원의 동의가 필요해, 甲·乙만 한 매도는 동의하지 않은 丙의 지분에 미치지 않는다(민법 제264조).

③ X 해설 제3자의 무단 점유를 막는 것은 보존행위라서, 각 공유자는 자기 지분만이 아니라 토지 전부의 반환을 청구할 수 있다(민법 제265조).

④ O 해설 지분 포기는 상대방 있는 단독행위이고 부동산 물권 변동이므로, 다른 공유자는 이전등기를 마쳐야 그 지분을 취득한다(민법 제267조, 대판 2015다52978).

⑤ X 해설 관리비용을 1년 이상 내지 않은 공유자의 지분은 다른 공유자가 상당한 가액을 주고 매수할 수 있을 뿐, 공짜로 가져오지 못한다(민법 제266조 제2항).

32 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ⑤

① O 해설 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 언제든 분할을 청구할 수 있는 것이 원칙이다(민법 제268조 제1항).

② O 해설 분할하지 않기로 한 약정은 기간이 5년을 넘지 않으면 유효하므로 3년간 불분할 합의는 효력이 있다(민법 제268조 제1항).

③ O 해설 재판상 분할은 현물분할이 원칙이지만, 한 사람의 단독소유로 하고 다른 공유자에게 지분의 적정한 가격을 배상하게 하는 방법도 허용된다(대판 2004다30583).

④ O 해설 한 공유자의 지분에 설정된 근저당권은 분할 뒤에도 특별한 합의가 없으면 분할된 각 부동산 위에 종전 지분 비율대로 남는다(대판 2011다74932).

⑤ X 해설 분할 협의가 이미 성립했다면 상대방이 등기에 협조하지 않아도 협의대로 이전등기를 구하는 소를 내야 하고, 분할의 소는 허용되지 않는다(대판 94다30348).

33 민법 · 물권법 · 지상권 정답 ③

① O 해설 저당 토지의 담보가치가 줄지 않게 하려고 함께 설정한 지상권은 독자적인 이용 목적이 없어, 담보할 채권이 없어지면 지상권도 소멸한다(대판 2011다6342).

② O 해설 최단 존속기간 규정은 건물을 지어 소유하려는 경우를 위한 것이라, 기존 건물을 쓰려는 지상권은 30년보다 짧게 정할 수 있다(대판 95다49318).

③ X 해설 지상권자가 권원에 따라 심은 수목은 토지에 부합하지 않고 지상권자 소유로 남아, 지상권이 끝나면 지상권자가 수거한다(민법 제256조, 제285조 제1항).

④ O 해설 지상권 양도를 막는 약정은 지상권자에게 불리하여 효력이 없으므로, 양수인은 양수한 지상권을 설정자에게 내세울 수 있다(민법 제282조, 제289조).

⑤ O 해설 지료 연체 기간은 토지 소유자마다 따로 세므로, 토지 양수인은 자기에게 2년 이상 연체된 때에만 소멸을 청구할 수 있다(대판 99다17142).

34 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ②

① X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 전세금 지급은 성립요소이지만 현실로 주고받아야 하는 것은 아니어서 기존 채권으로 대신할 수 있다(대판 94다18508).

34 해설 계속 정답 ②

② O 해설 ㄱ·ㄷ만 옳다 — 기간이 끝나면 용익물권 권능은 말소등기 없이도 사라지고, 기간 시작 전에 마친 설정등기도 유효한 것으로 추정된다(대판 2003다35659, 대결 2017마1093).

③ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 목적물 인도는 전세권의 성립요건이 아니어서, 설정 때 인도하지 않았어도 장차 사용·수익하기로 했다면 담보 목적 전세권도 유효하다(대판 94다18508).

④ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 판례와 반대다 — 기존 채권으로 전세금을 대신할 수 있고, 인도 없이 설정한 담보 목적 전세권도 유효하다(대판 94다18508).

⑤ X 해설 ㄹ이 틀렸고 옳은 ㄱ이 빠졌다 — 존속기간이 끝나면 용익물권적 권능은 설정등기를 말소하지 않아도 당연히 소멸한다(대판 2003다35659).

35 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ③

① X 해설 유치권은 적법한 점유를 전제로 하므로, 불법행위로 점유를 시작한 사람은 비용을 들였더라도 유치권을 주장할 수 없다(민법 제320조 제2항).

② X 해설 유치권자가 소유자 승낙 없이 유치물을 빌려주면 선관의무를 어긴 것이라, 유치물 소유자는 유치권의 소멸을 청구할 수 있다(민법 제324조, 대판 2019다295278).

③ O 해설 유치권은 점유를 잃으면 소멸하고, 점유회수의 소로 실제 점유를 되찾기 전에는 회복할 길이 있다는 사정만으로 인정되지 않는다(대판 2011다72189).

④ X 해설 채무자를 직접점유자로 둔 간접점유로는 유치권이 성립하지 않는다 — 채무자가 물건을 그대로 쓰면 유치하는 효과가 없다(대판 2007다27236).

⑤ X 해설 제367조의 비용상환은 경매대금에서 우선 받는 권리일 뿐 소유자 등에게 직접 청구할 채권이 아니어서 유치권의 피담보채권이 되지 못한다(대판 2022다265093).

36 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ①

① O 해설 수선 공사대금채권은 그 주택 자체에 관해 생긴 채권이라, 수급인이 주택을 점유하면 유치권이 성립한다(민법 제320조 제1항).

36 해설 계속 정답 ①

② X 해설 권리금 반환 약정에 따른 채권은 건물 자체에 관해 생긴 채권이 아니어서 임차인은 그것으로 상가건물을 유치하지 못한다(대판 93다62119).

③ X 해설 매도인이 소유권을 넘겨준 뒤에는 받지 못한 매매대금채권으로 목적물을 유치할 수 없다 — 매매대금채권은 유치권의 피담보채권이 아니다(대결 2011마2380).

④ X 해설 자재를 납품한 사람의 대금채권은 수급인과의 매매에서 생긴 채권일 뿐 완성된 주택에 관해 생긴 채권이 아니므로 그 주택을 유치할 근거가 되지 못한다(대판 2011다96208).

⑤ X 해설 임차보증금반환채권은 건물에 관하여 생긴 채권이 아니어서 임차인은 이를 이유로 임차목적물을 유치할 수 없다(대판 75다1305).

37 민법 · 물권법 · 질권 정답 ①

① X 해설 질물보다 다른 재산의 배당이 먼저 이뤄지면 질권자도 그 배당에 참가할 수 있고, 다른 채권자는 배당금의 공탁을 청구할 수 있을 뿐이다(민법 제340조 제2항).

② O 해설 채권 일부를 받았다고 질물 일부를 돌려줄 필요는 없고, 질권자는 남은 채권을 다 받을 때까지 질물 전체를 계속 유치한다(민법 제321조, 제343조).

③ O 해설 질물이 멸실되어 설정자가 받을 보험금 같은 금전에도 질권이 미치며, 지급되기 전에 압류해야 한다(민법 제342조).

④ O 해설 정당한 이유가 있으면 질권자는 미리 채무자와 설정자에게 알리고, 감정 평가액으로 질물을 변제에 직접 충당하게 해 달라고 법원에 청구할 수 있다(민법 제338조 제2항).

⑤ O 해설 질권자는 자기 책임으로 질물을 다시 질권의 목적으로 할 수 있고, 이때 전질하지 않았다면 피할 수 있었던 불가항력 손해까지 진다(민법 제336조).

38 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ②

① O 해설 저당권은 압류 뒤에 설정자가 거둔 과실에도 미치므로, 압류 이후 생긴 차임채권에도 효력이 있다(민법 제359조).

② X 해설 주물의 효용과 직접 관계없는 물건은 소유자의 상용에 쓰이더라도 종물이 아니어서, 경매 평가에 넣었어도 매수인이 취득하지 못한다(대결 2000마3530).

38 해설 계속 **정답 ②**

③ O 해설 대지사용권은 전유부분의 종된 권리라서, 전유부분에 설정된 저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 대지사용권에도 미친다(대판 2001다22604).

④ O 해설 기존건물에 부합된 증축부분은 경매 평가에서 빠졌더라도 기존건물의 구성부분이라 매수인이 함께 소유권을 취득한다(대판 2000다63110).

⑤ O 해설 건물 소유를 위한 지상권은 건물의 종된 권리라서 건물 저당권의 효력이 지상권에도 미치고, 매수인은 지상권도 함께 취득한다(대판 95다52864).

39 민법 · 물권법 · 법정지상권 **정답 ②**

① X 해설 ㄱ은 성립하지 않는다 — 나대지에 저당권을 설정할 때 저당권자가 건물 신축에 동의했어도 법정지상권은 생기지 않는다(대판 2003다26051).

② O 해설 ㄷ만 성립한다 — 토지를 단독 소유한 사람이 건물을 남과 공유하다 토지에만 저당권을 설정했다면 경매 뒤 건물을 위한 법정지상권이 생긴다(대판 2010다67159).

③ X 해설 ㄱ·ㄴ 모두 성립하지 않는다 — 공동저당 뒤 건물을 헐고 새로 지으면 신축건물에 같은 순위의 공동저당을 설정하지 않는 한 법정지상권이 없다(대판 98다43601 전합).

④ X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 공동저당권자는 토지와 건물 전체의 담보가치를 기대했으므로 재신축 건물을 위한 법정지상권을 인정하지 않는다(대판 98다43601 전합).

⑤ X 해설 성립하는 것은 ㄷ 하나다 — 저당 설정 때 건물이 없던 토지(ㄱ)나 공동저당 뒤 재신축한 건물(ㄴ)에는 법정지상권이 생기지 않는다(민법 제366조).

40 민법 · 물권법 · 근저당권과 공동저당 **정답 ①**

① O 해설 X 대금 3억 가운데 甲이 남은 채권 1억(3억 − Y 배당 2억)을 먼저 받고, 나머지 2억은 Y를 잃은 물상보증인 丙이 변제자대위로 甲의 1번 저당권을 행사해 가져가므로 후순위 丁의 몫은 0원이다(민법 제481조, 제482조 제1항, 대판 2014다221777).

② X 해설 물상보증인 丙이 대위한 1번 저당권 몫 2억이 丁의 2번 저당권보다 앞서 X의 남은 대금 2억을 모두 차지하므로 丁에게 돌아갈 돈이 없다(민법 제482조 제1항).

40 해설 계속 **정답 ①**

③ X 해설 1억은 甲이 X에서 받아 갈 남은 채권액이고, 나머지 2억은 丙의 대위 몫이라 丁에게는 남는 금액이 없다(대판 2014다221777).

④ X 해설 채무자 소유 부동산의 후순위 저당권자는 먼저 경매된 물상보증인 부동산에 대위하지 못하고, 오히려 물상보증인의 대위에 밀려 배당받지 못한다(민법 제481조).

⑤ X 해설 물상보증인 丙의 변제자대위를 빼고 X 대금 3억에서 甲의 남은 채권 1억만 공제하면 나오는 금액이다 — 丙의 대위 몫 2억이 丁보다 앞선다(민법 제481조).

41 경제학원론 · 미시경제학 · 예산선과 소비자 최적선택 **정답 ①**

① O 해설 Y재 가격이 그대로인데 세로축 절편(M/Py)이 A에서 B로 내려갔으니 소득이 줄었고, 가로축 절편(M/Px)이 C 그대로이니 X재 가격도 소득과 같은 비율로 내렸다.

② X 해설 소득이 늘었다면 Y재 가격이 그대로라 세로축 절편 M/Py가 A보다 위로 올라가야 한다 — 그림에서는 B로 내려갔다.

③ X 해설 X재 가격은 그대로이고 소득만 줄면 예산선이 평행하게 안쪽으로 옮겨 가로축 절편도 C보다 왼쪽으로 가야 한다.

④ X 해설 Y재 가격이 그대로라 세로축 절편이 내려간 것은 소득 감소를 뜻하고, X재 가격이 올랐다면 가로축 절편도 C에서 안쪽으로 옮겨야 한다.

⑤ X 해설 소득과 Y재 가격이 모두 그대로면 세로축 절편 A가 움직이지 않는다 — 절편이 B로 내려간 그림과 맞지 않는다.

42 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 **정답 ⑤**

① X 해설 사치재는 소득이 1% 늘 때 수요가 1%보다 더 느는 재화, 곧 소득탄력성이 1보다 큰 재화다 — 가격탄력성으로 정하지 않는다.

② X 해설 열등재는 소득이 늘면 수요가 줄어드는 재화다 — 가격이 오를 때 수요량이 주는 것은 대부분 재화에 나타나는 수요의 법칙이다.

③ X 해설 기펜재는 열등재 가운데 소득효과(절댓값)가 대체효과보다 커서 가격이 오르면 수요량이 오히려 느는 재화다.

42 해설 계속 정답 ⑤

④ X 해설 완전 대체재는 한계대체율이 일정해 무차별곡선이 우하향 직선이다 — 원점에 볼록한 것은 한계대체율이 체감하는 보통의 경우다.

⑤ O 해설 가격탄력성이 1보다 크면 가격을 내린 비율보다 판매량이 더 큰 비율로 늘어 판매수입(가격×수량)이 커진다 — 비탄력적이면 반대로 준다.

43 경제학원론 · 미시경제학 · 선호와 무차별곡선 정답 ④

① X 해설 X≤Y면 U=2X+Y, X≥Y면 U=X+2Y라 무차별곡선은 직선 두 조각이다 — 매끈하게 휜 곡선은 콥-더글러스 꼴 효용에서 나온다.

② X 해설 U=X+Y만 있다면 기울기 −1인 직선 하나지만, min{X,Y} 항이 더해져 Y=X에서 기울기가 −2에서 −1/2로 바뀐다.

③ X 해설 L자는 U=min{X,Y}인 완전보완재의 무차별곡선이다 — X+Y 항이 있어 한 재화만 늘려도 효용이 오르므로 수직·수평 부분이 생기지 않는다.

④ O 해설 Y≥X인 쪽은 U=2X+Y라 기울기 −2, X≥Y인 쪽은 U=X+2Y라 기울기 −1/2이다 — Y=X 위에서 한 번 꺾이고 왼쪽은 가파르며 오른쪽은 완만하다.

⑤ X 해설 min{X,Y}는 X와 Y의 크기 순서가 바뀌는 Y=X에서만 식을 바꾼다 — Y=2X나 Y=X/2에서 꺾일 까닭이 없다.

44 경제학원론 · 미시경제학 · 선호와 무차별곡선 정답 ④

① X 해설 Y=10이면 (10+1)/(14+2)=11/16이라 한계대체율이 1에도 못 미친다 — 4가 되려면 Y+1이 16의 4배여야 한다.

② X 해설 Y=18을 넣으면 한계대체율이 19/16≈1.19라 4와 거리가 멀다 — (Y+1)/(X+2)=4를 만족하는 Y는 63뿐이다.

③ X 해설 Y=32면 33/16≈2.06으로 주어진 한계대체율 4의 절반 수준이다.

④ O 해설 한계대체율 = MUx/MUy = (Y+1)/(X+2)이다. X=14를 넣으면 (Y+1)/16 = 4 → Y+1 = 64 → Y = 63이다.

⑤ X 해설 Y=68이면 69/16≈4.31로 4를 넘는다 — 한계대체율이 정확히 4가 되는 Y는 63이다.

45 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ④

① X 해설 ㄷ도 옳은데 빠졌다 — 등량곡선이 원점 쪽으로 휘어 있으면 L을 하나씩 늘릴 때마다 포기하는 K가 점점 적어져 MRTS가 체감한다.

② X 해설 ㄴ·ㄷ은 옳지만 ㄱ이 빠졌다 — 한계기술대체율 MRTS_LK는 MP_L/MP_K, 곧 두 요소의 한계생산 비율이다.

③ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 콥-더글러스 Q=AL^αK^β의 한계기술대체율은 (α/β)(K/L)로 0이 아니고 투입 비율에 따라 바뀐다.

④ O 해설 한계기술대체율은 MP_L/MP_K이고(ㄱ), 완전 대체면 그 비율이 일정해 등량곡선이 직선이며(ㄴ), 볼록하면 MRTS가 체감한다(ㄷ) — 콥-더글러스 MRTS는 (α/β)(K/L)다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄴ·ㄷ은 옳지만 ㄹ까지 넣었다 — 콥-더글러스 등량곡선은 원점에 볼록한 곡선이라 MRTS가 양수이고 L이 늘수록 작아진다.

46 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ③

① X 해설 첫째 무리 100곳의 공급만 해도 100P, 둘째 무리 60곳은 300P라 200P는 어느 쪽 합으로도 나오지 않는다 — 둘을 더한 400P다.

② X 해설 MC=Q/5에서 나온 둘째 무리 60곳의 공급 60×5P=300P만 셈한 값이다 — P>2면 첫째 무리 100곳도 Q=P씩 공급한다.

③ O 해설 첫째 기업은 MC=Q라 Q=P이고, 평균비용 2/Q+Q/2의 최저가 Q=2에서 2라 P>2면 생산한다. 둘째 기업은 MC=Q/5라 Q=5P다 — 시장공급 = 100×P + 60×5P = 400P다.

④ X 해설 개별 공급 Q=P(100곳)와 Q=5P(60곳)를 가로로 더하면 100P+300P로 딱 떨어진다 — 15P가 더 붙을 항목이 없다.

⑤ X 해설 P>2에서는 두 무리 모두 P=MC 위에서 공급해 100P+300P=400P다 — 435P가 되려면 기업 수나 한계비용이 문항과 달라야 한다.

47 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ④

① X 해설 이윤 476은 맞지만 Q=10에서는 MC=84로 가격 100보다 낮아 더 생산해야 한다 — P=MC인 생산량은 12다.

47 해설 계속 **정답 ④**

② X 해설 Q=10은 MC 84가 가격보다 낮아 덜 생산한 상태이고, 그때 이윤도 1,000−540=460이라 566이 아니다.

③ X 해설 Q=10일 때의 총수입 100×10=1,000을 이윤으로 적은 값이다 — 이윤은 총수입에서 총비용을 빼야 하고 최적 생산량도 12다.

④ O 해설 MC = 8Q+4를 가격 100과 같게 놓으면 Q = 12다. 이윤 = 100×12 − (4×144 + 4×12 + 100) = 1,200 − 724 = 476이다.

⑤ X 해설 생산량 12는 맞지만 이윤은 총수입 1,200에서 총비용 724(가변 624+고정 100)를 뺀 476이다.

48 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 **정답 ②**

① O 해설 거래하는 한쪽만 정보를 가진 상황에서 질 낮은 상품이나 위험한 가입자만 시장에 남는 역선택은 효율적 거래를 막아 시장실패를 낳는다.

② X 해설 규모수익체감이면 기업이 커질수록 평균비용이 올라 여러 기업이 경쟁할 수 있다 — 자연독점을 낳아 시장실패로 이어지는 것은 규모수익체증이다.

③ O 해설 긍정적 외부성은 사회적 편익이 사적 편익보다 커서 시장에 맡기면 사회적 최적보다 적게 생산되는 시장실패다.

④ O 해설 거래 당사자가 가진 정보가 다르면 역선택·도덕적 해이가 생겨 시장 거래가 효율적이지 못하므로 시장실패의 원인이 된다.

⑤ O 해설 비경합성·배제불가능성을 갖는 공공재는 대가를 내지 않고도 쓸 수 있어 무임승차가 생기고 시장에서 너무 적게 공급된다.

49 경제학원론 · 미시경제학 · 가격효과와 수요곡선 **정답 ①**

① O 해설 U=X+Y라 처음(5<6)엔 X재만, 나중(8>6)엔 Y재만 산다 — 원래 효용을 새 가격에서 가장 싸게 얻는 묶음도 Y재뿐이라 X재 감소는 모두 대체효과다.

② X 해설 보상해 준 소득으로도 X재는 이미 0이라 소득효과가 X재 수요에 남기는 몫이 없다 — 완전대체재의 구석해 전환은 모두 대체효과다.

③ X 해설 X재 값이 Y재보다 비싸지면서 소득 전부를 Y재에 써 Y재 수요량이 0에서 M/6으로 는다.

④ X 해설 X재 수요량 M/5→0의 변화는 전부 대체효과다 — 원래 효용을 지키는 보상 묶음에서도 X재가 0이다.

49 해설 계속 **정답 ①**

⑤ X 해설 소득효과는 이미 0이 된 X재 수요를 그대로 두므로 수요량 변화 가운데 소득효과의 몫은 0이다.

50 경제학원론 · 미시경제학 · 독점시장과 독점규제 **정답 ⑤**

① O 해설 러너지수 (P−MC)/P는 이윤극대화점에서 MR=MC이고 MR=P(1−1/|e|)이므로 1/|e|와 같다 — 수요가 비탄력적일수록 독점력이 크다.

② O 해설 자연독점은 평균비용이 줄어드는 구간에서 생산해 MC가 AC보다 낮으므로, P=MC로 정하면 가격이 평균비용에 못 미쳐 손실이 난다.

③ O 해설 P=AC로 정하면 이윤이 0이 되어 손실 없이 독점 때보다 많은 양을 낮은 가격에 공급하게 할 수 있다 — 다만 P>MC라 효율은 완전하지 않다.

④ O 해설 이중가격설정은 일부 소비자에게 높은 가격을 받아 손실을 메우고 나머지에는 한계비용 가격을 적용해 생산량을 효율 수준으로 유지한다.

⑤ X 해설 이중가격에서 낮은 가격은 한계비용곡선과 수요곡선이 만나는 P=MC 가격이고, 높은 가격은 손실을 메우려 일부 소비자에게 받는 가격이다 — 거꾸로 적었다.

51 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 **정답 ③**

① X 해설 ㄱ만 골랐다 — P×Q가 일정한 직각쌍곡선 수요도 어디서나 탄력성이 1이고(ㄴ), 원점을 지나는 직선 공급도 어디서나 1이다(ㄷ).

② X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지만 ㄷ이 빠졌다 — 공급곡선이 원점을 지나면 가격과 수량이 같은 비율로 변해 기울기가 어떻든 탄력성이 1이다.

③ O 해설 수직 수요는 어디서나 탄력성 0(ㄱ), P×Q가 일정한 직각쌍곡선은 어디서나 1(ㄴ), 원점을 지나는 직선 공급은 어디서나 1(ㄷ)이다 — 우하향 직선 수요는 위로 갈수록 탄력적이다.

④ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 우하향 직선 수요는 기울기가 같아도 P/Q가 달라 중점에서 1, 위쪽은 1보다 크고 아래쪽은 1보다 작다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄴ·ㄷ은 옳지만 ㄹ까지 넣었다 — 직선 수요는 기울기가 일정할 뿐 탄력성은 점마다 다르다.

52 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자잉여·생산자잉여와 가격규제 정답 ⑤

① X 해설 균형보다 낮은 상한가격에서는 공급자가 덜 팔려 해실제 거래량이 공급량으로 줄어든다 — 초과수요가 생긴다.

② X 해설 균형보다 높은 하한가격에서는 소비자가 덜 사려 해실제 거래량이 수요량으로 줄어든다 — 남는 것은 초과공급이다.

③ X 해설 최저임금제는 임금이 일정 수준 아래로 내려가지 못하게 막는 가격하한제다 — 노동시장의 초과공급, 곧 실업을 낳을 수 있다.

④ X 해설 가격하한제는 공급량이 수요량보다 많은 초과공급을 낳는다 — 초과수요로 암시장이 생기는 것은 가격상한제다.

⑤ O 해설 상한제든 하한제든 실효성이 있으면 거래량이 균형보다 줄어, 그만큼 사라지는 소비자·생산자 잉여가 자중손실이다.

53 경제학원론 · 미시경제학 · 비용함수와 비용곡선 정답 ①

① O 해설 기술진보로 같은 생산량을 더 적은 투입으로 만들어 평균비용곡선이 아래로 내려가고(ㄱ), 규모수익체증이면 생산을 늘릴수록 장기평균비용이 낮아진다(ㄴ).

② X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 한계비용곡선이 평균비용곡선의 최저점을 지나며, 한계비용의 최저점은 그보다 적은 생산량에 있다.

③ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 두 곡선이 만나는 곳은 평균비용의 최저점이고, 기술진보 효과인 ㄱ도 빠졌다.

④ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 규모의 경제는 생산이 늘수록 평균비용이 떨어지는 것이라 평균비용곡선이 우하향한다.

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ 모두 틀렸다 — MC는 AC의 최저점을 지나고, 평균비용곡선이 수평인 것은 규모수익불변일 때다.

54 경제학원론 · 미시경제학 · 생산함수와 비용극소화 정답 ③

① X 해설 L=K는 두 요소 가격이 같을 때의 투입이다 — 노동 가격 12가 자본 24의 절반이라 노동을 더 많이 쓴다.

② X 해설 K/L=w/r을 L/K=w/r로 뒤집어 놓으면 나오는 관계다 — 노동이 더 싼데 노동을 자본의 절반만 쓰게 된다.

③ O 해설 비용극소화 조건 $MP_L/MP_K = K/L = w/r = 12/24 = 1/2$이라 $K = L/2$, 곧 $L = 2K$다 — 값싼 노동을 자본의 두 배 쓴다.

54 해설 계속 정답 ③

④ X 해설 투입 비율을 정하는 것은 요소가격의 크기가 아니라 두 가격의 비(12/24)다 — 그 비가 1/2이라 L=2K다.

⑤ X 해설 자본 가격 24가 노동의 두 배라 노동을 자본의 두 배 쓰면 된다 — 두 지수가 같아 K/L=w/r이 그대로 성립한다.

55 경제학원론 · 미시경제학 · 사회후생함수와 공평성 정답 ①

① X 해설 평등주의 성향이 강할수록 사회무차별곡선은 원점에 더 볼록해진다 — 직선(공리주의)에서 시작해 가장 강하면 L자(롤즈)가 된다.

② O 해설 평등주의적 사회후생함수는 개인 사이 효용 격차가 크면 사회후생을 낮게 평가해, 효용 합이 같아도 고르게 나눌수록 후생이 크다고 본다.

③ O 해설 공리주의 사회후생함수 $W=U_A+U_B$는 모든 사람 효용에 같은 가중치 1을 주어 효용의 합만 본다 — 그래서 사회무차별곡선이 직선이다.

④ O 해설 롤즈의 $W=\min\{U_A, U_B\}$는 가장 낮은 효용만 사회후생을 정하므로 사회무차별곡선이 45°선에서 꺾이는 L자다.

⑤ O 해설 최소극대화 원칙은 가장 못사는 사람의 효용을 최대로 끌어올리는 것을 분배 정책의 기준으로 삼는다.

56 경제학원론 · 미시경제학 · 독점시장과 독점규제 정답 ⑤

① X 해설 P=MC=5면 한 단위마다 가변비용 5만 회수해 고정비용 750을 갚을 돈이 남지 않는다 — 이윤이 양수일 수 없다.

② X 해설 이윤이 0이 되는 것은 평균비용과 같게 가격을 매길 때다 — 한계비용 5로 가격을 매기면 고정비용 750이 그대로 손실이다.

③ X 해설 총수입 675와 가변비용 675가 같아 고정비용 750이 모두 손실로 남는다 — 375는 그 절반에 그친다.

④ X 해설 Q=135에서 총비용은 750+5×135=1,425, 총수입은 5×135=675라 손실은 750이다.

⑤ O 해설 MC=5라 P=5, 수요에서 Q=140−5=135다 — 총수입 675에서 총비용 750+675=1,425를 빼면 손실 750으로, 고정비용 전체가 손실이다.

57 경제학원론 · 미시경제학 · 비용함수와 비용곡선 정답 ⑤

① X 해설 이 식은 Q가 늘수록 작아지지만 총비용은 생산량이 늘수록 커져야 한다 — 400/Q는 평균고정비용 꼴이다.

② X 해설 고정비용 400이 빠졌고, 한계생산이 줄어드는 $Q=4\sqrt{L}$에서는 가변비용이 Q의 1차식이 아니라 Q^2에 비례한다.

③ X 해설 노동 1단위로 1개를 만든다고(L=Q) 보면 나오는 식이다 — 실제로는 Q개를 만들려면 노동 $Q^2/16$이 든다.

④ X 해설 가변비용은 임금 400에 필요한 노동 $Q^2/16$을 곱한 $25Q^2$다 — $0.25Q^2$는 그 100분의 1이다.

⑤ O 해설 $Q=4\sqrt{L}$에서 $L=Q^2/16$이라 가변비용 = $400\times Q^2/16 = 25Q^2$이고, 고정비용 400을 더하면 $TC = 25Q^2+400$이다.

58 경제학원론 · 미시경제학 · 일반균형과 파레토효율 정답 ①

① X 해설 이 지문의 계약곡선은 재화를 두 사람에게 나누는 교환의 계약곡선(MRS 일치)이다 — 생산의 효율 점은 요소를 두 재화에 나누는 상자의 「생산의 계약곡선」(MRTS 일치)이 따로 이룬다.

② O 해설 효용가능곡선은 이미 생산된 재화를 계약곡선 위에서 두 사람에게 나눌 때의 효용 조합이라, 한 사람의 효용을 늘리려면 다른 사람 것을 줄여야 한다.

③ O 해설 효용가능경계는 생산가능곡선 위 산출 조합마다 그린 효용가능곡선들을 바깥에서 감싼 선으로, 자원을 가장 효율적으로 쓸 때의 효용 조합이다.

④ O 해설 종합적 효율성은 생산과 교환이 동시에 효율적인 상태로, 이때 한계대체율이 생산가능곡선 기울기인 한계변환율과 같다(MRS=MRT).

⑤ O 해설 생산가능곡선은 주어진 요소와 기술로 만들 수 있는 최대 산출 조합으로, 그 위의 점은 모두 생산의 효율성을 이룬다.

59 경제학원론 · 미시경제학 · 완전경쟁시장 정답 ②

① X 해설 가변비용은 0부터 5까지 각 단위의 한계비용을 더한 값이라 MC=2Q 아래 삼각형 $1/2\times5\times10=25$다 — 23은 맞지 않는다.

② O 해설 공급곡선 Q=P/2는 P=MC=2Q라는 뜻이다. 가변비용은 MC 아래 넓이라 $VC = \int_0^5 2Q\,dQ = 5^2 = 25$다(밑변 5, 높이 MC(5)=10인 삼각형 $1/2\times5\times10 = 25$).

59 해설 계속 정답 ②

③ X 해설 MC=2Q가 이루는 삼각형 넓이 $1/2\times5\times10=25$가 가변비용이다 — 37.5는 그보다 1.5배 크다.

④ X 해설 Q=5까지의 가변비용은 $VC=Q^2=25$다 — 46은 총수입 50에도, 가변비용 25에도 맞지 않는다.

⑤ X 해설 Q=5에서의 가격(=MC) 10에 생산량 5를 곱한 총수입 50이다 — 가변비용은 MC 곡선 아래 삼각형 넓이로 그 절반이다.

60 경제학원론 · 미시경제학 · 불완전경쟁 생산요소시장(수요독점) 정답 ①

① O 해설 노동비용 $wL = 60L+0.08L^2$을 L로 미분하면 $MFC = 60+0.16L$이다 — L=1,000에서 MFC 220, 임금률 140이라 80(=$0.08\times1,000$)만큼 크다.

② X 해설 MFC 220에서 공급곡선 절편 60을 뺀 $0.16\times1,000=160$이다 — 견줄 대상은 임금률 140이라 차이는 80이다.

③ X 해설 MFC가 임금률과 같은 것은 노동공급곡선이 수평인 완전경쟁 노동시장이다 — 공급이 우상향하면 한 명 더 쓸 때 기존 노동자 임금도 올라 MFC가 더 크다.

④ X 해설 공급곡선이 우상향하면 MFC는 언제나 임금률보다 크다 — L=1,000에서 220 대 140이다.

⑤ X 해설 노동을 더 쓰려면 기존 노동자 임금까지 올려야 하므로 MFC가 임금률보다 작을 수 없다.

61 경제학원론 · 거시경제학 · 물가지수 정답 ④

① X 해설 명목GDP 증가율(5,000→1,500+4,000=5,500, 10%)을 성장률로 적은 값이다 — 실질GDP는 2022년 가격으로 5,000→6,000이다.

② X 해설 성장률을 명목GDP 증가율 10%로 셌고, X재 2단위·Y재 1단위 묶음의 값은 두 해 모두 70이라 물가상승률도 10%가 아니다.

③ X 해설 성장률 20%는 맞지만 X재 2단위·Y재 1단위 묶음의 값이 70(20+50)에서 70(30+40)으로 그대로라 물가상승률은 0%다.

④ O 해설 실질GDP(2022년 가격): 2022 = $100\times10+80\times50 = 5,000$, 2023 = $100\times10+100\times50 = 6,000$ → 20% 성장. 소비조합 값: 2022 = $2\times10+50 = 70$, 2023 = $2\times15+40 = 70$ → 물가상승률 0%.

61 해설 계속 정답 ④

⑤ X 해설 성장률 25%는 Y재 생산량 증가율(80→100)만 본 값이고, 소비조합 값이 70 그대로라 물가상승률도 10%가 아니라 0%다.

62 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ③

① X 해설 이 거래에서 한국이 그해 만든 것은 부품 100억 달러다 — 베트남에서 들여온 완제품 50억 달러는 수입이라 한국 GDP에 들어가지 않는다.

② X 해설 GDP는 부가가치의 합이라 완제품 200억 달러에서 수입 부품 100억 달러를 빼면 베트남 GDP는 100억 달러다.

③ O 해설 팔리지 않고 남은 완제품 10억 달러는 재고투자로 그 해 투자에 잡힌다 — 그래서 생산물은 팔린 해가 아니라 만든 해의 GDP에 들어간다.

④ X 해설 순수출은 수출 190억(50+140)에서 수입 부품 100억 달러를 뺀 90억 달러다.

⑤ X 해설 2024년 소비 10억 달러는 재고투자 −10억 달러와 상쇄되어 그해 GDP는 0이다 — 그 물건은 이미 2023년 GDP에 들어갔다.

63 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ④

① X 해설 정부지출에 정부소비 40만 넣으면 50+(40−50)=40이 나온다 — 정부투자 60도 정부지출이라 G는 100이다.

② X 해설 민간투자 50만 민간저축으로 메운다고 본 값이다 — 재정적자 50(G 100 − T 50)도 민간저축이 메워야 한다.

③ X 해설 민간저축이 80이면 투자 50을 채우고 30만 남아 재정적자 50을 다 메우지 못한다.

④ O 해설 민간저축 + (조세 − 정부지출) = 민간투자 + 순수출이다. 정부지출 = 정부소비 40 + 정부투자 60 = 100이므로 민간저축 = 50 + (100 − 50) + 0 = 100이다.

⑤ X 해설 수출과 수입이 같아 해외저축이 0이므로 민간저축은 투자 50 + 재정적자 50 = 100이다 — 120이면 20이 남는다.

64 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ③

① X 해설 ㄱ만으로는 부족하다 — 금리를 올려 총수요를 줄이는 동안 단기 필립스곡선을 따라 생산이 줄고 실업이 는다(ㄷ).

② X 해설 테일러 준칙은 인플레이션을 낮추려 명목금리를 인플레이션보다 더 크게 올리므로 실질이자율이 오른다.

③ O 해설 기대인플레이션이 빨리 내려갈수록 단기 필립스곡선이 빨리 아래로 옮겨 장기균형에 빨리 닿고(ㄱ), 그 사이 실질금리가 올라 생산이 줄어 경기가 나빠진다(ㄷ).

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 긴축하는 단기에는 실질이자율이 올라야 총수요가 줄어 인플레이션이 내려간다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 테일러 준칙에서 디스인플레이션 정책은 실질금리를 올리는 긴축이다.

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

① X 해설 π=0이면 L=0이지만 π=0.5에서 L=−0.125로 손실이 더 작다 — 기대보다 높은 인플레이션이 주는 이득(−0.5π)을 무시한 값이다.

② O 해설 기대인플레이션 0을 넣으면 $L = -0.5\pi + 0.5\pi^2$이다. π로 미분해 0으로 놓으면 $dL/d\pi = -0.5 + \pi = 0 \rightarrow \pi = 0.5$다(이때 L = −0.25 + 0.125 = −0.125로 가장 작다).

③ X 해설 $0.5\pi^2$를 미분하면서 2를 곱하지 않아 −0.5+0.5π=0으로 풀면 나오는 값이다 — 바르게는 −0.5+π=0이다.

④ X 해설 π=1.5면 L=−0.75+1.125=0.375로 π=0.5일 때의 −0.125보다 손실이 크다.

⑤ X 해설 π=2면 L=−1+2=1로 손실이 오히려 커진다 — 손실함수는 π=0.5에서 가장 작다.

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

① O 해설 중앙은행이 국채를 사들이면 대금이 풀려 본원통화와 통화량이 늘고, 화폐 공급이 늘어 이자율이 내려간다.

② O 해설 재할인율을 올리면 은행이 중앙은행에서 빌리기를 줄여 본원통화가 줄고 시장금리가 오른다.

③ O 해설 자산가격 경로는 금리 하락 → 주식·부동산 값 상승 → 가계의 부가 늘어 소비가 느는 흐름이다.

66 해설 계속 정답 ⑤

④ O 해설 신용 경로는 통화 긴축으로 은행이 빌려줄 돈이 줄면 은행 대출에 의존하는 기업·가계의 지출이 줄어드는 흐름이다.

⑤ X 해설 이자율이 오르면 외국 자본이 들어와 자국 통화가치가 올라가고(환율 하락), 수출품이 비싸져 순수출이 준다.

67 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ①

① O 해설 S=0.05r×800+(200−150)=40r+50을 I=200−10r과 같게 놓으면 r=3, I=170이다. G=200이면 40r=200−10r → r=4, I=160이다.

② X 해설 처음 균형이자율 3을 변화폭으로 적은 값이다 — 이자율은 3%에서 4%로 1%p 오르고 투자는 170에서 160으로 10 준다.

③ X 해설 저축이 이자율에 반응하지 않는다고 보고 정부저축 감소 50을 투자 감소로만 메우면(10Δr=50) 나오는 값이다 — 민간저축도 40Δr 늘어 Δr=1이다.

④ X 해설 정부지출이 늘면 정부저축(T−G)이 50 줄어 대부자금 공급이 감소하므로 실질이자율이 오르고 투자가 밀려난다.

⑤ X 해설 정부저축이 줄면 저축곡선이 왼쪽으로 옮겨 이자율은 오르고 투자는 준다 — 방향이 반대다.

68 경제학원론 · 거시경제학 · 소비함수이론 정답 ②

① X 해설 케인즈 소비함수는 소비가 현재의 처분가능소득에 달려 있다고 보고, 이자율은 소비에 큰 영향을 주지 않는다고 보았다.

② O 해설 생애주기가설에서는 평생 소득을 남은 생애에 고르게 나눠 쓰므로, 은퇴 시점은 그대로인데 더 오래 살면 노후에 대비해 해마다 소비를 줄인다.

③ X 해설 리카도 등가정리는 미래 세금까지 내다보고 소비를 정하는 소비자(항상소득·생애주기)를 전제한다 — 현재 소득에 반응하는 케인즈 소비함수와 맞지 않는다.

④ X 해설 소비평탄화는 항상소득가설·생애주기가설이 강조하는 것이다 — 케인즈 소비이론은 소비가 현재 소득을 따라 움직인다고 본다.

⑤ X 해설 임의보행가설은 합리적 기대를 하는 항상소득 소비자의 소비가 예측할 수 없게 움직인다는 이론이다 — 유동성제약이 있으면 오히려 성립하지 않는다.

69 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ③

① X 해설 승수 1/(1−0.4)를 계산하면 약 1.67이라 1.2보다 크다 — 비례세가 있어도 소득 증가분이 1.2까지 줄지는 않는다.

② X 해설 소득 증가분 5/3에 (1−0.2)를 곱한 가처분소득 증가분 4/3이다 — 묻는 것은 국민소득 증가분이다.

③ O 해설 T=2+0.2Y라 소득이 1 늘면 가처분소득은 0.8, 소비는 0.5×0.8=0.4 는다. 정부지출승수 = 1/(1−0.5×(1−0.2)) = 1/0.6 = 5/3이므로 G가 1 늘면 균형국민소득은 5/3 는다.

④ X 해설 비례세를 빼고 1/(1−0.5)로 셈한 값이다 — 소득이 늘면 세금도 0.2씩 늘어 소비 증가가 0.4로 줄어든다.

⑤ X 해설 세율을 빼지 않고 더해 1/(1−0.5×1.2)로 셈하면 나오는 값이다 — 한계소비성향에 곱하는 것은 (1−t)=0.8이다.

70 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ②

① X 해설 r=0.1이면 투자가 2−1=1이라 총수요가 10+1+10=21로 생산 20보다 많다.

② O 해설 C = 2 + 0.8×(20 − 10) = 10이므로 20 = 10 + I + 10에서 I = 0이고, 2 − 10r = 0 → r = 0.2다.

③ X 해설 r=0.25면 투자가 2−2.5=−0.5가 되어 총수요가 19.5로 생산 20에 못 미친다.

④ X 해설 r=0.4면 I=−2로 총수요가 18이 되어 생산물시장이 맞지 않는다 — 투자가 0이 되는 이자율은 0.2다.

⑤ X 해설 r=0.5면 I=−3이라 총수요가 17에 그친다 — 소비 10과 정부지출 10이 생산 20을 다 채우므로 투자는 0이어야 한다.

71 경제학원론 · 거시경제학 · 성장회계와 내생적 성장이론 정답 ④

① X 해설 요소 투입이 기여한 몫 0.5×4%+0.5×(−2%)=1%를 잔차로 적은 값이다 — 잔차는 5%에서 이 1%를 뺀 4%다.

② X 해설 노동 증가율 −2%를 +2%로 넣어 5−2−1=2%로 셈하면 나오는 값이다 — 노동이 줄어든 몫은 오히려 더해 준다.

③ X 해설 자본 기여 2%만 빼고 노동 감소분(−1%)을 빠뜨리면 5−2=3%가 나온다.

71 해설 계속 정답 ④

④ O 해설 성장회계식: 생산 증가율 = 솔로우 잔차 + 0.5×자본 증가율 + 0.5×노동 증가율이다. 5% = 잔차 + 0.5×4% + 0.5×(−2%) = 잔차 + 1%이므로 솔로우 잔차는 4%다.

⑤ X 해설 총생산 증가율 5%를 그대로 적은 값이다 — 자본·노동이 바뀐 몫을 빼야 기술(총요소생산성) 몫이 남는다.

72 경제학원론 · 거시경제학 · 구매력평가설과 이자율평가설 정답 ③

① X 해설 실질이자율이 두 나라 모두 같아야 하므로 미국 5−5=0%에 맞춰 한국은 0+3=3%다 — 1%면 한국 실질이자율이 −2%가 된다.

② X 해설 두 나라 인플레이션율 차이 2%p를 그대로 적은 값이다 — 이 차이만큼 원화 절상이 예상되므로 한국 이자율은 5−2=3%다.

③ O 해설 구매력평가설에서 예상 환율 변화율 = 3% − 5% = −2%(원화 절상)이고, 이자율평가설에서 한국 이자율 = 미국 이자율 + 예상 환율 변화율 = 5% + (−2%) = 3%다.

④ X 해설 한국 이자율이 4%면 실질이자율이 4−3=1%로 미국(5−5=0%)보다 높아 두 평가설이 함께 성립하지 않는다.

⑤ X 해설 미국 이자율을 그대로 옮긴 값이다 — 한국 물가가 덜 올라 원화 절상이 예상되므로 한국 이자율은 그만큼 낮아야 한다.

73 경제학원론 · 거시경제학 · 솔로우 성장모형 정답 ⑤

① X 해설 균제상태 k*=1보다 많은 k=2에서는 감가상각 0.2가 저축 약 0.115보다 커 자본이 줄고 투자도 따라 준다 — ㄱ·ㄴ 모두 틀렸다.

② X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — k=2는 균제상태 k*=1보다 커 자본이 줄어드는 중이라 1인당 투자 sy도 줄어든다.

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — k=2에서 감가상각 0.1×2=0.2가 저축 0.2×0.5×2^0.2≈0.115보다 크다.

④ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 균제상태보다 자본이 많으면 감가상각이 저축을 넘어 자본이 줄어든다.

73 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 균제상태는 0.2×0.5k^0.2=0.1k에서 k*=1이고, 어디서 출발해도 이곳으로 수렴해 성장률이 0이 된다(ㄷ). 황금률 조건 MPK=0.1k^(−0.8)=δ=0.1도 k=1이라 같다(ㄹ).

74 경제학원론 · 거시경제학 · 국제수지와 환율 정답 ④

① X 해설 자국통화가 저평가된 상태라 투기적 공격은 자국통화를 사들이는 쪽으로 오고, 중앙은행이 외화를 사며 자국통화를 풀어 통화공급과 외환보유고가 모두 는다.

② X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다 — 평가절상을 노린 공격에 맞서 고정환율을 지키려면 중앙은행이 자국통화를 풀어야 해 통화공급이 는다.

③ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 자국통화를 사려는 공격이 오면 중앙은행은 외화를 사들이므로 외환보유고가 늘어난다.

④ O 해설 고정환율과 자유로운 자본이동을 함께 유지하면 통화정책의 독립성을 잃고(ㄷ), 국내통화 절상이 예상되면 외국채권을 국내통화로 환산한 기대수익률이 그만큼 떨어진다(ㄹ).

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — 저평가된 통화에 대한 공격은 외화 유입을 불러 외환보유고를 늘린다.

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

① X 해설 화폐수요가 이자율에 전혀 반응하지 않으면 LM이 수직인 고전학파 경우다 — 유동성함정은 이자율 탄력성이 무한대라 LM이 수평일 때다.

② O 해설 LM이 수직이면 소득이 화폐시장에서 정해져, 정부지출로 IS가 옮겨도 이자율만 오르고 그만큼 민간투자가 줄어 소득이 그대로다.

③ X 해설 IS가 수평이면 이자율이 고정돼 LM 이동이 소득을 그대로 바꾸므로 통화정책 효과가 가장 크다 — 효과가 없는 것은 재정정책이다.

④ X 해설 피구효과는 물가가 내려 실질자산(실질잔고)이 늘면 소비가 느는 효과다 — 이자율이 아니라 실질 부의 변화가 소비를 움직인다.

⑤ X 해설 IS 위쪽은 균형보다 이자율이 높아 투자가 적으므로 생산물시장이 초과공급이다 — 초과수요는 IS 아래쪽이다.

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

① X 해설 소득이 20 그대로라고 보고 M=3×20−25=35로 셈하면 나오는 값이다 — 이자율이 오르면 IS를 따라 소득도 19로 준다.

② O 해설 지금: 40 = 3Y − (120 − 5Y) = 8Y − 120 → Y = 20, r = 20. 목표 r = 25면 IS에서 25 = 120 − 5Y → Y = 19이고, 필요한 M = 3×19 − 25 = 32다 — 40 − 32 = 8을 줄인다.

③ X 해설 10을 줄여 M=30이면 30=8Y−120에서 Y=18.75, r=26.25로 이자율이 5보다 더 오른다 — 목표점(19, 25)의 화폐수요는 32다.

④ X 해설 15를 줄여 M=25면 Y=18.125, r≈29.4로 이자율이 9 넘게 오른다 — 5만 올리려면 8만 줄이면 된다.

⑤ X 해설 현재 균형이자율 20과 같은 값일 뿐이다 — 감소분은 목표점(Y=19, r=25)에서 계산한 M=32와 지금 40의 차이 8이다.

77 경제학원론 · 거시경제학 · 구매력평가설과 이자율평가설 **정답 ③**

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄴ이 빠졌다 — 환율 1,100이 그대로면 구매력평가가 성립하도록 한국 가격이 5×1,100=5,500원으로 올라야 한다.

② X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 두 나라 가격이 그대로면 환율이 구매력평가 환율 1,000원으로 내려와야(원화 절상) 한다.

③ O 해설 구매력평가 환율은 5,000원 ÷ 5달러 = 1,000원/달러이고(ㄱ), 실제 환율 1,100이 유지되면 한국 가격이 5,500원으로 올라 맞춰진다(ㄴ).

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸고 ㄱ이 빠졌다 — 가격이 고정되면 환율이 1,100에서 1,000으로 하락한다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄴ은 옳지만 ㄷ까지 넣었다 — 원화가 저평가된 상태라 장기에는 환율이 오르지 않고 내린다.

78 경제학원론 · 거시경제학 · 거시경제학파 **정답 ④**

① X 해설 새케인즈학파는 가격이 천천히 조정되어 단기 필립스 곡선이 우하향한다고 본다 — 예상된 정책에서 단기에도 수직이라는 것은 새고전학파다.

② X 해설 새케인즈학파는 메뉴비용·장기계약 등으로 가격과 임금이 경직적이라는 점에서 경기변동을 설명한다.

78 해설 계속 **정답 ④**

③ X 해설 가격이 경직적이면 통화량 변화가 단기에 실질 생산을 바꾸므로 새케인즈학파는 단기에 화폐가 중립적이지 않다고 본다.

④ O 해설 실물경기변동이론은 기술 충격 같은 실물 충격에 가계·기업이 최적으로 반응한 결과가 경기변동이라고 보아, 어느 국면에서나 소비가 최적 상태다.

⑤ X 해설 메뉴비용으로 가격 경직성을 설명하는 것은 새케인즈학파다 — 새고전학파는 가격이 신축적이라고 본다.

79 경제학원론 · 거시경제학 · 실업 **정답 ①**

① O 해설 15세 이상 1,000명으로 두면 경제활동 500(취업 450·실업 50)·비경제활동 500이다. 다음 기 실업자 = 50 − 10(취업) − 5(구직 단념) + 4.5(실직) + 5(구직 시작) = 44.5, 경제활동인구는 500 그대로라 실업률 = 44.5/500 = 8.9%다.

② X 해설 다음 기 실업자 44.5명을 경제활동인구 500으로 나누면 8.9%다 — 9.5%가 되려면 실업자가 47.5명 남아야 한다.

③ X 해설 실업에서 나간 사람(취업 10·단념 5)과 들어온 사람(실직 4.5·새 구직 5)을 모두 반영하면 44.5명이다 — 9.9%는 49.5명일 때의 값이다.

④ X 해설 실업률이 그대로이려면 실업 유입과 유출이 같아야 하는데, 유출 15명이 유입 9.5명보다 많아 실업자가 준다.

⑤ X 해설 실업률이 오르려면 실업으로 들어오는 사람이 나가는 사람보다 많아야 한다 — 유입 9.5명, 유출 15명이라 오히려 내려간다.

80 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐의 기능과 화폐공급·통화승수 **정답 ③**

① X 해설 본원통화가 M2의 32.5%(현금 25%+준비금 7.5%)라 승수는 약 3.1이다 — 2.5는 본원통화가 M2의 40%일 때의 값이다.

② X 해설 지급준비금은 요구불예금과 저축성예금을 합한 75%에 10%를 곱한 7.5%다 — 현금 25%와 더한 32.5%의 역수가 승수다.

③ O 해설 M2를 1로 두면 현금 0.25, 예금 0.75이고 지급준비금은 0.1×0.75 = 0.075다. 본원통화 = 현금 + 지급준비금 = 0.325이므로 M2 통화승수 = 1/0.325 ≈ 3.08 → 3.1이다.

80 해설 계속 정답 ③

④ X 해설 요구불예금(0.25)에만 지급준비금을 쌓는다고 보고 1/(0.25+0.025)≈3.6으로 셈한 값이다 — 저축성예금에도 같은 10%가 붙는다.

⑤ X 해설 현금만 해도 M2의 25%라 본원통화가 M2의 25%보다 작을 수 없어 승수는 4를 넘지 못한다 — 4.5는 이 한계를 넘는다.

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

① X 해설 가식 중인 수목과 경작수확물은 토지에서 떼어 옮기는 동산으로 다룬다 — 토지의 일부인 정착물은 다년생 식물(ㄴ)과 구거(ㅁ)다.

② O 해설 해마다 경작하지 않아도 자라는 다년생 식물(ㄴ)과 구거(ㅁ)는 토지와 함께 거래되는 종속정착물이다 — 건물·등기된 입목은 독립정착물이다.

③ X 해설 건물과 소유권보존등기된 입목은 토지와 따로 거래되는 독립정착물이라 토지의 일부로 보지 않는다.

④ X 해설 구거(ㅁ)는 토지의 일부지만, 보존등기된 입목(ㄹ)은 부동산으로 보아 토지와 분리해 양도·저당할 수 있다(입목에 관한 법률 제3조).

⑤ X 해설 구거(ㅁ)는 토지에 딸린 정착물이지만, 경작수확물(ㅂ)은 거두면 토지와 분리되는 동산이라 함께 고를 수 없다.

82 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 정답 ④

① O 해설 개업공인중개사는 사무소 이름에 「공인중개사사무소」나 「부동산중개」를 반드시 넣어야 하고, 개업공인중개사가 아니면 이 이름을 쓸 수 없다(공인중개사법 제18조 제1항).

② O 해설 중개대상물 표시·광고는 개업공인중개사만 할 수 있어, 등록하지 않은 사람의 광고는 금지된다(공인중개사법 제18조의2 제3항).

③ O 해설 경매·공매 대상 부동산의 권리분석·취득알선·매수신청 대리는 개업공인중개사가 할 수 있다 — 경매 대리는 법원에 따로 등록해야 한다(공인중개사법 제14조 제2항·제3항).

④ X 해설 분사무소는 법인인 개업공인중개사만 둘 수 있고, 허가가 아니라 등록관청에 신고하고 설치한다(공인중개사법 제13조 제3항).

82 해설 계속 정답 ④

⑤ O 해설 자기 성명·상호를 남이 쓰게 하거나 등록증을 넘기고 빌려주는 일은 금지되고, 그 알선도 금지된다(공인중개사법 제19조).

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

① X 해설 민영주택은 국민주택을 뺀 나머지 주택이다 — 임대주택인지 아닌지로 나누는 개념이 아니다(주택법 제2조 제7호).

② X 해설 세대구분형 공동주택은 한 집 안을 나눠 따로 생활하게 하되, 나눈 공간을 따로 소유(구분소유)할 수는 없다(주택법 제2조 제19호).

③ O 해설 도시형 생활주택은 300세대 미만이면서 국민주택규모인 주택 중 대통령령으로 정한 것이다 — 세대수 300이 자주 바뀌 나온다(주택법 제2조 제20호).

④ X 해설 에너지절약형 친환경주택은 에너지 사용량과 함께 이산화탄소 배출량도 줄이도록 지은 주택이다(주택법 제2조 제21호).

⑤ X 해설 장수명 주택은 튼튼할 뿐 아니라 입주자가 필요할 때 내부 구조를 쉽게 바꿀 수 있는 가변성·수리 용이성을 갖춘 주택이다(주택법 제2조 제23호).

84 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ⑤

① X 해설 전·답·과수원·목장용지와 일정한 공장용지는 국가가 보호할 토지라 합산하지 않고 따로 세율을 매기는 분리과세대상이다(지방세법 제106조 제1항 제3호 가목).

② X 해설 국가·지방자치단체 지원을 위한 특정목적 사업용 토지는 별도합산이 아니라 분리과세대상에 든다(지방세법 제106조 제1항 제3호 마목).

③ X 해설 국토의 효율적 이용을 위한 개발사업용 토지는 분리과세대상의 한 갈래로 정해져 있다(지방세법 제106조 제1항 제3호 사목).

④ X 해설 산림 보호육성에 필요한 임야와 종중 소유 임야는 분리과세대상이다 — 별도합산에는 임야가 들지 않는다(지방세법 제106조 제1항 제3호 나목).

⑤ O 해설 철거·멸실된 건축물이나 주택의 부속토지는 공장용 건축물 부속토지·차고용 토지와 함께 별도합산과세대상이다(지방세법 제106조 제1항 제2호 다목).

85 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산시장의 특성과 4사분면 모형 정답 ③

① O 해설 원자재 값이 내리면 개발부문에서 새 건물 한 단위를 짓는 비용이 내려간다 — 사분면 모형의 변화는 여기서 시작한다.

② O 해설 건설비용이 내려가면 지금의 자산가격에서도 개발 이윤이 생기므로, 개발업자가 신규건설을 늘린다.

③ X 해설 신규건설이 늘어 재고에 더해지므로, 새 장기균형의 공간재고는 처음보다 늘어난다.

④ O 해설 공간재고가 늘면 공간시장의 공급이 많아져 균형임대료가 내려간다.

⑤ O 해설 임대료가 내려가면 자산가격(임대료 ÷ 환원율)도 따라 내려가, 새 장기균형의 자산가격은 처음보다 낮다.

86 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ③

① X 해설 ㄱ 획지 설명은 옳지만, 건축하며 남겨 둔 땅인 ㄷ 공지 설명도 옳아 함께 골라야 한다.

② X 해설 ㄹ은 택지로 조성되기 전 자연 상태의 토지인 소지(素地) 설명이다 — 갱지는 정착물도, 사용·수익을 막는 사법상 권리도 없는 토지다.

③ O 해설 획지는 가격수준이 비슷해 다른 토지와 구별되는 일단의 토지(ㄱ)이고, 공지는 건폐율 등 법령에 따라 건축하며 비워 둔 땅(ㄷ)이다.

④ X 해설 ㄴ은 이행지 설명이다 — 후보지는 택지·농지·임지처럼 큰 용도지역 사이에서 다른 용도로 바뀌고 있는 토지다.

⑤ X 해설 ㄱ·ㄷ은 옳지만 ㄹ은 소지(원지)를 설명한 것이라 빼야 한다 — 갱지는 나지처럼 건물 등 정착물이 없는 토지를 가리킨다.

87 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산중개와 중개계약 정답 ⑤

① X 해설 한 중개사에게만 맡기는 ㄱ이 전속중개계약이고, 여러 중개사에게 맡기는 ㄴ이 일반중개계약이라 둘이 뒤바뀌었다.

② X 해설 ㄱ은 특정 중개사에 한정하니 전속중개계약, ㄴ은 먼저 성사시킨 중개사에게 보수를 주니 일반중개계약이다.

③ X 해설 공동중개계약은 여러 중개사가 함께 한 거래를 중개하는 방식이다 — 먼저 성사한 한 명만 보수를 받는 ㄴ은 일반중개계약이다.

87 해설 계속 정답 ⑤

④ X 해설 ㄴ 일반중개계약은 맞지만, 한 중개사에게만 맡기는 ㄱ은 공동중개계약이 아니라 전속중개계약이다.

⑤ O 해설 특정 중개사 한 명에게 한정해 맡기면 전속중개계약(ㄱ), 불특정 다수에게 맡겨 먼저 성사한 쪽에 보수를 주면 일반중개계약(ㄴ)이다(공인중개사법 제23조 제1항).

88 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ③

① X 해설 지방소득세는 시·군세지만 취득세는 도세의 보통세라 시·군세 묶음에 들 수 없다(지방세기본법 제8조 제2항·제4항).

② X 해설 재산세는 시·군세지만 지방소비세는 도세(광역시에서는 광역시세)라 시·군세가 아니다(지방세기본법 제8조 제2항·제4항).

③ O 해설 시·군세는 담배소비세·주민세·지방소득세·재산세·자동차세 다섯이라 재산세와 지방소득세가 함께 든다(지방세기본법 제8조 제4항).

④ X 해설 취득세와 등록면허세는 둘 다 도세의 보통세다 — 등록면허세는 자치구에서 구세가 될 뿐 시·군세는 아니다(지방세기본법 제8조 제2항·제3항).

⑤ X 해설 등록면허세와 지방소비세는 모두 도세에 속해, 시·군이 걷는 세목이 아니다(지방세기본법 제8조 제2항).

89 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장실패와 정부의 시장개입 정답 ②

① X 해설 외부효과를 의사결정의 비용·편익에 넣게 하는 과정은 내부화다 — 유동화는 자산을 증권으로 바꿔 현금을 마련하는 것이다.

② O 해설 토지는 움직일 수 없어(부동성) 주변 환경 변화의 영향을 그대로 받아 외부효과가 생기고, 그 효과를 스스로 셈에 넣게 하는 것이 내부화다.

③ X 해설 인접성도 외부효과와 이어지는 특성이지만 ㄴ의 유동화가 틀렸다 — 확정답안은 ㄱ을 부동성, ㄴ을 내부화로 본다.

④ X 해설 개별성은 토지마다 조건이 달라 표준화가 어렵게 하는 특성이다 — 외부효과는 위치가 고정된 부동성에서 나온다.

⑤ X 해설 두 칸 모두 다르다 — 외부효과의 원인은 부동성이고, 그것을 의사결정에 넣게 하는 과정은 내부화다.

90 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ①

① X 해설 빈집정비사업은 빈집을 개량·철거·관리하는 따로 정의된 사업이라 소규모주택정비사업에 들지 않는다(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조 제1항 제2호).

② O 해설 자율주택정비사업은 단독·다세대·연립주택을 소유자가 스스로 개량하거나 건설하는 사업이다(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조 제1항 제3호 가목).

③ O 해설 가로주택정비사업은 종전 가로를 유지한 채 가로구역의 주거환경을 소규모로 개선한다(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조 제1항 제3호 나목).

④ O 해설 소규모재건축사업은 정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택을 소규모로 재건축한다(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조 제1항 제3호 다목).

⑤ O 해설 소규모재개발사업은 역세권이나 준공업지역에서 주거·도시환경을 소규모로 개선한다(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조 제1항 제3호 라목).

91 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 정답 ④

① O 해설 감정평가액은 시장가치 기준이 원칙이고, 법령·의뢰인 요청 등이 있을 때만 시장가치 외의 가치로 정할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항).

② O 해설 현황기준 원칙에 따라 기준시점의 실제 이용상황과 공법상 제한을 기준으로 하되, 불법·일시적 이용은 빼고 본다(감정평가에 관한 규칙 제6조 제1항).

③ O 해설 개별물건기준 원칙에 따라 물건마다 따로 평가하고, 일체로 거래되거나 용도상 불가분이면 일괄평가할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제1항).

④ X 해설 토지의 주된 방법은 공시지가기준법이고, 적정한 실거래가를 기준으로 할 때는 거래사례비교법을 쓴다(감정평가에 관한 규칙 제14조 제1항).

⑤ O 해설 한 물건이라도 가치가 다른 부분은 나눠 평가할 수 있는데, 이것이 구분평가다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제3항).

92 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 원가법과 감가수정 정답 ②

① X 해설 재조달원가 402,500,000원에서 10년치 감가 80,500,000원을 빼면 322,000,000원이라, 313,000,000원은 자료로 셈한 값과 맞지 않는다.

92 해설 계속 정답 ②

② O 해설 재조달원가 = 1,000,000 × 350m² × 115/100 = 402,500,000원 → 경과연수 10년(2013.6.16~2024.4.5, 만년감가) → 감가액 = 402,500,000 × 10/50 = 80,500,000원 → 적산가액 = 402,500,000 − 80,500,000 = 322,000,000원.

③ X 해설 정액법은 재조달원가를 내용연수 50년에 고르게 나눠 해마다 8,050,000원씩 깎는다 — 10년이면 80,500,000원이라 342,000,000원이 아니다.

④ X 해설 사용승인 당시 공사비 1,000,000원 × 350m²를 그대로 쓰면 나오는 값이다 — 건축비지수 시점수정과 감가수정을 모두 빠뜨렸다.

⑤ X 해설 감가율 = 경과 10년 ÷ 내용연수 50년 = 20%라 적산가액은 재조달원가의 80%인 322,000,000원이다.

93 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 원가법과 감가수정 정답 ⑤

① X 해설 ㄷ·ㄹ이 빠졌다 — 위치가 고정되어 생기는 경제적 감가(ㄷ)와 내용연수를 기준으로 한 감가방법(ㄹ)도 옳다.

② X 해설 원가법·적산법이 원가방식이라는 ㄱ, 재조달원가를 도급방식으로 잡는다는 ㄴ도 옳아 넷을 모두 골라야 한다(감정평가에 관한 규칙 제11조 제1호).

③ X 해설 ㄷ이 빠졌다 — 부동산은 위치를 옮길 수 없어 주변 환경이 나빠지면 피할 수 없는 경제적(외부적) 감가가 생긴다.

④ X 해설 ㄴ이 빠졌다 — 재조달원가는 직접 지었더라도 도급업자의 통상 이윤까지 넣은 도급방식으로 잡는다.

⑤ O 해설 원가법·적산법은 원가방식(ㄱ), 재조달원가는 도급방식 기준(ㄴ), 부동성은 경제적 감가의 원인(ㄷ), 정액·정률·상환기금법은 내용연수 기준 방법(ㄹ)이다.

94 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 정답 ⑤

① X 해설 직접환원법은 한 기간(단일기간)의 순수익을 환원율로 환원한다 — 여러 기간의 현금흐름을 쓰는 것은 할인현금흐름분석법이다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.2).

② X 해설 수익가액은 수익환원법으로 구한 가액이다 — 수익분석법으로 구하는 것은 임대료인 수익임료다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.1).

94 해설 계속 정답 ⑤

③ X 해설 순수익은 유효총수익에서 운영경비를 빼서 구한다 — 가능총수익에서 공실손실상당액·대손충당금을 먼저 빼야 유효총수익이다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.3).

④ X 해설 환원율은 시장의 실제 거래에서 뽑는 시장추출법으로 정하는 것이 먼저다 — 투자결합법은 그것이 곤란할 때 쓰는 보조 방법이다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.4).

⑤ O 해설 보유를 마치고 팔 때의 값(복귀가액)은 매각 이듬해 예상 순수익 ÷ 최종환원율에서 매도비용을 뺀 금액이다(감정평가 실무기준 400-3.4.1.3).

95 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가치이론과 가격의 원칙 정답 ④

① O 해설 대체·경쟁 관계에 있는 비슷한 부동산끼리 가격이 서로 영향을 주는 것이 대체의 원칙이고, 거래사례비교법의 근거가 된다.

② O 해설 초과이윤이 있으면 경쟁자가 들어와 그 이윤이 사라지면서 적정한 가격에 이르는데, 이것이 경쟁의 원칙이다.

③ O 해설 건물·설비 같은 각 구성요소가 전체 가격에 기여하는 정도로 가격이 정해진다는 것이 기여의 원칙으로, 추가투자 판단에 쓰인다.

④ X 해설 적합의 원칙은 부동산이 주변 환경(외부)에 맞아야 최유효이용이 된다는 원칙이다 — 내부 구성요소의 조화는 균형의 원칙이다.

⑤ O 해설 가격 제원칙은 최유효이용의 원칙을 가장 위에 두고, 나머지 원칙들이 이를 뒷받침하는 하나의 체계로 이어진다.

96 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 물건별 감정평가방법 정답 ④

① X 해설 무형자산인 상표권·영업권·특허권·전용측선이용권만 세어도 넷이라 2개로는 모자란다(감정평가에 관한 규칙 제23조 제3항).

② X 해설 광업재단도 수익환원법이 주된 방법이다 — 무형자산 넷에 광업재단을 더하면 다섯이다(감정평가에 관한 규칙 제19조 제2항).

③ X 해설 전용측선이용권도 규칙에 이름이 적힌 무형자산이라 수익환원법을 쓴다 — 이를 빠뜨리면 4개가 된다(감정평가에 관한 규칙 제23조 제3항).

96 해설 계속 정답 ④

④ O 해설 광업재단과 상표권·영업권·특허권·전용측선이용권은 수익환원법을 쓰고, 과수원만 거래사례비교법을 써서 모두 5개다(감정평가에 관한 규칙 제19조 제2항, 제23조 제3항).

⑤ X 해설 과수원은 수익이 나는 토지지만 주된 방법은 거래사례비교법이라 셀 수 없다(감정평가에 관한 규칙 제18조).

97 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 지역분석과 개별분석 정답 ①

① O 해설 인근지역은 대상부동산이 속한 지역으로, 부동산 이용이 동질적이고 지역요인을 함께 갖는 곳이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제13호).

② X 해설 대상부동산이 들어 있는 곳은 인근지역이고, 그 밖에 있으면서 인근지역과 닮은 지역이 유사지역이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제14호).

③ X 해설 동일수급권 안의 부동산은 대상과 대체·경쟁 관계에 있어 가치형성에 서로 영향을 미친다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제15호).

④ X 해설 지역분석은 그 지역의 표준적 이용과 가격수준을 판정한다 — 대상의 최유효이용과 구체적 가격은 개별분석에서 판정한다.

⑤ X 해설 지역분석으로 표준적 이용을 먼저 파악한 뒤, 그 안에서 대상의 최유효이용을 따지는 개별분석을 한다.

98 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 정답 ②

① X 해설 토지·건물 묶을 가중평균한 식 0.8 × 8% + 0.2 × (8% + 감가율) = 종합환원율 9%를 풀면 감가율은 5%다.

② O 해설 종합환원율 = 1억8천만 ÷ 20억 = 9% → 9% = 0.8 × 토지 8% + 0.2 × (건물 상각후 8% + 감가율) = 8% + 0.2 × 감가율 → 감가율 = 1% ÷ 0.2 = 5%.

③ X 해설 건물 몫 순영업소득은 1억8천만 − 토지 16억 × 8% = 5,200만원, 이를 건물가격 4억으로 나눈 상각전 13%에서 상각후 8%를 빼면 5%다.

④ X 해설 종합환원율이 토지환원율보다 1%p 높은 것은 건물 감가율이 건물 비중 20%만큼만 반영된 결과라 감가율은 5%다.

⑤ X 해설 8%는 주어진 건물 상각후환원율이다 — 감가율은 상각전 환원율 13%와 이 값의 차이인 5%다.

99 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 자연적 특성 정답 ①

① O 해설 토지가 없어지지 않는 영속성은 장래편익을 현재가치로 평가하게 하고, 새로 만들 수 없는 부증성은 원가방식을, 개별성은 사정보정·개별요인 분석을 요구한다.

② X 해설 장래편익을 현재가치로 바꾸는 근거는 영속성(ㄱ)이고, 원가방식을 어렵게 하는 것은 생산할 수 없는 부증성(ㄴ)이다.

③ X 해설 토지는 새로 만들 수 없는 부증성 때문에 재조달원가를 구하기 어렵다(ㄴ) — 사정보정이 필요한 까닭은 개별성이다(ㄷ).

④ X 해설 영속성은 토지가 닳지 않아 장래편익이 계속된다는 뜻이라 ㄱ에 들어가고, ㄴ은 부증성이다.

⑤ X 해설 ㄱ 영속성은 맞지만, 원가방식을 어렵게 하는 것은 부증성이고 개별요인 분석·사정보정이 필요한 까닭은 개별성이다.

100 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 물건별 감정평가방법 정답 ②

① O 해설 4개 층·700m²면 연립주택이고, 구분소유 부동산의 감정평가액은 합리적 기준으로 토지가액과 건물가액을 나눠 표시할 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제16조).

② X 해설 구분소유가 아닌 다가구주택 같은 복합부동산은 토지와 건물을 따로 평가하는 것이 원칙이다(감정평가에 관한 규칙 제7조 제1항, 감정평가 실무기준 610-3.2.3).

③ O 해설 주택 층수 6개 층은 아파트이고, 구분소유 부동산은 건물과 대지사용권을 하나로 보아 거래사례비교법으로 평가한다(감정평가에 관한 규칙 제16조).

④ O 해설 4개 층 이하·바닥면적 660m² 이하라 다세대주택이고, 구분소유 부동산이므로 토지와 건물을 일괄해 평가한다(감정평가에 관한 규칙 제16조).

⑤ O 해설 같은 건물의 구분소유 부동산이라도 층과 위치에 따라 효용이 달라 그 차이를 가액에 반영해야 한다(감정평가 실무기준 610-3.1.3).

101 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 효율적 시장이론 정답 ②

① X 해설 정보비용은 확실할 때 현재가치 5억원에서 불확실할 때 현재가치 4억원을 뺀 1억원이다 — 5천만원은 이 셈과 다르다.

101 해설 계속 정답 ②

② O 해설 확실할 때 5억5천만 ÷ 1.1 = 5억, 불확실할 때 (0.6 × 5억5천만 + 0.4 × 2억7천5백만) ÷ 1.1 = 4억 → 정보비용 = 5억 − 4억 = 1억원.

③ X 해설 가격차 2억7,500만원에 들어설 확률 0.6을 곱해 1.1로 할인하면 나오는 값이다 — 곱할 것은 들어서지 않을 확률 0.4다.

④ X 해설 할당효율적 시장에서는 정보로 얻는 초과이윤과 정보비용이 같아진다 — 그 상한은 두 현재가치의 차이인 1억원이다.

⑤ X 해설 확률을 빼고 두 가격 차이 2억7,500만원을 그대로 1.1로 할인하면 나오는 값이다 — 60% 가능성은 정보 없이도 가격에 들어 있다.

102 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수요·공급의 탄력성 정답 ⑤

① O 해설 단기에는 짓는 데 시간이 걸려 가격이 올라도 공급량을 곧바로 늘리지 못하므로 공급이 비탄력적이다.

② O 해설 공급량은 일정 기간 동안 팔려고 내놓는 최대 수량이라 유량 개념이고, 실제로 팔린 양과는 다르다.

③ O 해설 장기에는 용도를 바꾸거나 새로 개발할 수 있어 공급을 조정할 여지가 커지므로 탄력성이 커진다.

④ O 해설 수요량은 사려는 마음만이 아니라 살 돈이 있는 사람의 구매 수량이라 유효수요를 뜻한다.

⑤ X 해설 공급이 비탄력적일수록 수요가 바뀔 때 거래량은 조금만 변하고 가격이 크게 변한다.

103 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산의 수요와 공급 정답 ③

① O 해설 소득은 1년 같은 일정 기간에 벌어들인 양을 재므로 유량이다.

② O 해설 수출은 일정 기간 동안 해외로 판 물량이나 금액이라 유량 변수다.

③ X 해설 재산은 어느 한 시점에 쌓여 있는 양이라 유량이 아니라 저량이다 — 소득 · 임대료처럼 기간을 정해 재는 것이 유량이다.

④ O 해설 소비는 기간을 정해 그동안 쓴 양을 재는 유량이다.

⑤ O 해설 투자는 일정 기간에 새로 늘어난 자본의 양이라 유량이고, 그동안 쌓인 자본량은 저량이다.

104 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산증권화와 저당유동화 **정답 ④**

① X 해설 ㄱ·ㄷ이 틀렸다 — MPTS는 채권이 아닌 지분형 증권이고, CMO는 트랜치마다 만기가 다르다.

② X 해설 ㄱ이 틀렸고 ㅁ이 빠졌다 — MPTS는 원리금수취권과 저당채권 소유권을 함께 투자자에게 넘기는 지분형 증권이다.

③ X 해설 ㄱ·ㄷ이 틀렸다 — CMO는 상환 순서가 다른 여러 트랜치를 두어 증권별 만기를 서로 다르게 만든다.

④ O 해설 MBB는 발행자가 초과담보를 대는 채권(ㄴ), MPTB는 발행자 부채로 남는 채권(ㄹ)이고, MBS를 발행하면 위험자산이 줄어 BIS 비율이 오른다(ㅁ).

⑤ X 해설 ㄷ이 틀렸고 ㄴ이 빠졌다 — MBB는 풀의 현금흐름이 모자라면 발행자가 초과담보로 원리금 지급을 책임진다.

105 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 **정답 ①**

① X 해설 PF는 별도 프로젝트회사가 돈을 빌리는 부외금융이라 사업주 대차대조표에 부채로 잡히지 않는다.

② O 해설 PF는 사업주의 신용이나 담보가 아니라 프로젝트 자체의 사업성과 장래 현금흐름을 보고 자금을 빌려준다.

③ O 해설 시공사가 책임준공 같은 신용보강을 하면, 시행사가 원리금을 못 갚을 때 대출기관이 시공사에 상환을 요구할 수 있다.

④ O 해설 금융기관은 개발사업의 사업주와 자금공여 계약을 맺고, 사업에서 나올 현금흐름으로 돌려받는다.

⑤ O 해설 PF는 프로젝트 현금흐름으로만 돌려받는 비소구금융이 원칙이지만, 사업주가 일부 책임을 지는 제한적 소구금융도 쓰인다.

106 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 비할인법(어림셈법·비율분석법) **정답 ④**

① X 해설 LTV는 대출액 ÷ 매매가격이다 — 대출액 2억원을 4억원으로 나누면 50%라 20%가 아니다.

② X 해설 부채감당률 2로 부채서비스액 2천만원을 먼저 구한 뒤, 저당상수 0.1로 나누면 대출액은 2억원이다.

③ X 해설 대출액은 부채서비스액 ÷ 저당상수 = 2천만 ÷ 0.1 = 2억원이라 LTV는 40%가 아닌 50%다.

106 해설 계속 **정답 ④**

④ O 해설 부채서비스액 = 순영업소득 4천만 ÷ 부채감당률 2 = 2천만원 → 대출액 = 2천만 ÷ 저당상수 0.1 = 2억원 → LTV = 2억 ÷ 4억 = 50%.

⑤ X 해설 부채감당률 2는 순영업소득이 부채서비스액의 두 배라는 뜻이다 — 거꾸로 셈하면 대출액 2억원, LTV 50%다.

107 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장균형의 변화 **정답 ①**

① X 해설 수요와 공급이 함께 늘 때 수요 증가폭이 더 크면 가격은 오르고 거래량도 는다.

② O 해설 원자재 값이 오르면 생산비가 늘어 공급곡선이 왼쪽으로 옮겨 가므로, 가격은 오르고 거래량은 준다.

③ O 해설 공급곡선이 수평(완전탄력적)이면 수요가 늘어도 가격은 그대로이고 늘어난 수요만큼 거래량이 는다.

④ O 해설 공급곡선이 수직(완전비탄력적)이면 공급량이 고정되어, 수요가 늘 때 가격만 오르고 거래량은 그대로다.

⑤ O 해설 수요와 공급이 함께 줄 때 공급 감소폭이 더 크면 가격은 오르고, 거래량은 어느 쪽이 크든 준다.

108 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자회사(리츠) **정답 ③**

① O 해설 최저자본금준비기간이 지나면 자기관리 부동산투자회사는 70억원, 위탁관리·기업구조조정 부동산투자회사는 50억원 이상이어야 한다(부동산투자회사법 제10조).

② O 해설 분기 말마다 자산 비율을 지켜야 한다 — 부동산·관련 증권·현금을 합쳐 80% 이상, 부동산(건축 중 건물 포함)만으로 70% 이상(부동산투자회사법 제25조 제1항).

③ X 해설 부동산투자회사의 회계처리기준은 금융감독원이 아니라 금융위원회가 정한다(부동산투자회사법 제25조의2 제1항).

④ O 해설 부동산투자회사의 상근 임원은 다른 회사의 상근 임직원을 겸하거나 다른 사업을 할 수 없다(부동산투자회사법 제31조 제2항).

⑤ O 해설 위탁관리 부동산투자회사는 투자·운용을 자산관리회사에 맡기는 회사로, 직원이나 상근 임원을 둘 수 없다(부동산투자회사법 제2조 제1호 나목, 제11조의2).

109 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산의 수요와 공급 **정답 ②**

① X 해설 대체 주택 가격 상승·DSR 완화·가구수 증가 셋이 수요를 늘린다 — 2개로 세면 하나를 빠뜨린 것이다.

② O 해설 수요곡선을 오른쪽으로 옮기는 것은 대체 주택 가격 상승, DSR 규제 완화, 가구수 증가 셋이다 — 아파트 가격 하락은 곡선 위의 이동이고, 금리 상승·실질소득 감소·DCR 규제 강화는 왼쪽 이동이다.

③ X 해설 아파트 자체의 가격 하락은 수요량이 늘어나는 곡선 위의 이동이라 곡선을 옮기는 요인에 셀 수 없다.

④ X 해설 모기지 금리가 오르면 이자 부담이 커져 수요가 줄므로 곡선은 왼쪽으로 옮겨 간다.

⑤ X 해설 실질소득 감소와 DCR 규제 강화는 살 능력과 빌릴 수 있는 돈을 줄여 수요곡선을 왼쪽으로 옮긴다.

110 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산금융의 기초와 대출 **정답 ④**

① X 해설 조기상환권(콜옵션)은 대출자가 아니라 차입자가 가진다 — 금리가 내리면 차입자가 미리 갚고 더 싼 대출로 바꾼다.

② X 해설 부채감당률이 1보다 작으면 순영업소득으로 원리금을 못 갚으므로, 금융기관은 이 비율이 높은 대출안을 고른다.

③ X 해설 수수료는 한 번에 내므로 일찍 갚을수록 그 부담이 짧은 기간에 몰려 차입자의 실효이자율이 오른다.

④ O 해설 원리금균등분할상환은 초기에 원금을 적게 갚아 원금 회수가 늦으므로, 원금균등분할상환보다 듀레이션이 길다.

⑤ X 해설 원리금균등은 초기 원금 상환이 적어 잔액이 천천히 줄고 그만큼 이자가 더 붙으므로 총상환액이 원금균등보다 크다.

111 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 **정답 ①**

① X 해설 분산투자로 줄일 수 있는 것은 개별 자산에서 오는 비체계적 위험뿐이고, 시장 전체의 체계적 위험은 남는다.

② O 해설 위험회피형 투자자는 위험을 더 지는 만큼 위험할증을 붙여 더 높은 기대수익률을 요구한다.

③ O 해설 같은 자산들로 짜도 자산별 투자 비중이 바뀌면 포트폴리오의 기대수익률과 위험이 함께 달라진다.

111 해설 계속 **정답 ①**

④ O 해설 시장 변화에 대한 민감도(베타)가 큰 자산일수록 수익률의 변동이 커서 표준편차가 커진다.

⑤ O 해설 지분투자수익률은 자기자본 투자액에 대해 얼마를 벌었는지 보여 주는 지분투자자의 성과 지표다.

112 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 **정답 ②**

① X 해설 BOT는 운영기간이 끝난 뒤에 소유권을 넘긴다 — 준공과 함께 소유권이 정부로 가는 것은 BTO다.

② O 해설 BTO는 준공 때 소유권을 정부에 넘기고(T) 일정 기간 운영권(O)을 받아 이용자에게 받은 사용료로 투자비를 회수한다.

③ X 해설 BLT는 준공 후 시설을 정부에 빌려주고(lease) 임대료로 회수한 뒤 소유권을 넘긴다 — 최종수요자에게 받는 이용료가 아니다.

④ X 해설 LBO는 먼저 빌린(lease) 뒤 짓고 운영하는 방식이라, 준공과 함께 소유권을 정부에 넘기는 구조가 아니다.

⑤ X 해설 BOO는 민간이 소유권을 계속 가지며 운영하는 방식이라, 소유권을 민간에 두기 어려운 시설에는 맞지 않는다.

113 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 수익환원법과 환원이율 **정답 ①**

① O 해설 순영업소득 = 85,000,000 × (1 − 5%) − 85,000,000 × 7%(관리 2 + 유틸리티 2 + 인건비 3) = 74,800,000 → 부채감당률 = 74,800,000 ÷ 20,000,000 = 3.74 → 환원이율 = 3.74 × 대부비율 0.25 × 저당상수 0.06 ≒ 5.61%.

② X 해설 가치 = 대출액(20,000,000 ÷ 0.06) ÷ 대부비율 25% ≒ 1,333,333,333원이고, 순영업소득 74,800,000원을 이 가치로 나누면 5.61%다.

③ X 해설 5.71%가 되려면 순영업소득이 약 76,133,000원이어야 하는데, 자료대로 셈한 순영업소득은 74,800,000원이다.

④ X 해설 순영업소득은 유효총소득 80,750,000원에서 운영경비(가능총소득의 7%) 5,950,000원을 뺀 74,800,000원이라 환원이율은 5.61%다.

⑤ X 해설 대부비율 25%는 대출액이 가치의 4분의 1이라는 뜻이라 가치는 대출액의 4배인 약 13억3,333만원이고, 환원이율은 5.61%다.

114 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 비할인법(어림셈법·비율분석법) 정답 ④

① O 해설 영업비용비율(OER)은 운영경비 ÷ 유효총소득으로, 낮을수록 운영 효율이 좋다.

② O 해설 DTI는 소득에 비해 갚아야 할 원리금의 비율이라, 높을수록 상환 여력이 줄어든다.

③ O 해설 채무불이행률은 (운영경비 + 부채서비스) ÷ 유효총소득이라, 1에 가까울수록 벌어들인 소득으로 비용과 빚을 감당하기 어렵다.

④ X 해설 총투자수익률은 순영업소득 ÷ 총투자액이다 — 분자와 분모를 바꾸면 그 역수인 순소득승수가 된다.

⑤ O 해설 지분투자수익률(ROE)은 세후현금흐름 ÷ 지분투자액으로, 자기 돈에 대한 세후 수익의 비율이다.

115 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산마케팅 정답 ③

① O 해설 시장세분화는 구매자를 특성이 비슷한 집단으로 나누는 STP 전략의 첫 단계다.

② O 해설 세분시장은 규모·구매력 같은 특성을 잴 수 있어야 마케팅 대상으로 삼을 수 있다.

③ X 해설 세분시장끼리는 같은 마케팅 믹스에 서로 다르게 반응해야 시장을 나눈 의미가 있다.

④ O 해설 표적시장은 세분시장 가운데 가장 좋은 성과가 기대되어 마케팅 대상으로 고른 시장이다.

⑤ O 해설 포지셔닝은 표적시장 고객의 인식 속에 경쟁 제품과 다른 자사 제품의 이미지를 심는 활동이다.

116 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 할인현금흐름분석법 정답 ②

① O 해설 순현재가치는 요구수익률로 할인해 구하므로, 현금흐름이 같아도 요구수익률이 다르면 값이 달라진다.

② X 해설 내부수익률은 더해서 구할 수 없다 — 두 투자안을 합친 값이 각각의 합과 같아지는 가치가산원칙은 순현재가치에만 성립한다.

③ O 해설 현금흐름의 부호가 여러 번 바뀌면 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이 둘 이상 나올 수 있다.

④ O 해설 내부수익률이 요구수익률보다 크거나 같으면 채택하고, 작으면 기각한다.

⑤ O 해설 순현재가치는 금액, 수익성지수는 비율이라 투자 규모가 다른 배타적 투자안에서는 두 방법의 순위가 다를 수 있다.

117 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산관리 정답 ⑤

① O 해설 위탁관리는 외부 업체에 관리를 맡기므로 믿을 만한 업체를 고르는 것이 가장 중요하다.

② O 해설 전문 관리업체가 맡아 관리의 전문성과 효율성을 높일 수 있는 것이 위탁관리의 장점이다.

③ O 해설 규모가 크고 관리할 일이 많은 오피스빌딩 같은 대형 건물에 알맞은 방식이다.

④ O 해설 전문업체는 시장 정보를 많이 가지고 있어 관리환경이 바뀔 때 예측하고 대응하기 쉽다.

⑤ X 해설 외부 업체에 건물·임차인 정보를 넘겨야 하므로, 기밀유지는 소유자가 직접 관리하는 자기관리방식이 더 유리하다.

118 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자의 특징·수익률과 레버리지 정답 ③

① X 해설 대출금리 4%가 총수익률 7%보다 낮아 정(+)의 지렛대 효과가 생기므로 ㄴ은 7.0%보다 높아진다.

② X 해설 대출 4,000만원의 이자 160만원을 빼면 지분 6,000만원에 대한 수익은 540만원이라 9.0%다.

③ O 해설 ㄱ: (순영업소득 500 + 가격상승 10,000 × 2% = 200) ÷ 10,000 = 7.0% / ㄴ: 대출 4,000 × 4% = 이자 160 → (700 − 160) ÷ 지분 6,000 = 9.0% (단위: 만원).

④ X 해설 ㄱ은 (500 + 200) ÷ 10,000 = 7.0%, ㄴ은 (700 − 이자 160) ÷ 6,000 = 9.0%라 두 값 모두 이 선지와 다르다(단위: 만원).

⑤ X 해설 타인자본이 없으면 수익 700만원을 매입가 1억원으로 나눈 7.0%다 — ㄴ 9.0%는 맞게 셈한 값이다.

119 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산관리 정답 ⑤

① X 해설 기본임대료만 해도 200m² × 5만원 × 12개월 = 12,000만원이라 합계가 이보다 적을 수 없다.

② X 해설 매출이 손익분기점 이하인 1~7월에도 기본임대료 월 1,000만원은 낸다 — 연 12,000만원이 가장 적은 금액이다.

③ X 해설 기본임대료만 셈하고 8~12월의 추가임대료 1,000만원을 빠뜨리면 나오는 금액이다.

④ X 해설 8~12월 초과매출은 월 4,000만 − 2,000만 = 2,000만원이고 10%면 월 200만원, 다섯 달이면 추가임대료는 1,000만원이다.

119 해설 계속 정답 ⑤

⑤ O 해설 기본임대료 = 200m² × 5만원 × 12개월 = 12,000만원. 1~7월 매출 월 1,600만원은 손익분기점 이하라 추가 없음. 8~12월 매출 월 4,000만원 → 초과 2,000만 × 10% = 월 200만 × 5개월 = 1,000만원 → 합계 13,000만원.

120 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ①

① O 해설 토지신탁은 수익증권을 발행해 수익을 배당하고(ㄱ), 환지는 비용을 뺀 땅을 면적비율로 돌려주며(ㄴ), 공익성 강한 대량 택지공급은 공영개발로 한다(ㄷ).

② X 해설 수용방식은 사업자가 토지를 모두 사들여 개발하므로 원래 소유자에게 땅을 돌려주지 않는다 — 돌려주는 것은 환지방식이다.

③ X 해설 소유권을 신탁회사에 넘기고 수익증권을 받는 것은 신탁방식이다 — 사업위탁방식은 소유권을 그대로 두고 개발만 맡긴다.

④ X 해설 세 칸 모두 다르다 — 특히 공익성이 강하고 대량으로 공급하는 택지개발은 민간이 아니라 공공이 맡는 공영개발이다.

⑤ X 해설 컨소시엄방식은 여러 회사가 연합해 큰 사업을 함께 하는 방식이라, 수익증권을 발행해 배당하는 구조와 다르다.