민 법

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

① 채무자의 소멸시효를 이유로 한 항변권의 행사도 신의성실의 원칙의 지배를 받는다.

② 사정변경으로 인한 계약해제에 있어 '사정'에는 일방 당사자의 주관적인 사정은 포함되지 않는다.

③ 강행규정을 위반한 법률행위를 한 자가 그 법률행위의 무효를 주장하는 것은 원칙적으로 신의칙에 위배된다.

④ 법원은 신의성실의 원칙의 위반 여부를 직권으로 판단할 수 있다.

⑤ 변호사의 민사소송위임사무에 관한 약정보수액이 부당하게 과다하여 신의성실의 원칙에 반하는 경우, 변호사는 적당하다고 인정되는 범위 내의 보수액만을 청구할 수 있다.

2. 제한능력자에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 미성년자가 법정대리인으로부터 허락을 얻은 특정한 영업에 관하여는 성년자와 동일한 행위능력이 있다.

② 가정법원은 취소할 수 없는 피성년후견인의 법률행위의 범위를 정할 수 있다.

③ 한정후견인은 일상생활에 필요하고 그 대가가 과도하지 아니한 피한정후견인의 법률행위를 취소할 수 없다.

④ 범위를 정하여 미성년자의 재산처분을 허락한 법정대리인은 미성년자가 그 재산을 처분하기 전에 그 허락을 취소할 수 있다.

⑤ 성년후견개시의 심판은 본인의 의사에 반하여 할 수 없다.

3. 제한능력자의 상대방보호에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 상대방은 제한능력자의 법정대리인에게 1개월 이상의 기간을 정하여 취소할 수 있는 행위를 추인할 것인지 여부의 확답을 촉구할 수 있다.

② 계약 당시에 당사자가 제한능력자임을 알지 못한 상대방은 추인이 있을 때까지 제한능력을 이유로 취소할 수 있는 계약의 의사표시를 철회할 수 있다.

③ 제한능력자의 취소할 수 있는 단독행위는 추인이 있을 때까지 상대방이 거절할 수 있다.

④ 상대방은 제한능력을 이유로 취소할 수 있는 계약에 대한 철회를 제한능력자에게 할 수 없다.

⑤ 적극적인 속임수를 사용하여 자기를 능력자로 믿게 하여 상대방과 계약을 체결한 제한능력자는 제한능력을 이유로 그 계약을 취소할 수 없다.

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

① 부재자로부터 위임받은 재산처분권이 있는 재산관리인은 그 재산을 처분함에 있어 법원의 허가를 받아야 한다.

② 부재자 소유의 부동산에 관한 재산관리인의 매매행위에 대한 법원의 허가결정은 기왕의 매매를 추인하는 방법으로도 할 수 있다.

③ 재산관리인을 선임한 부재자의 생사가 분명하지 아니한 때에 법원은 이해관계인의 청구에 의하여 재산관리인을 개임할 수 있다.

④ 법원이 선임한 재산관리인은 법원의 허가없이 보존행위로서 부동산 소유권이전등기 말소등기절차 이행청구를 할 수 있다.

⑤ 법원이 선임한 재산관리인이 부재자의 재산을 처분하기 위해서는 특별한 사정이 없는 한 법원의 허가를 받아야 한다.

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

① 가족관계등록부상 사망한 것으로 기재되어 있는 자에 대해서는 그 사망기재의 추정력을 뒤집을 수 있는 자료가 없는 한 실종선고를 할 수 없다.

② 부재자가 사망할 때에 1순위의 상속인이 있는 경우, 2순위의 상속인은 특별한 사정이 없더라도 그 부재자에 대한 실종선고를 청구할 수 있다.

③ 실종선고를 받은 자는 실종기간이 만료한 때에 사망한 것으로 본다.

④ 실종선고의 취소가 있을 때에 실종선고를 직접원인으로 재산을 취득한 자가 선의인 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 받은 이익이 현존하는 한도에서 반환할 의무가 있다.

⑤ 실종선고의 취소가 있을 때에 실종선고를 직접원인으로 재산을 취득한 자가 악의인 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 받은 이익에 이자를 붙여서 반환하고 손해가 있으면 이를 배상해야 한다.

6. 법인의 등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 법인설립의 허가가 있는 때에는 3주간내에 주된 사무소소재지에서 설립등기를 해야 한다.

② 사원자격의 득실에 관한 사항은 사단법인의 필수등기사항이다.

③ 청산이 종결한 때에는 청산인은 3주간내에 이를 등기해야 한다.

④ 법인은 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

⑤ 이사변경등기는 제3자에 대한 대항요건이다.

7. 법인의 불법행위책임에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 법인이 대표이사의 직무상 불법행위로 인해 손해배상책임이 있는 경우, 그 이사는 이로 인하여 자기의 손해배상책임을 면하지 못한다. **ㄴ. 비법인사단의 대표자의 행위가 직무에 관한 행위에 해당하지 아니함을 중대한 과실로 알지 못한 피해자는 그 사단에게 손해배상책임을 물을 수 있다.** **ㄷ. 외형상 법인의 대표자의 직무행위로 인정되는 행위가 법령에 위배된 것인 경우에는 법인의 직무에 관한 행위에 해당하지 않는다.**

① ㄱ　② ㄱ, ㄴ　③ ㄱ, ㄷ　④ ㄴ, ㄷ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

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

① 사단법인의 정관은 특별한 사정이 없는 한 총사원의 3분의 2 이상의 동의가 있는 때에 한하여 변경할 수 있다.

② 총사원의 5분의 1 이상이 회의의 목적사항을 제시하여 임시총회의 소집을 청구한 경우, 이사는 특별한 사정이 없는 한 임시총회를 소집해야 한다.

③ 사단법인은 특별한 사정이 없는 한 총사원의 5분의 3이 동의한 경우에 해산을 결의할 수 있다.

④ 총회 소집 통지에 목적사항으로 기재되지 않은 사항에 대한 결의는 구성원 전원이 그 총회에 참석하여 의결한 경우가 아니면 원칙적으로 무효이다.

⑤ 비법인사단의 사원의 지위는 규약에 의하여 상속될 수 있다.

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

① 기존 건물에 증축을 한 소유자의 구분행위가 없더라도 증축 부분이 구조상·이용상의 독립성을 갖춘 경우, 그 부분에 대한 구분소유권은 성립된다.

② 건물의 개수는 사회통념 또는 거래관념에 따라 물리적 구조 등 객관적 사정과 건축한 자의 의사 등 주관적 사정을 참작하여 결정된다.

③ 타인 소유의 물건은 종물이 될 수 없다.

④ 당사자는 주물을 처분할 때에 특약으로 종물을 제외할 수 있다.

⑤ 매매목적물의 인도 전에도 매수인이 매매대금을 완납한 후 발생한 그 목적물의 과실에 대한 수취권은 특별한 사정이 없는 한 매수인에게 귀속된다.

10. 사기·강박에 의한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 상대방의 대리인에 의한 강박은 제3자의 강박에 해당한다. ㄴ. 제3자가 사기에 의한 의사표시의 취소에 대항하기 위해서는 특별한 사정이 없는 한 자신의 선의를 증명해야 한다. ㄷ. 거래의 중요한 사항에 관한 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 것은 기망행위에 해당한다.

① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

11. 진의 아닌 의사표시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 진의 아닌 의사표시에 관한 민법 제107조는 공무원의 사직의 의사표시에는 적용되지 않는다.

② 진의 아닌 의사표시에서 '진의'란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말한다.

③ 진의 아닌 의사표시의 무효를 주장하는 경우, 상대방의 악의 또는 과실은 그 주장자가 증명해야 한다.

④ 대리행위에서 진의 아닌 의사표시인지 여부는 대리인을 표준으로 정한다.

⑤ 표의자가 강박에 의하여 증여를 하기로 하고 그에 따른 증여의 의사표시를 하였더라도 재산을 강제로 뺏긴다는 것이 표의자의 본심으로 잠재되어 있었다면 증여의 내심의 효과의사가 결여된 것이다.

12. 甲은 자신 소유의 X토지에 관하여 乙과 유효하게 매매계약(제1 계약)을 체결한 후 乙로부터 매매대금 전액을 지급받았다. 丙은 제1 계약과 관련한 甲의 배임행위에 적극 가담하여 甲과 X토지에 관한 매매계약(제2 계약)을 체결한 후, 이를 원인으로 甲으로부터 소유권이전등기를 경료받았다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. X토지에 관하여 경료된 丙명의의 소유권이전등기는 원인무효이다. ㄴ. 만약 丙이 X토지를 丁에게 매도하고 소유권이전등기를 경료하여 주었다면, 丁은 제2 계약이 유효하다고 주장할 수 있다. ㄷ. 만약 丙이 X토지를 무단점유하고 있는 戊에 대하여 X토지의 소유권에 기한 반환을 주장하는 경우, 戊는 제2 계약의 무효를 주장할 수 있다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

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

① 임의대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.

② 복대리인이 적법하게 선임되면 대리인의 대리권은 소멸한다.

③ 대리인의 대리권이 소멸하면 복대리인의 대리권도 소멸한다.

④ 복대리인은 제3자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.

⑤ 복임권 없는 대리인에 의하여 선임된 복대리인의 권한도 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권이 될 수 있다.

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

① 무권대리행위의 추인은 묵시적인 방법으로도 할 수 있다.

② 상대방이 유효하게 무권대리행위를 철회한 후에도 본인은 추인할 수 있다.

③ 본인이 무권대리인에게 무권대리행위를 추인한 경우에 상대방이 이를 알지 못하는 동안에는 본인은 상대방에게 추인의 효과를 주장하지 못한다.

④ 무권대리행위의 추인은 상대방의 동의나 승낙을 요하지 않는다.

⑤ 무권대리행위의 일부에 대한 추인은 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 무효이다.

15. 甲은 토지거래허가구역 내에 있는 자신의 X토지에 관하여 乙과 매매계약을 체결하고, 일정 기간 내에 토지거래허가를 받기로 합의하였다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙 쌍방이 토지거래허가신청을 하지 않기로 하는 의사를 명백히 표시한 경우, 매매계약은 확정적으로 무효가 된다.

② 甲이 허가신청절차에 협력하지 않는다면 乙은 甲에 대하여 협력의무의 이행을 소구할 수 있다.

③ 토지거래허가가 있기 전에는 乙은 매매계약에 따른 대금지급의무가 없다.

④ 甲과 乙이 토지거래허가를 받으면 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 허가를 받은 때부터 유효가 된다.

⑤ 만약 丙이 乙로부터 X토지를 매수한 후 자신과 甲을 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 甲으로부터 소유권이전등기를 경료받았다면 그 등기는 무효이다.

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

① 시효중단의 효력이 미치는 당사자란 중단행위에 관여한 당사자를 말한다.

② 원인채권의 지급을 확보하기 위한 방법으로 어음이 수수된 경우, 원인채권에 기하여 청구한 것만으로는 어음채권의 소멸시효를 중단시키지 못한다.

③ 가압류의 피보전채권에 관하여 본안의 승소판결이 확정되었다면 가압류에 의한 시효중단의 효력은 재판상 청구에 흡수되어 소멸된다.

④ 요역지가 수인의 공유인 경우에 그 1인에 의한 지역권소멸시효의 중단은 다른 공유자를 위하여 효력이 있다.

⑤ 소멸시효의 중단사유로서의 승인은 소멸시효의 진행이 개시된 이후에만 가능하다.

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

① 조건을 붙이는 것이 허용되지 않는 법률행위에 조건을 붙인 경우 그 조건만 무효로 된다.

② 법률행위의 부관으로서의 조건이 되기 위해서는 법률행위에 조건을 붙이고자 하는 의사와 그 표시가 필요하다.

③ 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정한다.

④ 건축허가를 받지 못하면 무효로 한다는 약정 아래 이루어진 토지매매계약은 해제조건부 계약이다.

⑤ 당사자가 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에는 그 이행기한은 도래한 것으로 보아야 한다.

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

① 소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효의 대상이 되지 않는다.

② 정지조건부 권리는 조건 미성취의 동안에도 소멸시효가 진행된다.

③ 3년의 단기소멸시효가 적용되는 '1년 이내의 기간으로 정한 채권'이란 1년 이내의 정기로 지급되는 채권을 말한다.

④ 채권의 이행기가 도래한 후 채권자와 채무자가 이행기를 유예하기로 합의한 경우, 소멸시효는 변경된 이행기가 도래한 때부터 다시 진행한다.

⑤ 변제기가 도래하여 지급명령에서 확정된 채권은 단기의 소멸시효에 해당하는 것이라도 그 소멸시효기간이 10년으로 연장된다.

19. 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효인 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 양도소득세의 일부를 회피할 목적으로 매매계약서에 실거래가액보다 낮은 금액을 매매대금으로 기재한 매매계약

② 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위

③ 반사회적 행위에 의하여 조성된 비자금을 소극적으로 은닉하기 위하여 임치한 행위

④ 전통사찰의 주지직을 거액의 금품을 대가로 양도하기로 하는 약정이 있음을 알고도 이를 묵인한 상태에서 한 종교법인의 주지임명행위

⑤ 보험계약자가 다수의 보험계약을 통하여 보험금을 부정취득할 목적으로 체결한 보험계약

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

① 매매계약이 불공정한 법률행위에 해당하는지는 계약체결 당시를 기준으로 판단해야 한다.

② 궁박은 심리적 원인에 기인할 수도 있다.

③ 무경험은 특정영역에서의 경험부족을 뜻한다.

④ 대리행위의 경우에 궁박은 본인을 기준으로 판단한다.

⑤ 현저하게 공정을 잃었는지는 거래상의 객관적 가치에 따라 판단해야 한다.

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

① 물권의 객체는 물건에 한정되지 않는다.

② 법률 또는 관습법이 인정하지 않는 새로운 종류의 물권 창설은 허용되지 않는다.

③ 미등기건물의 양수인은 소유권이전등기가 경료되지 않아도 사실상의 소유권을 취득한다.

④ 근린공원을 자유롭게 이용할 수 있다는 사정만으로는 공원이용권이라는 배타적인 권리를 취득하였다고 할 수 없다.

⑤ 분할의 절차를 거치지 않고 1필의 토지 중 일부에 관해 소유권보존등기를 경료할 수 없다.

22. 부동산 물권변동을 위하여 등기가 필요하지 않은 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 부동산 매매계약이 해제되어 소유권이 매도인에게 복귀하는 경우 **ㄴ. 화해조서에 의하여 부동산 소유권을 취득하는 경우** **ㄷ. 공유자 사이에 현물분할에 관한 조정이 성립하여 이에 따라 각 부동산의 단독소유권을 취득하는 경우**

① ㄱ　　② ㄷ　　③ ㄱ, ㄴ　　④ ㄴ, ㄷ　　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

23. 甲은 乙과 乙 소유 X토지에 대한 매매계약을 체결하였다. 그 후 매매대금을 모두 지급한 甲은 X토지를 인도받아 점유·사용하고 있지만, 乙은 이행기 이후에도 등기를 이전하여 주지 않고 있다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙에 대하여 채권적 등기청구권을 갖는다.

② 甲의 乙에 대한 등기청구권의 소멸시효는 진행되지 않는다.

③ 甲의 乙에 대한 등기청구권은 특별한 사정이 없는 한 그 성질상 양도가 제한된다.

④ 甲이 X토지를 丙에게 매도하고 인도하였다면, 그 때부터 甲의 乙에 대한 등기청구권의 소멸시효가 진행된다.

⑤ 만약 甲이 매매대금을 모두 지급하지 않았다면 甲의 乙에 대한 등기청구권의 소멸시효는 진행되지 않는다.

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

① 소유권이전등기가 경료된 경우, 그 등기명의자는 전소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다.

② 건물 소유권보존등기의 명의자가 그 건물을 신축한 것이 아니라면 그 등기의 권리추정력은 깨진다.

③ 소유권이전등기가 부적법하게 말소된 경우, 말소된 등기의 명의자는 여전히 적법한 소유자로 추정된다.

④ 소유권이전등기청구권의 보전을 위한 가등기가 있는 경우, 소유권이전등기를 청구할 적법한 법률관계가 있다고 추정된다.

⑤ 근저당권설정등기가 있는 경우에도 피담보채권의 성립을 위한 법률행위의 존재는 추정되지 않는다.

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

① 물건을 사실상 지배한다는 것은 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것은 아니다.

② 건물의 소유자가 그 건물을 현실적으로 점거하지 아니한 경우, 그는 건물의 부지가 된 토지를 점유하고 있다고 볼 수 없다.

③ 공터로 형성되어 공중의 이용에 제공되고 있었던 토지 부분을 공로로 나가는 통로로 사용한 것에 불과하다면 그 사용자가 이를 점유하였다고 볼 수 없다.

④ 건물 공유자 중 일부만이 그 건물을 점유하고 있더라도 그 건물의 부지는 공유자 전원이 공동으로 점유하고 있는 것이다.

⑤ 건물의 유치권자는 그 건물을 점유하는 경우에도 그 건물의 부지 부분을 점유하였다고 볼 수는 없다.

26. 甲으로부터 甲소유의 X토지를 임차한 乙이 임대차기간이 만료된 후에도 다른 협의 없이 X토지를 반환하지 않고 점유·사용하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙의 X토지에 대한 점유는 타주점유이다.

② 甲은 X토지를 간접점유하고 있다.

③ 乙은 甲으로부터 X토지를 인도받은 시점부터 현재까지 계속하여 점유한 것으로 추정된다.

④ 만약 乙이 X토지에 자기 소유의 건물을 신축하였다면 乙이 甲에게 X토지에 대한 소유의 의사를 표시한 것으로 볼 수 있다.

⑤ 만약 甲이 종중이고 대표권 없는 종원인 丙이 종중과 무관하게 사인의 자격에서 乙에게 X토지를 임대한 것이라면 甲은 X토지를 간접점유하고 있다고 볼 수 없다.

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

① 사기에 의한 의사표시에 의해 물건을 인도해 준 경우 점유의 침탈이 인정된다.

② 직접점유자가 임의로 점유를 이전한 경우, 그 점유이전이 간접점유자의 의사에 반하면 점유의 침탈이 인정된다.

③ 점유회수청구권은 침탈자의 악의의 특별승계인에게는 주장하지 못한다.

④ 간접점유자가 점유회수청구권을 행사하는 경우, 먼저 자기에게 반환할 것을 청구해야 한다.

⑤ 점유회수청구권을 행사할 수 있는 기간은 그 기간 내에 소를 제기해야 하는 기간으로 해석된다.

28. 甲, 乙, 丙은 X토지를 동일한 지분비율로 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 특별한 사정이 없는 한 자신의 지분을 자유롭게 처분할 수 있다.

② 甲과 乙이 丙과의 협의없이 X토지에 건물을 신축하여 임대하기로 결정하는 것도 관리방법으로서 적법하다.

③ 甲, 乙, 丙은 X토지를 3년 동안 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.

④ 甲이 乙 및 丙과의 협의없이 X토지 전부를 독점적으로 점유하여 사용하는 경우, 乙은 甲에게 X토지의 인도를 청구할 수 없다.

⑤ 丙의 지분위에 원인무효의 저당권 등기가 마쳐진 경우, 甲은 X토지의 보존행위로서 저당권 등기의 말소를 청구할 수는 없다.

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

① 국유재산 중 행정재산은 공용이 폐지되지 않는 한 취득시효의 대상이 되지 않는다.

② 성명불상자의 소유물에 대하여도 시효취득을 인정할 수 있다.

③ 부동산에 관하여 적법한 등기를 마치고 소유권을 취득한 자가 그 부동산을 점유하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 점유는 취득시효의 기초가 되는 점유라 할 수 없다.

④ 1필의 토지의 일부분에 대한 시효취득도 인정될 수 있다.

⑤ 1동의 집합건물의 구분소유자들의 건물 대지 전체에 대한 공동의 점유는 대지 소유권의 점유취득시효의 요건인 점유에 해당하지 않는다.

30. 소유물반환청구권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 타인의 소유물을 불법으로 점유하였던 자라도 더 이상 현실적으로 점유를 하고 있지 않은 이상 그를 상대로 한 소유물반환청구는 부당하다.
ㄴ. 타인의 토지에 무단으로 건물을 신축하여 소유하는 자에 대하여 토지소유자는 그 건물에서 퇴거할 것을 청구할 수 있다.
ㄷ. 토지소유자는 토지에 대한 점유취득시효 완성자에 대하여 불법점유를 이유로 토지의 반환을 청구할 수 있다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄷ ④ ㄱ, ㄴ ⑤ ㄴ, ㄷ

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

① 지상권에 저당권을 설정해 준 지상권자가 지상권의 목적인 토지를 매수한 때에는 지상권이 혼동으로 소멸하지 않는다.

② 토지에 저당권, 지상권, 저당권이 순차적으로 설정된 경우, 나중에 설정된 저당권이 실행되면 지상권은 소멸한다.

③ 지상권자는 제3자에게 구분지상권을 설정해 줄 수 있다.

④ 토지의 담보가치 하락을 막기 위해 설정된 지상권은 피담보채권이 소멸하면 존속기간과 관계없이 소멸한다.

⑤ 지상권에 저당권이 설정된 경우, 지상권설정자의 지상권소멸청구는 그 저당권자에게 통지한 후 상당한 기간이 경과해야 효력이 생긴다.

32. 관습상의 법정지상권이 성립할 수 있는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 자신의 토지에 미등기건물을 건축한 자가 건물의 철거특약 없이 토지를 매도한 경우

② 토지소유자가 토지매도 후 소유권이전등기 전에 매수인의 승낙 없이 그 토지에 건물을 신축한 경우

③ 건물에 대한 경매개시결정 후 매수인의 매각대금완납 전에 그 건물과 대지가 동일인에게 속하게 된 경우

④ 토지공유자 1인이 지분의 과반수의 동의를 얻어 공유토지 위에 건물을 신축하여 소유하다가 그 건물을 타인에게 매도한 경우

⑤ 채권담보를 위한 가등기가 설정된 나대지 위에 건물이 신축된 후 그 가등기에 기한 본등기가 행해진 경우

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

① 요역지소유권과 지역권이 함께 이전되지 않도록 하는 약정은 유효하며 이를 등기할 수 있다.

② 승역지소유자가 지역권자의 지역권 행사를 위하여 공작물 수선의무를 부담하기로 한 경우, 승역지소유자의 특별승계인도 그 의무를 부담한다.

③ 동일한 승역지 위에 수개의 용수지역권이 설정될 수 있다.

④ 전망지역권은 소멸시효에 걸리지 않는다.

⑤ 통행지역권을 시효로 취득한 자는 특별한 사정이 없는 한 도로 설치 및 사용에 의하여 승역지소유자가 입은 손해를 보상해야 한다.

34. 창고소유자 甲은 乙과 월차임을 100만 원, 보증금을 3억 원으로 하는 창고임대차계약을 체결하고, 보증금반환청구권을 담보하기 위하여 乙에게 전세금을 3억 원, 임대차기간과 동일한 기간을 존속기간으로 하는 전세권등기도 경료해 주었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 甲에게 전세권의 효력을 주장할 수 없고 임대차계약의 효력만 주장할 수 있다.

② 乙은 甲에게서 창고를 매수한 丙에게 자신의 전세권을 주장할 수 없다.

③ 임대차계약 만료 후 甲이 보증금의 반환을 지체하면 乙은 전세권에 기한 경매를 신청할 수 없다.

④ 임대차계약 만료 후 甲은 보증금에서 乙이 연체한 차임을 공제한 금액을 반환하면 된다.

⑤ 乙이 丁에게 금전을 차용하면서 전세권저당권을 설정해 줄 당시 丁이 甲과 乙의 임대차관계를 안 경우, 甲은 丁에게 乙의 연체차임으로 대항할 수 없다.

35. **유치권의 성립요건인 채권과 목적물 사이의 견련관계가 인정되지 않는 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 임차주택과 임차보증금반환채권

② 점유물과 점유자의 유익비상환청구권

③ 임차물과 임차인의 필요비상환청구권

④ 수급인이 수리한 건물과 공사대금채권

⑤ 임치물과 그 하자로부터 생긴 수치인의 손해배상채권

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

① 유치권자는 유치물의 과실인 금전을 수취하여 다른 채권보다 먼저 그 채권의 변제에 충당할 수 있다.

② 유치권자가 소유자의 허락 없이 유치물을 임대한 경우 임차인은 소유자에게 임대차로 대항할 수 없다.

③ 여러 필지의 토지에 유치권을 행사하는 자가 그 토지 중 일부에 대해 선관주의의무를 위반한 경우 모든 토지에 대한 유치권소멸청구가 인정된다.

④ 유치권에 의한 경매로 유치물이 매각되는 경우 유치권자는 일반채권자와 동일한 순위로 배당을 받는다.

⑤ 저당권이 설정된 건물에 대하여 경매개시결정 이전에 유치권이 성립한 때에는 유치권자는 경매절차의 매수인에게 대항할 수 있다.

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

① 질물을 질권설정자가 계속 점유하는 방식으로 질권을 설정할 수 없다.

② 채무자가 질권자의 책임전질을 승낙한 경우 채무자는 전질권자의 동의 없이 질권자에게 채무를 변제하여도 이로써 전질권자에게 대항하지 못한다.

③ 질물의 소유자가 질물을 다른 사람에게 매도한 때에는 질권자는 특별한 사정이 없는 한 그 매매대금에 대하여 질권을 행사할 수 없다.

④ 동산질권의 선의취득이 인정되려면 취득자는 자신의 선의·무과실을 증명해야 한다.

⑤ 근질권이 설정된 금전채권에 대해 제3자의 압류로 강제집행절차가 개시된 경우 근질권의 피담보채권은 강제집행이 개시된 때에 확정된다.

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

① 임차보증금반환청구권은 채권질권의 목적이 될 수 있다.

② 채권증서가 있는 지명채권의 경우 그 증서를 질권자에게 교부해야 질권의 효력이 생긴다.

③ 채권의 목적물이 금전 이외의 물건인 때에는 채권질권자는 직접 변제받은 물건에 대해 질권을 행사할 수 있다.

④ 질권설정자가 질권이 설정된 채권을 양도하는 경우 질권자의 동의는 필요 없다.

⑤ 질권설정자와 제3채무자가 질권자의 동의 없이 질권이 설정된 채권을 소멸하게 하는 행위를 한 경우 특별한 사정이 없는 한 제3자도 그 무효를 주장할 수 있다.

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

ㄱ. 건물에 저당권이 설정된 후 건물의 종물에 대해 강제집행을 한 자는 건물 경매절차의 매수인에게 강제집행의 효력을 주장할 수 없다. **ㄴ. 저당권이 설정된 토지에 지상권을 취득한 자가 수목을 식재한 경우 그 지상권자는 토지 경매절차의 매수인에 대해 수목의 매수를 청구할 수 있다.** **ㄷ. 건물에 설정된 저당권이 실행된 경우 경매절차의 매수인은 특별한 사정이 없는 한 건물의 소유를 위해 인정된 지상권도 등기 없이 취득한다.**

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

40. 乙은 甲에게 1억 원을 빌려주면서 甲의 X토지와 丙의 Y건물에 공동저당권을 설정받았다. 이후 甲은 X토지를 丁에게 매도하고 소유권을 이전해 주었다. 채무를 변제받지 못한 乙이 저당권을 실행하고자 한다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 Y건물의 경매에서 먼저 배당을 받을 수 있는 금액은 X토지와 Y건물의 경매대가에 비례하여 丙이 분담하는 채권액에 한한다.

② 乙이 X토지의 경매에서 먼저 배당을 받은 경우, X토지의 후순위저당권자는 Y건물에 대한 乙의 저당권을 대위행사할 수 있다.

③ Y건물의 경매를 막기 위해 甲의 채무를 모두 변제한 丙은 X토지에 대한 乙의 저당권을 대위행사할 수 없다.

④ X토지와 Y건물이 경매되어 동시에 배당이 되는 경우, 乙은 X토지의 경매대가에서 먼저 배당받고 변제받지 못한 부분에 한하여 Y건물의 경매대가에서 배당받는다.

⑤ Y건물이 먼저 경매되고 X토지가 경매된 경우, 丁은 자신이 X토지에 지출한 유익비가 있어도 乙의 저당권을 대위하는 丙보다 우선하여 상환받을 수 없다.

경제학원론

41. X재 수요의 탄력성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 소득으로 X재와 Y재만 양(+)의 소비를 한다)

① X재의 가격탄력성이 1일 때, X재 가격의 변동은 X재의 지출액을 변화시키지 않는다.

② X재 소득탄력성이 1이면, 소득소비곡선은 원점을 지나는 직선이다.

③ X재 소득탄력성이 1보다 크면, Y재 소득탄력성은 1보다 작다.

④ Y재의 X재 가격에 대한 교차탄력성이 1이면, X재의 가격탄력성은 1이다.

⑤ X재 소득탄력성이 1이면, Y재 소득탄력성도 1이다.

42. 소비자가 X재의 판매자일 때, 실물부존(real endowment) 모형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 소득으로 X재와 Y재만 양(+)의 소비를 한다.)

① 최적소비점은 예산선과 무차별곡선이 접하는 점이며 실물부존점과 일치하지 않을 수 있다.

② X재의 가격이 하락하고 효용이 증가하였다면, 소비자는 X재 구매자로 전환된다.

③ Y재의 가격이 하락하면, 소비자의 효용은 증가한다.

④ X재의 가격이 상승하고 Y재가 정상재라면, Y재의 소비는 증가한다.

⑤ X재의 가격이 상승하고 X재가 열등재라면, X재의 소비는 증가한다.

43. 코즈(R. Coase)정리가 성립하기 위한 조건으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 정부는 외부효과의 크기를 정확하게 파악하고 있다.
ㄴ. 관련 당사자 간 협상이 가능하다.
ㄷ. 협상에 따른 거래비용이 발생하지 않는다.
ㄹ. 당사자 간 재산권이 명확하게 설정되어 있다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

44. 생산가능곡선에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 곡선의 외부에 있는 점은 비효율적인 생산점이고, 내부에 있는 점은 실현 불가능한 생산점이다.
ㄴ. 곡선이 원점에 대해 오목하면 한 재화의 생산을 늘릴수록 기회비용이 증가한다.
ㄷ. 곡선이 직선이면 한 재화의 생산을 늘릴수록 기회비용이 감소한다.

① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

45. 시장실패에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 공유자원의 비극은 소유권이 불명확하여 자원이 과대하게 사용되는 문제이다.

② 부정적 외부성은 사회적 후생손실을 발생시키지만, 긍정적 외부성은 사회적 후생손실을 발생시키지 않는다.

③ 정보의 비대칭성은 역선택과 도덕적 해이를 유발할 수 있다.

④ 공공재는 비배제성의 특징으로 인해 무임승차자 문제가 발생한다.

⑤ 시장실패에 대응하기 위한 정부개입이 오히려 효율성을 저하시킬 수 있다.

46. X재를 독점 공급하는 기업 A의 시장수요함수는 $P=300-Q$ 이고, 생산함수는 $Q=\min\{0.2L, 0.5M\}$이다. 노동임금은 $P_L=20$, 원료가격은 $P_M=10$일 때, 이윤을 극대화하는 생산량은? (단, P는 가격, Q는 수량, L은 노동, M은 원료)

① 70 ② 90 ③ 110 ④ 130 ⑤ 150

47. 갑은 X재 소비량이 Y재 보다 많으면 X재 5개에 Y재 1개와 교환하려 하고, Y재 소비량이 X재 보다 많으면 X재 1개에 Y재 5개와 교환하려는 효용함수를 가진다. 만약 X재의 가격이 1, Y재의 가격이 2, 그리고 소득이 120일 때 효용을 극대화하는 소비량은?

① X: 20, Y: 50 ② X: 30, Y: 45 ③ X: 40, Y: 40

④ X: 50, Y: 35 ⑤ X: 60, Y: 30

48. X재와 Y재는 서로 대체재이고 X재와 Z재는 서로 보완재이다. X재의 가격이 상승할 때 균형의 변화에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, Y재와 Z재의 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향하며 다른 조건은 일정하다)

ㄱ. Y재의 가격이 상승하고 거래량은 증가한다.
ㄴ. Y재의 가격이 하락하고 거래량은 감소한다.
ㄷ. Z재의 가격이 상승하고 거래량은 증가한다.
ㄹ. Z재의 가격이 하락하고 거래량은 감소한다.

① ㄱ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

49. 수요함수가 $P=100-Q$ 인 시장에서 기업 A는 슈타켈버그(Stackelberg) 모형의 선도자, B는 추종자로 행동한다. 기업 A의 한계비용이 10, 기업 B의 한계비용이 20일 때, 이윤을 극대화하는 기업 A의 생산량은? (단, P는 가격, Q는 수량)

① 30 ② 33 ③ 35 ④ 40 ⑤ 50

50. 기업 갑은 시장 A와 B에 자동차를 독점공급하고 있다. A시장의 수요함수는 $P_A = 600 - 2Q_A$, B시장의 수요함수는 $P_B = 1200 - 5Q_B$이고, 기업의 비용함수는 $C(Q) = Q^2$이다. 3급 가격차별을 할 경우, 시장 A, B의 자동차 가격은? (단, P_i는 가격, Q, Q_i는 수량, $i = A, B$)

① A: 400 B: 400 ② A: 400 B: 700 ③ A: 500 B: 500
④ A: 700 B: 400 ⑤ A: 700 B: 700

51. 이윤극대화를 추구하는 기업 A와 B는 복점시장에서 수량경쟁을 한다. 역수요함수는 $P = 100 - Q$이며, 두 기업의 한계비용은 20으로 일정하다. 두 기업이 담합을 통해 독점기업처럼 행동하고 생산량을 절반씩 나누어 생산하기로 합의했다. 이 때 기업 A만 합의를 어겼을 경우, 기업 A의 이윤은? (단, P는 가격, Q는 수량, 고정비용은 0이다)

① 800 ② 850 ③ 900 ④ 950 ⑤ 1,000

52. 생산함수가 $Q = AL^{\alpha}K^{\beta}$일 때 기업의 비용에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, Q는 수량, A는 상수, L은 노동, K는 자본, $\alpha, \beta > 0$)

① $\alpha + \beta = 1$이면 장기평균비용은 1로 일정하다.
② $\alpha + \beta < 1$이면 장기평균비용은 장기한계비용보다 크다.
③ $\alpha + \beta < 1$이면 규모에 대한 수익체증(increasing returns to scale)이 된다.
④ $\alpha + \beta > 1$이면 생산량이 증가함에 따라 장기평균비용은 감소한다.
⑤ $\alpha + \beta > 1$이면 규모의 불경제가 발생한다.

53. 생산에 외부 불경제를 유발하는 X재의 시장수요함수는 $P = 20 - Q$이다. 사적한계비용은 $PMC = 2Q + 2$이고, 사회적 한계비용은 $SMC = 3Q + 4$이다. 사회적 최적생산량 수준을 달성하기 위한 피구세(Pigouvian tax)를 부과할 경우 개선되는 사회후생의 크기는? (단, P는 가격, Q는 수량)

① 5 ② 6 ③ 7 ④ 8 ⑤ 9

54. 생산요소시장에서 경제적 지대(economic rent)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 생산요소의 기회비용을 초과해 추가로 지불되는 보수로 해석할 수 있다.
② 전용수입(transfer earnings)은 생산요소를 현재 수준으로 유지하기 위한 것과 관련된 기회비용이다.
③ 공급이 비탄력적일수록 경제적 지대는 커진다.
④ 희소성이 큰 생산요소일수록 경제적 지대가 크다.
⑤ 공급이 완전탄력적일 경우 전용수입이 발생하지 않는다.

55. 갑과 을의 동시선택게임에서 전략이 각각 L, R과 T, D일 때, 다음 설명 중 옳은 것은? (단, 괄호 안 왼쪽은 갑, 오른쪽은 을의 보수)

		을	
		T	D
갑	L	(5, 5)	(0, 20)
	R	(20, 30)	(25, 0)

① 갑의 전략 L에 대한 을의 최선반응(best response)은 T이다.

② 을의 전략 T에 대한 갑의 최선반응은 L이다.

③ 갑은 우월전략이 없다.

④ T는 을의 우월전략이다.

⑤ 전략조합 (R, T)는 내쉬균형이다.

56. X재와 Y재만 소비하는 갑의 효용함수가 $U=\min\{X, Y\}$이며, 재화의 가격은 각각 P_X, P_Y이다. 다음 중 옳지 않은 것은?

① 소득소비곡선은 원점을 지나는 45도 선이다.

② 가격소비곡선은 원점을 지나는 45도 선이다.

③ X재의 소득탄력성은 1이다.

④ X재 수요의 가격탄력성의 절대치는 1보다 작다.

⑤ P_Y 에 대한 X재 수요의 교차탄력성은 1이다.

57. 정보의 비대칭성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 본인-대리인 문제는 감추어진 유형(hidden type)으로 인해 발생하는 문제에 해당한다.

② 정부가 가입을 강제하는 건강보험과 같은 단체보험은 도덕적 해이 문제를 완화할 수 있다.

③ 품질보증은 역선택 문제를 해결하는 방안 중 하나이다.

④ 보험시장에서 기초공제(initial deduction)는 역선택 문제를 완화할 수 있다.

⑤ 애컬로프(Akerlof)의 중고차시장 모형은 도덕적 해이 문제를 설명한 것이다.

58. 어떤 재화의 시장수요함수는 $Q=100-P$ 이고, 시장공급함수는 $Q=-10+P$ 이다. 정부가 $P=40$에서 가격상한제를 실시할 경우, 생산자 잉여의 감소분 중 소비자 잉여로 이전(transfer)되는 크기는? (단, P는 가격, Q는 수량)

① 350 ② 400 ③ 450 ④ 500 ⑤ 550

59. 두 명의 수요자로 구성된 X재 시장에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, P는 가격, Q_1과 Q_2는 각각 개인 1과 2의 수요함수)

○ $Q_1 = 10 - \frac{1}{2}P$, $Q_2 = 20 - P$
○ 한계비용은 16으로 일정하다.

① X재가 사적재일 경우 경쟁시장에서의 균형거래량은 10이다.

② X재가 사적재일 경우 경쟁시장에서의 균형거래량은 8이다.

③ X재가 공공재일 경우 최적 생산량은 8이다.

④ X재가 공공재일 경우 최적 생산량은 10이다.

⑤ 재화의 성격과 관계없이 균형거래량과 최적 생산량은 10이다.

60. X재의 수요곡선은 우하향하는 직선이고, 가로축 절편이 a이다. 공급곡선은 $\frac{a}{2}$에서 수직인 직선이라고 할 때, 시장균형에서의 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, $a>0$)

ㄱ. 수요의 가격탄력성은 절대치로 1이다.
ㄴ. 공급이 증가하면 기업의 총수입이 감소한다.
ㄷ. 공급이 증가하면 수요의 가격탄력성이 커진다.
ㄹ. 생산자잉여는 0이다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

61. 유동성선호설을 통한 화폐시장과 LM곡선에 대해 옳게 설명한 것은? (단, 화폐공급곡선은 수직이고, 화폐수요는 이자율에 음(-), 소득에 정(+)의 관계를 가정)

① 소득의 감소는 화폐수요곡선을 오른쪽으로 이동시켜 이자율 상승

② 소득의 증가는 실질화폐 수요를 증가시켜 이자율 상승

③ 이자율이 상승하면 화폐수요곡선이 왼쪽으로 이동하고 소득 증가

④ 중앙은행이 화폐공급을 감소하면 이자율 하락

⑤ 투기적 동기로 인한 소득의 증가는 화폐수요곡선상에서의 이동으로 이자율 상승

62. 화폐수요함수가 아래와 같이 주어진 경제에서 명목GDP 가 1,000이고 명목이자율(i)이 0.04일 때, 화폐의 유통속도는? (단, M은 통화량, P는 물가, Y는 실질 GDP)

○ 화폐수요함수: $\frac{M}{P}=0.2\,Y/i$

① 0.2 ② 0.3 ③ 0.4 ④ 0.5 ⑤ 0.6

63. 아래의 폐쇄경제 IS-LM 모형의 초기 균형에서 중앙은행이 이자율을 0.5만큼 인상시키고자 할 때, 명목화폐공급량 변화분의 절댓값은? (단, Y는 국민소득, r은 이자율, P는 물가, M은 명목화폐공급량)

○ IS 곡선: $r=6-Y$	○ LM 곡선: $\frac{M}{P}=Y-r$
○ $M=4$	○ $P=1$

① 0.0 ② 0.5 ③ 1.0 ④ 1.5 ⑤ 2.0

64. 폐쇄경제에서 총수요곡선이 우하향하는 이유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 물가수준이 상승하면, 소비자의 실질 부(富)의 효과 감소로 인한 구매력 감소

② 물가수준이 하락하면, 실질 화폐공급량의 증가로 인한 금리하락으로 투자수요 증가

③ 화폐공급이 고정된 상태에서 물가수준이 하락하면, 실질 화폐공급 증가로 총수요량 증가

④ 물가수준이 상승하면, 중앙은행이 금리를 인하하여 투자를 증가

⑤ 물가수준이 하락하면, 구매력이 증가하여 소비가 증가

65. 폐쇄경제의 균형국민소득 결정모형에서 한계소비성향이 0.8이고, 초기 균형소득이 1,000이다. 정부가 구매를 20 증가시킬 경우의 균형소득과 조세를 20 증가시킬 경우의 균형소득 차이(절댓값)는? (단, 정부 구매승수 효과와 조세 승수효과가 각각 별도로 발생한다고 가정)

① 60 ② 80 ③ 180 ④ 200 ⑤ 240

66. 솔로우(Solow) 성장모형에서 생산함수가 $Y=2K^{0.5}L^{0.5}$로 주어졌을 때, 노동(L)은 100이고 저축률은 0.2, 자본의 감가상각률은 0.1이다. 이 경제의 균제상태(steady state) 자본(K)은? (단, 다른 변수는 고려하지 않음)

① 400 ② 900 ③ 1,600 ④ 2,500 ⑤ 3,600

67. 폐쇄경제에서 총수요곡선(AD)과 총공급곡선(AS)을 이동시키는 요인에 관한 설명 중 옳지 않은 것을 모두 고른 것은? (단, AD곡선은 우하향, AS곡선은 우상향한다)

ㄱ. 혁신적 기술수준 향상은 AD곡선을 오른쪽으로 이동
ㄴ. 투자수요증가는 AS곡선을 오른쪽으로 이동
ㄷ. 통화량 감소는 AD곡선을 왼쪽으로 이동
ㄹ. 정부의 지출 감소는 AD곡선을 왼쪽으로 이동

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

68. 스태그플레이션의 원인과 총수요(AD)-총공급(AS)곡선의 변화를 설명한 것으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은? (단, 폐쇄경제이고, AD곡선은 우하향하고 AS곡선은 우상향한다)

원인		AD-AS곡선변화
ㄱ. 생산비용 상승	⇒	AS곡선 왼쪽 이동
ㄴ. 생산비용 하락	⇒	AD곡선 오른쪽 이동
ㄷ. 부(-)의 공급충격	⇒	AS곡선 왼쪽 이동
ㄹ. 부(-)의 수요충격	⇒	AD곡선 오른쪽 이동

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

69. 자본이동이 완전한 소규모 개방경제의 먼델-플레밍모형하에서 변동환율제인 경우, 중앙은행이 통화량을 증가시킬 때 발생하는 단기적 효과에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 국내외 국가의 물가는 고정)

ㄱ. 순수출 증가	ㄴ. IS곡선의 우측 이동
ㄷ. LM곡선의 우측 이동	ㄹ. 자국화폐의 평가절상

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

70. 아래의 개방경제 균형국민소득 결정모형 초기균형 상태에서 정부지출이 10만큼 증가할 경우, 균형 이자율의 변화분은? (단, C는 소비, Y는 국민소득, T는 세금, I는 투자, r은 이자율, G는 정부지출, X는 수출, M은 수입)

○ $Y=100$ ○ $C=10+0.6(Y-T)$ ○ $I=20-2r$ ○ $G=20$
○ $T=10$ ○ $X=20$ ○ $M=0.2(Y-T)$

① 2 ② 4 ③ 5 ④ 6 ⑤ 8

71. 리카도 대등정리(Ricardian equivalence theorem)가 성립되지 않는 조건을 모두 고른 것은?

ㄱ. 왜곡적인 조세	ㄴ. 완전한 자본시장
ㄷ. 근시안적 의사결정	ㄹ. 합리적 기대에 따른 의사결정

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

72. 필립스 곡선에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 우하향하는 필립스 곡선에서 인플레이션 감축을 위해서는 실업률 증가를 감수해야 한다.

② 단기 총공급곡선이 가파를수록 단기 필립스곡선은 가파른 모양을 가진다.

③ 물가상승률과 경제성장률의 관계에 오쿤의 법칙을 적용하면 필립스 곡선을 도출할 수 있다.

④ 합리적 기대에 따라 필립스 곡선이 즉시 이동하면, 실업율의 증가 없이 인플레이션을 감축할 수 있다.

⑤ 기대 인플레이션이 상승하면 필립스 곡선은 좌측으로 이동한다.

73. 국내총생산의 측정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 시장에서 거래되지 않는 재화와 서비스는 포함되지 않는다.

② 국민총생산에서 국외순수취요소소득을 뺀 것과 같다.

③ 일정기간 내에 생산됐지만 아직 판매되지 못한 최종재도 포함된다.

④ 일정기간 국내에서 새로 생산된 재화와 서비스의 부가가치의 합으로 계산한다.

⑤ 간접세와 감가상각도 포함된다.

74. 성장이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 내생적 성장모형에서는 1인당 생산의 장기성장률이 모형 안에서 결정된다.
ㄴ. 내생적 성장모형에서는 기술진보가 인구규모의 감소함수이다.
ㄷ. 솔로우(Solow)의 성장모형에서 기술진보는 외생적으로 결정된다.
ㄹ. 솔로우의 성장모형에서 저축과 투자는 단기적으로 서로 일치하지 않는다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

75. 국민소득(NI)에 포함되지 않는 것은?

① 피고용자에 대한 보상
② 법인화되어 있지 않은 자영업자의 소득
③ 임대소득과 순이자
④ 법인이윤
⑤ 고정자본 소모량

76. 소비이론 중 상대소득가설에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 현재 소비는 다른 사람의 소비와 자신의 과거 소비에 의존한다.

② 유산이 증가하면 항상소비는 증가한다.

③ 갑자기 받은 현금성보조금으로 항상소비는 증가한다.

④ 소비에는 전시효과(demonstration effect)가 존재하지 않는다.

⑤ 노인이 되면 소비는 노후소득에 따라 결정된다.

77. 아래의 거시경제모형의 균형에서 균형임금보다 5를 증가시킨 임금 수준의 최저임금제를 도입할 경우, 거시경제 변수의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, Y는 총생산, r은 실질이자율, W는 명목임금)

○ 총저축: $S = s(r)Y$
○ 저축율: $s(r) = 0.01r$
○ 투자: $I = 300 - r$
○ 총생산: $Y = 2L$
○ 노동수요: $L^d = 300 - 10\frac{W}{P}$
○ 노동공급: $L^s = 10\frac{W}{P}$
○ 노동량: $L = L^s = L^d$ (균형일 경우)
○ 노동량: $L = L^d$ (불균형일 경우)
○ 소비: $C = Y - S$
○ 물가: $P = 1$

① 총생산은 증가한다. ② 이자율은 하락한다. ③ 총저축은 증가한다.

④ 고용량은 증가한다. ⑤ 소비는 감소한다.

78. 주조차익(seigniorage)과 인플레이션 조세(inflation tax)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 실물변수가 변화하지 않는 장기 균형 상황에서는 주조차익과 인플레이션 조세는 같다.

② 인플레이션이 발생하지 않으면, 주조차익은 0이다.

③ 통화량이 감소하면, 주조차익은 증가한다.

④ 물가상승률이 통화증가율보다 크면, 인플레이션 조세가 주조차익보다 작다.

⑤ 통화증가율이 0이고 인플레이션이 커지면, 주조차익도 커진다.

79. 아래의 거시경제모형 초기 균형에서 외생적 정부지출(α)을 1만큼 증가시킬 때, 거시경제 변수의 변화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, Y는 국민소득, C는 소비, I는 투자, G는 정부지출, T는 조세)

○ $Y = C + I + G$
○ $C = 1 + 0.5(Y - T)$
○ $I = 200 - T$
○ $T = 0.5Y + \alpha$
○ $G = 0.5Y + \alpha$

① 국민소득은 증가한다. ② 투자가 감소한다. ③ 소비는 감소한다.
④ 균형재정을 달성한다. ⑤ 정부지출은 증가한다.

80. 토빈(J. Tobin)의 q에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 토빈의 q는 설치되어 있는 자본의 시장가치 대비 대체비용의 비율로 정의된다.
② 자본재의 가격이 상승하여 자본재의 구입비용이 증가하면, 토빈의 q는 증가한다.
③ 토빈의 q가 1보다 작으면, 자본 설치비용보다 새로 설치한 자본이 생산하는 현금흐름이 크다.
④ 자본의 시장가치를 주가로 대체할 수 있는 경우, 주가가 상승하면 토빈의 q는 증가한다.
⑤ 자본의 한계생산이 자본의 사용자비용보다 낮으면, 토빈의 q는 증가한다.

부동산학원론

81. 토지에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① “토지의 표시”란 지적공부에 토지의 소재·지번(地番)·지목(地目)·면적·경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.

② “지번”이란 필지에 부여하여 지적공부에 등록한 번호를 말한다.

③ “토지의 이동(異動)”이란 홍수나 산사태 등으로 인해 토지의 지형이 변경된 것을 말한다.

④ “합병”이란 지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것을 말한다.

⑤ “분할”이란 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것을 말한다.

82. 준부동산(準不動産)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 준부동산은 특정의 부동산, 동산과 부동산의 집단을 말한다.

② 공장재단이란 공장에 속한 일정한 기업용 재산으로 구성되는 일단(一團)의 기업재산으로 「공장 및 광업재단 저당법」에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다.

③ 광업재단이란 광업권과 광업권에 기하여 광물을 채굴·취득하기 위한 각종 설비 및 이에 부속하는 사업의 설비로 구성되는 일단의 기업재산으로 「공장 및 광업재단 저당법」에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다.

④ 입목이란 토지에 부착된 수목의 집단으로서 그 소유자가 「입목에 관한 법률」에 따라 소유권보존등기를 받은 것을 말하며, 토지소유권 또는 지상권 처분의 효력이 미친다.

⑤ 「수산업법」의 규정에 따른 어업권이란 면허를 받아 어업을 경영할 수 있는 권리를 말한다.

83. 다음 조건에 모두 해당하는 것은?

○ 토지 위에 건물 등의 정착물이 없다. **○ 사용을 제약하는 권리의 부착이 없다.** **○ 수익을 제약하는 권리의 부착이 없다.**

① 갱지(更地)　② 저지(底地)　③ 나지(裸地)　④ 공지(空地)　⑤ 필지(筆地)

84. 용도지역 내에서 용도변경이 진행되고 있는 토지는?

① 후보지　② 이행지　③ 포락지　④ 선하지　⑤ 휴한지

85. 부동산소유권의 사적제한에 해당하는 것은?

① 지역권 ② 귀속권 ③ 과세권 ④ 수용권 ⑤ 경찰권

86. 부동산의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산은 물리적 구성요소들의 결합체일 뿐만 아니라 여러가지 경제적·사회적 특성의 결합체이다.

② 토지의 개별성으로 인해 일물일가의 법칙이 적용되지 않고, 부동산상품 간에 완전한 대체는 불가능하다.

③ 토지거래허가구역의 지정이나 해제 등으로 인해 주택가격이 하락하거나 상승하는 것은 경제적 위치의 변화에 따른 것이다.

④ 토지는 용도전환 및 합병·분할이 가능하며, 두 개 이상의 용도가 병존할 수도 있다.

⑤ 토지의 부동성으로 인해 부동산시장을 국지화시키며, 이로 인해 부동산의 가치는 주변 환경의 영향을 많이 받는다.

87. 부동산 매매시장에서 수요와 공급이 동시에 변화하는 경우, 시장균형의 변화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요와 공급이 동시에 증가하는 경우, 공급의 증가폭이 수요의 증가폭보다 크면, 균형가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다.

② 수요와 공급이 동시에 감소하는 경우, 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 크면, 균형가격은 하락하고 균형거래량은 감소한다.

③ 수요와 공급이 동시에 증가하는 경우, 수요의 증가폭과 공급의 증가폭이 같다면, 균형가격은 불변이고 균형거래량은 증가한다.

④ 수요와 공급이 동시에 감소하는 경우, 공급의 감소폭이 수요의 감소폭보다 크면, 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다.

⑤ 수요와 공급이 동시에 증가하는 경우, 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 크면, 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다.

88. 다음 조건하에서 거미집이론(Cob-web theory)에 의한 부동산시장 A와 B의 모형 형태와 A시장과 B시장 상품의 관계는? (단, X축은 수량, Y축은 가격이고, 가격 변화에 수요는 즉각 반응하지만 공급은 시간적인 차이를 두고 반응하며, 다른 조건은 동일함)

○ A시장: 수요의 가격탄력성은 0.9, 공급의 가격탄력성은 1.2 ○ B시장: 수요곡선의 기울기는 -0.8, 공급곡선의 기울기는 0.3 ○ A시장의 상품가격이 4% 하락하면, B시장의 상품수요가 3% 감소함

	A시장	B시장	A와 B시장 상품의 관계
①	수렴형	순환형	보완재
②	수렴형	발산형	보완재
③	발산형	수렴형	대체재
④	발산형	발산형	대체재
⑤	수렴형	수렴형	대체재

89. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

○ 튀넨(J.H. von Thünen)은 자연조건이 동일한 고립국을 가정하여 상업활동의 공간적 분포를 통한 토지이용을 설명한다. ○ 리카도(D. Ricardo)는 각 토지마다 다른 비옥도의 차이와 생산요소 투입에 따라 한계생산성이 증가하는 수확체감현상을 적용한다. ○ 마샬(A. Marshall)은 생산요소에 귀속되는 소득으로서 생산품의 총판매수익에서 가변비용을 제외한 잉여분을 절대지대라고 주장한다. ○ 알론소(W. Alonso)는 해당 토지의 지대를 지대입찰과정에서 토지이용자가 지불하고자 하는 최고 지불용의액으로서 초과이윤이 0(zero)이 되는 지대로 보았다. ○ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)은 토지이용자가 공간의 마찰비용으로 지대와 교통비를 함께 지불한다고 보았다.

① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

90. A지역 아파트시장의 기존 수요함수는 $2P = -Qd + 400$, 공급함수는 $P_1 = Qs_1 + 20$ 이었다. 이후 수요함수는 변하지 않고 공급함수가 $P_2 = Qs_2 + 80$ 으로 변하였다. 다음 설명으로 옳은 것은? (단, X축은 수량, Y축은 가격, P는 가격(단위: 만원/m^2), Qd는 수요량(단위: m^2), Qs는 공급량(단위: m^2)이며, 다른 조건은 동일함)

① 아파트 공급량의 증가에 따라 공급곡선이 좌측(좌상향)으로 이동한다.

② 기존 아파트시장의 균형가격은 120만원/m^2이다.

③ 공급함수 변화이후, 아파트시장의 균형거래량은 160 m^2이다.

④ 공급함수 변화이후, 아파트시장의 균형가격은 20만원/m^2 만큼 감소한다.

⑤ 공급함수 변화이후, 아파트시장의 균형거래량은 40 m^2 만큼 감소한다.

91. 여과과정과 주거분리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 여과과정이란 시간의 흐름에 따라 특정 주택의 질적 변화와 외부성이 복합적으로 작용해 주택가치가 변하게 되면서 상이한 소득계층들의 전·출입이 진행되는 것을 말한다.

② 고소득층 주거지역에 인접한 저소득층 주거지역에서 주택개량을 통한 가치상승분이 주택개량비용보다 작은 경우, 상향여과과정이 발생한다.

③ 상향여과과정은 소득증가 등의 이유로 인해 저가주택의 수요가 감소할 때 나타날 수 있다.

④ 주거분리현상은 지리적으로 인접한 근린지역에서 뿐만 아니라 도시 전체에서도 발생할 수 있다.

⑤ 침입과 계승의 현상으로 인해 주거입지의 변화가 나타날 수 있다.

92. 어느 지역에 A점포와 B점포가 있다. A점포의 면적은 1,200 m^2 이고, B점포의 면적은 10,800 m^2 이다. A점포와 B점포 사이의 직선거리는 4 km이다. 컨버스(P. Converse)의 분기점 모형에 기초할 때, A점포와 B점포의 상권 경계지점은 B점포로부터 얼마만큼 떨어진 지점인가? (단, A점포와 B점포는 동일 직선상에 위치하며, 주어진 조건에 한함)

① 1 km ② 2 km ③ 3 km ④ 4 km ⑤ 5 km

93. 용도지역·지구·구역제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 용도지역·지구·구역제는 특정 토지를 용도지역 등으로 지정한 후 해당 토지를 이용 목적에 맞게 적용하는 제도이다.

② 용적률·건폐율 등의 밀도규제와 특정행위의 허가·불허가 등의 행위규제로 구성되어 있다.

③ 용도지역은 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

④ 용도지구는 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용하며, 경관·안전 등을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

⑤ 용도구역은 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화 또는 완화하여 적용하며, 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

94. 토지거래허가제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 토지거래허가구역은 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적 토지이용 등을 위하여 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 지정할 수 있다.

② 토지거래허가구역은 5년 이내의 기간을 정하여 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 지정할 수 있다.

③ 해당 구역에 일정한 면적을 초과하는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함)을 이전하거나 설정하는 토지거래계약(예약을 포함)에 적용되며, 모든 증여 및 상속이 포함된다.

④ 토지거래허가기준은 투기목적이 인정되는 일정한 경우를 제외하고는 토지거래를 허가하도록 하는 네거티브방식이다.

⑤ 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 효력이 발생하지 아니한다.

95. 토지공개념에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 토지의 공익성을 강조하는 개념으로 정부가 공공의 이익을 위하여 토지의 소유권을 제한할 수 있다는 인식을 반영하고 있다.

② 국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형있는 이용·개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 따라 제한과 의무를 과(課)할 수 있다는 근거를 반영하고 있다.

③ 토지의 사유재산권을 부정하고 그 보유·이용·개발이 공공복리에 적합해야 한다고 보았다.

④ 지가의 폭등과 개발이익환수의 미비로 인해 만연한 토지투기를 근절하고자 토지공개념을 도입하였다.

⑤ 개발부담금제도는 토지로부터 발생되는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분하여서 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 촉진하기 위한 제도이다.

96. 다음은 일정기간 부동산자산과 금융자산의 투자 자료이다. 이 경우 합리적인 투자자가 가장 선호할 자산은? (단, 주어진 자료에 한함)

자산구분	토지	아파트	오피스	채권	주식
수익률	0.82 %	0.95 %	2.23 %	0.99 %	1.90 %
표준편차	1.17 %	2.19 %	1.05 %	1.05 %	8.11 %

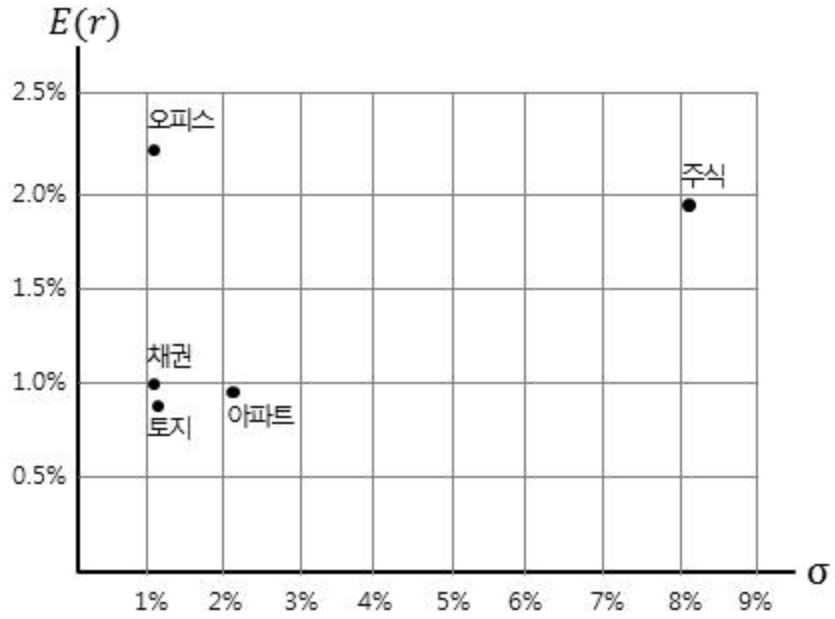


표 및 그래프 : 자산별 수익률과 위험

① 오피스 ② 채권 ③ 아파트 ④ 주식 ⑤ 토지

97. 부동산의 투자과정에서 수익률에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 기대수익률은 본질적으로 사후수익률을 의미한다.

② 기대수익률은 시장이자율에 비례하고, 자산의 위험에도 비례한다.

③ 기대수익률이 요구수익률보다 높으면, 대상부동산의 수요가 증가하여 요구수익률이 하락한다.

④ 명목이자율로서 무위험이자율은 실질이자율에서 물가상승률을 차감한 값이다.

⑤ 내부수익률이 요구수익률보다 큰 경우나 순현재가치가 1보다 큰 경우에는 투자하지 않는다.

98. 다음의 내용에 모두 해당하는 모기지(Mortgage)는?

○ 차입자가 금융기관에 지불하는 저당지불액이 증권 발행자를 통하여 투자자에게 그대로 전달되는 형태이다. ○ 기초자산인 모기지 풀(pool)의 현금흐름 및 저당권에 대한 소유권을 나타내는 지분형이다. ○ 금융기관이 유동화중개기관을 통해 발행할 수도 있고, 유동화중개기관을 통하지 않고 자체적으로 유동화전문회사(SPC)를 만들어 발행할 수도 있다. ○ 모기지 소유자는 채무불이행위험, 조기상환위험, 금리위험을 부담할 수 있다.

① 저당이체증권(MPTS) ② 저당담보부채권(MBB) ③ 지불이체채권(MPTB)
④ 다계층증권(CMO) ⑤ 상업용저당증권(CMBS)

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

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

② 부동산이 가지고 있는 고유 특성으로 인하여 금융의 필요성이 중요해지고 있다.

③ 부동산 신디케이션(syndication)은 부동산개발사업을 공동으로 수행하기 위해 일반 투자자들의 자금과 부동산개발업자의 전문성이 결합된 투자자 집단을 말한다.

④ 메자닌금융(mezzanine financing)은 부채방식과 지분방식의 특징을 갖고 있는 중간적 성격의 자금조달방법이다.

⑤ 랩어라운드(wrap-around)대출은 기존대출을 상환하고 신규대출을 별도로 제공하는 방식이다.

100. 대출상환에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 대출조건이 동일할 경우, 대출채권의 듀레이션(duration)은 원리금균등분할상환, 원금균등분할상환, 점증상환, 만기일시상환의 순으로 짧다.

② 원리금균등분할상환의 경우, 매월 원리금을 균등하게 상환하기 때문에 원리금에서 원금과 이자가 차지하는 비중은 상환시기에 따라 다르다.

③ 점증상환에서는 초기에 원리금의 납입액이 이자지급액에 미치지 못할 수 있는데, 이 경우 미상환 이자가 원금에 가산되어 부(-)의 상환이 일어날 수 있다.

④ 만기일시상환은 대출기간 동안 매월 이자만 상환하다가 만기에 일시로 원금을 상환하는 방식이며, 대출만기 시 원금의 일부를 상환하게 한 뒤 대출만기를 연장해주기도 한다.

⑤ 원금균등분할상환의 경우, 매월 상환하는 원리금 상환 부담은 대출 초기에는 많지만 상환금액은 점차 감소한다.

101. A는 승계가능한 대출로 주택을 구입하고자 한다. 다음과 같은 조건으로 기존 주택저당대출을 승계받을 때, 이 승계권의 가치는 얼마인가? (단, 주어진 자료에 한함)

○ 기존 주택저당대출 - 현재 대출잔액: 3억원 - 원리금균등분할상환방식: 만기 20년, 대출금리 5%, 고정금리대출 ○ 신규 주택저당대출 - 대출금액: 3억원 - 원리금균등분할상환방식: 만기 20년, 대출금리 7%, 고정금리대출 ○ 월 기준 연금현가계수 - (5%, 20년): 150 - (7%, 20년): 125

① 4,375만원 ② 5,000만원 ③ 5,625만원 ④ 6,250만원 ⑤ 6,875만원

102. 한국주택금융공사법령상 주택금융신용보증기금의 용도로 명시하지 않은 것은?

① 신용보증채무의 이행
② 차입금의 원리금 상환
③ 금융기관에의 예치(預置)
④ 기금의 육성을 위한 연구·개발
⑤ 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비

103. 부동산마케팅활동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산마케팅은 소비자들이 원하는 필요와 욕구를 반영하여 시장을 세분화하고 이를 바탕으로 부동산의 제품화, 가격산정, 입지선정 및 촉진활동 등 마케팅 전략을 세워서 부동산을 매매하고 임대차하는 일련의 과정을 말한다.

② 시장세분화란 전체 시장을 일정한 기준에 의해 동질적인 세분시장으로 구분하는 과정을 말한다.

③ 표적시장이란 마케팅 환경변화에 대응하여 경쟁사와의 관계에서 자사가 보유한 역량과 자원으로 최대한의 시장성과를 얻을 수 있는 최적의 시장을 말한다.

④ 포지셔닝이란 경쟁우위 달성을 위해 경쟁제품과 다르게 인식되도록 마케팅믹스를 사용하여 고객의 마음속에 제품의 위치를 심어주는 과정을 말한다.

⑤ AIDA 원리는 고객의 구매의사 결정단계를 심리적 발전단계에 맞춘 것으로 행동(Action), 관심(Interest), 욕망(Desire), 주목(Attention)의 순서를 거친다.

104. 도시 및 부동산개발에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 「도시 및 주거환경정비법」상 "재개발사업"이란 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업을 말한다.

② 「개발이익 환수에 관한 법률」상 "개발이익"이란 개발사업의 시행이나 토지이용계획의 변경, 그 밖에 사회적·경제적 요인에 따라 정상지가(正常地價)상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자나 토지 점유자에게 귀속되는 토지 가액의 증가분을 말한다.

③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 "공동구"란 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다.

④ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」상 "부동산개발업"이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.

⑤ 「도시개발법」상 "도시개발사업"이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

105. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설의 유형으로 옳지 않은 것은?

① 공공·문화체육시설: 광장·공원·녹지·유원지·공공공지

② 유통·공급시설: 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비

③ 보건위생시설: 장사시설·도축장·종합의료시설

④ 방재시설: 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비

⑤ 교통시설: 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·차량 검사 및 면허시설

106. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 다음에 해당하는 계획은?

토지의 이용 및 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 완화하는 용도구역의 효율적이고 계획적인 관리를 위하여 수립하는 계획을 말한다.

① 성장관리계획 ② 도시혁신계획 ③ 복합용도계획

④ 지구단위계획 ⑤ 공간재구조화계획

107. 다음에 모두 해당되는 부동산관리방식은?

○ 소유주나 기업의 부를 극대화시키기 위하여 부동산의 가치를 증진시킬 수 있는 다양한 방법을 모색하는 적극적인 관리 ○ 위험분산 차원에서 부동산의 유형과 지역의 혼합, 보유부동산의 개량 및 매각, 개별 부동산의 특성을 고려한 보유기간산정, 레버리지 활용 등 ○ 포트폴리오(portfolio) 관점에서의 종합적인 관리

① 신탁관리 ② 시설관리 ③ 자산관리 ④ 수탁관리 ⑤ 직접관리

108. 공인중개사법상 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 하거나 취소할 수 있는 경우에 해당하지 않는 것은?

① 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우

② 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우

③ 업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우

④ 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다는 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 경우

⑤ 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우

109. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상 매수신청대리의 대상물에 해당하지 않는 것은?

① 토지

② 건물 그 밖의 토지의 정착물

③ 「입목에 관한 법률」에 따른 입목

④ 「건설기계관리법」에 따른 건설기계

⑤ 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단, 광업재단

110. 부동산조세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 취득세는 취득관련 조세로 지방세이다.

② 재산세는 보유관련 조세로 국세이다.

③ 종합부동산세는 보유관련 조세로 국세이다.

④ 상속세는 취득관련 조세로 국세이다.

⑤ 양도소득세는 처분관련 조세로 국세이다.

111. 조세의 분류에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 조세부담의 전가여부에 따라 보통세와 목적세로 분류한다.

② 과세권자에 따라 직접세와 간접세로 분류한다.

③ 납세자의 담세능력 고려여부에 따라 인세와 물세로 분류한다.

④ 과세표준의 계산단위에 따라 독립세와 부가세로 분류한다.

⑤ 독립된 세원유무에 따라 종가세와 종량세로 분류한다.

112. 취득세 부과 대상물건의 취득은 승계취득·원시취득·간주취득으로 분류하는 바, 원시취득에 해당하지 않는 것은?

① 간척에 의한 토지의 취득 ② 증축에 의한 건축물의 취득

③ 제조에 의한 항공기의 취득 ④ 종류변경에 의한 차량의 취득

⑤ 공유수면매립에 의한 토지의 취득

113. 부동산경매에서 말소기준권리에 해당하지 않는 것은?

① 압류 ② 가압류 ③ 전세권 ④ 저당권 ⑤ 지상권

114. 부동산권리분석활동을 위한 자료의 조사·확인 및 분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령」상 지적도에 기재된 분석대상 부동산의 지목이 '공'으로 표기되어 있어, 지목을 공원으로 판단하였다.

② 구거는 용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지로 지적도에는 '구'로 표기한다.

③ 유지(溜池)는 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지로 지적도에는 '유'로 표기한다.

④ 건물의 소재지, 구조, 용도 등의 사실관계를 건축물대장을 통하여 확인·판단하였다.

⑤ 권리분석보고서에는 대상부동산 및 의뢰인, 권리분석의 목적, 판단결과의 표시 및 이유, 권리분석의 방법 및 성격, 수집한 자료의 목록 및 면책사항 등이 포함된다.

115. 공작기계 1대를 취득원가 8,000,000원에 2년 전에 구입하였다. 현재 기준시점의 재조달원가는 10,000,000원 이다. 원가법으로 평가한 현재 가액은? (단, 감가수정은 정률법을 적용하되, 연간 감가율은 0.2이고, 내용연수는 8년이고, 잔존가치는 없으며, 주어진 조건에 한함)

① 5,120,000원 ② 6,400,000원 ③ 7,500,000원

④ 8,000,000원 ⑤ 10,000,000원

116. 다음은 2025년 공시된 표준지공시지가를 열람한 내역을 표로 나타낸 것이다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

일련번호	2001	2002	2003
소재지	ㅇㅇ리 20	ㅇㅇ리 90	ㅇㅇ리 125
면적(m^2)	576.0	2,645.0	470.0 일단지
지목	대	전	전
공시지가 ($원/m^2$)	92,800 평가기초자료	31,000 평가기초자료	81,100 평가기초자료
지리적 위치	ㅇㅇ 마을내	초등학교 북측근거리	ㅇㅇㅇ 내
이용상황	단독주택	전	단독주택
용도지역	계획관리	농림지역	계획관리
주위환경	순수 농촌지대	지방도주변 농경지대	농어촌지대
도로접면	세로 (가)	맹지	세로 (가)
형상지세	부정형 평지	사다리 평지	사다리 완경사

① 일련번호 2001과 2003은 승용차의 통행이 가능하다.

② 일련번호 2001과 2003의 표준지공시지가는 나지상태를 상정한 것이다.

③ 매년 1월 1일의 표준지공시지가는 당해 필지의 개별공시지가와 다른 경우가 있다.

④ 일련번호 2003에서 '일단지'라 함은 지상의 단독주택이 다른 필지와도 연계되어 있음을 의미한다.

⑤ 표준지공시지가는 구체화된 개발이익이 반영된 것이다.

117. 다음은 토지와 건물로 구성된 대상부동산을 감정평가하기 위하여 수집한 자료이다. 유사한 성격의 자료만으로 묶인 것은?

ㄱ. 환지예정지증명원	ㄴ. 건축물대장	ㄷ. 설계도서
ㄹ. 임대사례	ㅁ. 감정평가선례	ㅂ. 건설·조성사례
ㅅ. 실거래사례	ㅇ. 지역개황자료	

① ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅇ ② ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ ③ ㄴ, ㄷ, ㅁ, ㅂ

④ ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ ⑤ ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ

118. 대상물건의 감정평가는 주된 방법의 감정평가방법을 적용하되, 다른 감정평가방식에 속한 하나 이상의 방법으로 산출한 시산가액과 비교해 합리성을 검토하여야 한다. 이러한 시산가액조정의 유의사항에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 단가와 총액의 관계는 시장증거(market evidence)를 바탕으로 분석한다.

② 관련 자료의 활용 적부를 검토한다.

③ 가치형성요인의 분석에서 누락이 있었는지 검토한다.

④ 각각의 시산가액에 가중치를 두어 조정이 가능하다.

⑤ 시산가액 조정 시 공시지가기준법과 거래사례비교법은 같은 감정평가방식으로 본다.

119. 거래사례비교법의 적용을 위하여 다음과 같은 조건의 거래사례를 수집하였다. 거래사례의 정상화를 위해 사정보정한 가격은? (단, 기간의 금융비용은 고려하지 아니하며, 주어진 조건에 한함)

A씨는 건물을 신축하기 위하여 토지를 50,000,000원에 구입하였다. 구입한 토지에는 임차인이 임의로 설치한 철재 임시창고가 있었고, 이를 철거하기 위해 아래 금액이 소요되었다. - 임차인 이주비 : 2,000,000원 - 철거인건비 : 1,500,000원 - 폐기물처리비 : 1,000,000원 - 폐자재 매각수입 : 500,000원

① 45,000,000원 ② 46,000,000원 ③ 47,000,000원

④ 48,000,000원 ⑤ 50,000,000원

120. 감정평가에 관한 규칙상 '적정한 실거래가'에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 도시지역의 경우, 거래시점이 4년 이내의 것이어야 한다.

② 도시지역이 아닌 경우, 거래시점이 6년 이내의 것이어야 한다.

③ 적정한 실거래가의 기준이 되는 도시지역에 계획관리지역이 포함된다.

④ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격이어야 한다.

⑤ 실거래가는 인근지역 지가수준과의 차이와 관계없이 적정한 실거래가로 인정되어야 한다.

감정평가사

2025년 1차 1교시 정답과 해설

정답표

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

감정평가사

2025년 1차 1교시 정답과 해설

정답표 계속

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

시험지·최종정답 출처 한국산업인력공단 큐넷 · 해설 봄기출

1 민법 · 민법총칙 · 신의성실의 원칙과 권리남용 — 정답 ③

① O 해설 시효 완성을 내세우는 채무자의 항변도 권리 행사라서, 채권자의 권리행사를 막아 놓고 시효를 주장하면 신의칙 위반으로 배척된다(대판 2002다32332).

② O 해설 사정변경 해제의 「사정」은 계약의 기초가 된 객관적 사정이고, 한쪽이 품은 개인적 목적이 어긋난 것은 들어가지 않는다(대판 2004다31302).

③ X 해설 강행법규 위반자 자신이 무효를 내세우는 것도 원칙적으로 허용된다 — 신의칙을 들어 막으면 그 법규가 막으려던 결과를 인정하게 된다(대판 2017다205295).

④ O 해설 신의칙에 어긋나는지, 권리남용인지는 강행규정 문제라서 당사자 주장이 없어도 법원이 직권으로 심리한다(대판 94다42129).

⑤ O 해설 약정 보수가 신의칙이나 형평에 어긋날 만큼 지나치면 법원은 적당하다고 인정되는 금액으로 보수 청구를 줄인다(대판 2016다35833 전합).

2 민법 · 민법총칙 · 성년후견·한정후견과 상대방 보호 — 정답 ⑤

① O 해설 허락받은 영업에 관해서는 미성년자도 혼자 유효하게 법률행위를 하며, 법정대리인이 허락을 취소·제한해도 선의의 제3자에게 대항하지 못한다(민법 제8조).

2 해설 계속 — 정답 ⑤

② O 해설 피성년후견인의 행위는 원칙적으로 취소할 수 있지만 가정법원이 취소할 수 없는 행위의 범위를 따로 정할 수 있다(민법 제10조 제2항).

③ O 해설 일용품 구입처럼 일상에 필요하고 값이 지나치지 않은 행위는 동의가 필요한 행위라도 한정후견인이 취소하지 못한다(민법 제13조 제4항).

④ O 해설 미성년자가 아직 행위를 하지 않은 동안에는 법정대리인이 한 번 준 동의·허락을 거둬들일 수 있다(민법 제7조).

⑤ X 해설 가정법원은 성년후견을 개시할 때 본인 의사를 참작해야 할 뿐 그 의사에 묶이지 않으며, 반대 의사가 있으면 개시할 수 없는 것은 특정후견이다(민법 제9조 제2항, 제14조의2 제2항).

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

① O 해설 제한능력자가 아직 능력자가 되지 않았다면 법정대리인에게 촉구하고, 기간 안에 확답을 보내지 않으면 추인한 것으로 본다(민법 제15조 제2항).

② O 해설 계약 당시 제한능력자인 줄 몰랐던 상대방만 추인 전까지 철회할 수 있다 — 알고 계약했다면 철회권이 없다(민법 제16조 제1항).

3 해설 계속 정답 ④

③ O 해설 단독행위에 대해서는 철회가 아니라 거절로 상대방을 보호하며, 거절권에는 선의라는 요건이 없다(민법 제16조 제2항).

④ X 해설 상대방은 철회나 거절을 법정대리인 대신 제한능력자 본인에게 알려도 효력이 있다(민법 제16조 제3항).

⑤ O 해설 속임수로 자기를 능력자로 믿게 한 사람은 취소권을 잃고, 동의가 있는 것처럼 속인 미성년자·피한정후견인도 같다(민법 제17조).

4 민법 · 민법총칙 · 주소·부재와 실종 정답 ①

① X 해설 허가가 필요한 것은 법원이 선임한 관리인이고, 부재자가 직접 처분권을 맡긴 관리인은 위임받은 범위에서 허가 없이 처분한다(대판 72다2136).

② O 해설 관리인이 허가 없이 먼저 판 뒤에 받은 허가결정도 그 매매를 유효하게 만든다 — 허가는 사후 추인으로도 줄 수 있다(대판 80다3063).

③ O 해설 부재자가 스스로 정한 관리인이 있어도 부재자의 생사가 불분명해지면 법원은 청구를 받아 관리인을 바꿀 수 있다(민법 제23조).

④ O 해설 법원이 선임한 관리인도 보존행위는 허가 없이 할 수 있으므로, 원인 없는 등기의 말소를 혼자 청구할 수 있다(민법 제25조, 제118조 제1호).

⑤ O 해설 법원이 선임한 관리인은 보존·이용·개량을 넘는 처분을 하려면 법원의 허가를 얻어야 한다(민법 제25조).

5 민법 · 민법총칙 · 주소·부재와 실종 정답 ②

① O 해설 가족관계등록부의 사망 기재는 강한 추정력이 있어서, 이를 뒤집을 증거가 없으면 그 사람에게 실종선고를 할 수 없다(대결 97스4).

② X 해설 실종선고를 청구할 이해관계인은 선고로 직접 권리·의무가 생기는 사람이라, 1순위 상속인이 있으면 2순위 상속인은 청구하지 못한다(대결 92스4).

③ O 해설 실종선고를 받으면 실종기간이 끝난 때 사망한 것으로 보며, 선고를 받은 때를 사망 시점으로 보지 않는다(민법 제28조).

④ O 해설 실종선고가 취소되면 선고를 직접 원인으로 재산을 얻은 선의자는 남아 있는 이익만 돌려준다(민법 제29조 제2항).

5 해설 계속 정답 ②

⑤ O 해설 같은 경우 악의자는 받은 이익에 이자를 붙여 돌려주고, 손해가 있으면 배상까지 해야 한다(민법 제29조 제2항).

6 민법 · 민법총칙 · 법인의 설립과 정관·등기 정답 ②

① O 해설 설립등기 기한은 설립허가가 있은 때부터 3주이고, 등기할 곳은 주된 사무소 소재지다(민법 제49조 제1항).

② X 해설 사원자격의 득실은 정관에 반드시 적을 사항일 뿐, 법인의 등기사항 목록에는 들어 있지 않다(민법 제40조 제6호, 제49조 제2항).

③ O 해설 청산이 끝나면 청산인은 3주 안에 청산종결 등기를 하고 주무관청에 신고해야 한다(민법 제94조).

④ O 해설 법인은 허가만으로 성립하지 않고 주된 사무소 소재지에서 설립등기를 마쳐야 성립한다 — 설립등기는 성립요건이다(민법 제33조).

⑤ O 해설 설립등기를 뺀 나머지 등기사항은 등기한 뒤가 아니면 제3자에게 대항하지 못하므로 이사 변경등기는 대항요건이다(민법 제54조 제1항).

7 민법 · 민법총칙 · 법인의 능력과 불법행위책임 정답 ①

① O 해설 ㄱ만 옳다 — 법인이 배상책임을 져도 불법행위를 한 대표이사 자신의 책임은 남고, ㄴ·ㄷ은 판례와 반대다(민법 제35조 제1항).

② X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 직무 범위 밖임을 중대한 과실로 몰랐던 피해자는 비법인사단에 배상을 청구할 수 없다(대판 2002다27088).

③ X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 겉으로 보아 대표자의 직무행위라면 법령에 어긋난 행위라도 직무에 관한 행위에 들어간다(대판 2003다15280).

④ X 해설 옳은 ㄱ이 빠지고 틀린 ㄴ·ㄷ만 골랐다 — 중과실 피해자는 보호받지 못하고, 법령 위반만으로 직무관련성이 없어지지 않는다(대판 2002다27088).

⑤ X 해설 ㄱ 하나만 옳다 — 피해자의 중대한 과실은 사단의 책임을 막고, 외형상 직무행위라면 법령 위반이라도 책임이 생긴다(민법 제35조 제1항, 대판 2003다15280).

8 민법 · 민법총칙 · 법인의 기관과 해산·청산 정답 ③

① O 해설 정관 변경은 총사원 3분의 2 이상 동의가 원칙이고 정수는 정관으로 달리 정할 수 있으며, 주무관청 허가를 받아야 효력이 생긴다(민법 제42조).

② O 해설 임시총회 소집청구권은 총사원 5분의 1 이상에게 있고, 목적사항을 밝혀 청구받은 이사는 소집 의무를 지며 이 비율은 정관으로 바꿀 수 있다(민법 제70조 제2항).

③ X 해설 해산 결의는 정관에 다른 정함이 없으면 총사원 4분의 3 이상의 동의가 있어야 한다(민법 제78조).

④ O 해설 총회는 미리 통지한 사항만 결의할 수 있어서, 통지에 없던 안건은 전원이 출석해 의결한 때가 아니면 무효다(민법 제72조, 대판 2010다102403).

⑤ O 해설 제56조의 양도·상속 금지는 임의규정으로 보므로, 비법인사단 사원 지위도 규약이나 관행이 있으면 상속된다(민법 제56조, 대판 95다6205).

9 민법 · 민법총칙 · 물건 정답 ①

① X 해설 증축 부분이 구조상·이용상 독립되어 있어도 소유자가 구분소유로 삼겠다는 구분행위를 해야 구분소유권이 생긴다(대판 98다35020).

② O 해설 건물의 개수는 토지와 달리 공부 등록이 아니라 물리적 구조·이용 상태와 건축자의 의사를 함께 보아 정한다(대판 96다36517).

③ O 해설 주물과 종물은 같은 사람 소유여야 하므로 타인 물건을 부속시킨 경우에는 종물 관계가 생기지 않는다(민법 제100조 제1항).

④ O 해설 주물을 처분하면서 종물은 넘기지 않기로 약정할 수 있고 종물만 팔 수도 있다 — 제100조 제2항은 강행규정이 아니다(대판 2009다76546).

⑤ O 해설 인도 전 과실은 원래 매도인 몫이지만, 매수인이 대금을 다 치렀다면 그 뒤에 생긴 과실은 매수인에게 간다(민법 제587조, 대판 2004다8210).

10 민법 · 민법총칙 · 사기·강박에 의한 의사표시 정답 ②

① X 해설 ㄱ이 틀렸다 — 상대방의 대리인처럼 상대방과 같이 볼 수 있는 사람의 강박은 제3자의 강박이 아니다(대판 98다60828).

② O 해설 ㄷ만 옳다 — 중요한 사실을 비난받을 방법으로 거짓 고지하면 기망행위이고, ㄱ은 제3자 강박이 아니며 ㄴ은 증명책임이 반대다(대판 99다55601).

10 해설 계속 정답 ②

③ X 해설 ㄱ·ㄴ 모두 틀렸다 — ㄱ의 상대방 대리인은 제3자가 아니고, ㄴ은 제3자의 선의가 추정되므로 증명책임이 뒤바뀌었다(대판 98다60828, 대판 70다2155).

④ X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 제3자가 자기 선의를 증명할 필요는 없고, 취소를 주장하는 사람이 제3자의 악의를 증명해야 한다(민법 제110조 제3항, 대판 70다2155).

⑤ X 해설 ㄱ·ㄴ이 틀렸다 — 상대방 대리인의 강박은 상대방 자신의 강박처럼 보아 그대로 취소할 수 있고, 제3자의 선의는 추정된다(민법 제110조).

11 민법 · 민법총칙 · 비진의표시와 통정허위표시 정답 ⑤

① O 해설 사인의 공법행위인 공무원 사직서 제출에는 비진의표시 규정이 적용되지 않아, 외부에 표시된 뜻대로 효력이 생긴다(대판 92누909).

② O 해설 진의는 마음속으로 바라는 바가 아니라 그 내용의 의사표시를 하려는 생각이므로, 최선이라 판단해 한 표시는 비진의표시가 아니다(대판 99다34475).

③ O 해설 비진의표시라며 무효를 내세우는 사람이 그 요건을 증명해야 하므로, 상대방이 진의 아님을 알았거나 알 수 있었다는 점도 그가 증명한다(민법 제107조 제1항, 대판 92다2295).

④ O 해설 의사표시의 흠결은 대리인을 기준으로 따지므로, 대리행위가 비진의표시인지도 대리인을 보고 정한다(민법 제116조 제1항).

⑤ X 해설 강박 때문이라도 증여하기로 마음먹고 표시했다면 증여 의사는 있는 것이라 비진의표시가 아니다 — 강박에 의한 취소를 따질 문제다(대판 2000다47361).

12 민법 · 민법총칙 · 반사회질서의 법률행위 정답 ③

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄷ도 옳다 — 적극가담 이중매매는 반사회 무효라 丙 명의 등기는 원인무효이고, 이해관계 없는 무단점유자도 무효를 내세울 수 있다(민법 제103조).

② X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 반사회적 이중매매는 절대적 무효라서 丙에게서 산 丁은 선의라도 제2 계약이 유효하다고 주장하지 못한다(대판 96다29151).

③ O 해설 ㄱ·ㄷ이 옳다 — 매도인의 배임에 적극 가담해 맺은 제2 매매는 무효이고, 이 무효는 누구에게나 주장할 수 있어 戊도 내세운다(대판 93다55289).

12 해설 계속 정답 ③

④ X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 절대적 무효는 전득자 丁에게도 그대로 미쳐, 丁이 등기를 믿었더라도 소유권을 얻지 못한다(대판 96다29151).

⑤ X 해설 ㄴ 때문에 틀렸다 — 반사회질서 무효에는 선의의 제3자 보호 규정이 없어 전득자도 제2 계약의 효력을 내세우지 못한다(민법 제103조).

13 민법 · 민법총칙 · 복대리 정답 ②

① O 해설 본인의 승낙이나 부득이한 사유가 없으면 임의대리인은 복대리인을 둘 수 없다 — 법정대리인은 자기 책임으로 언제든 선임한다(민법 제120조, 제122조).

② X 해설 복대리인은 대리인이 자기 권한으로 선임한 본인의 대리인일 뿐이라, 선임한 뒤에도 대리인의 대리권은 그대로 남는다(민법 제123조 제1항).

③ O 해설 복대리인의 권한은 대리인의 대리권 범위 안에서만 존재하므로, 대리인의 대리권이 없어지면 복대리권도 함께 없어진다(민법 제123조 제1항).

④ O 해설 복대리인은 본인의 대리인이므로 상대방인 제3자와의 관계에서도 대리인과 똑같이 취급된다(민법 제123조 제2항).

⑤ O 해설 복대리인이 복임권 없이 선임되었더라도 그의 대리권은 제126조의 기본대리권으로 인정되어 월권 표현대리가 문제 될 수 있다(대판 97다48982).

14 민법 · 민법총칙 · 협의의 무권대리 정답 ②

① O 해설 추인은 꼭 말로 할 필요가 없어 묵시적으로도 할 수 있지만, 오래 고소하지 않았다는 사실만으로는 묵시적 추인이 아니다(대판 97다31113).

② X 해설 본인의 추인 전에 상대방이 적법하게 철회했다면 그 계약은 없던 것이 되므로 그 뒤의 추인은 아무 효력이 없다(민법 제134조).

③ O 해설 추인을 무권대리인에게 했다면 상대방이 그 사실을 알기 전까지는 상대방에게 추인의 효과를 내세우지 못한다(민법 제132조).

④ O 해설 추인은 본인 혼자 하는 단독행위라 상대방이나 무권대리인의 동의·승낙이 없어도 효력이 생긴다(대판 81다카549).

⑤ O 해설 추인은 무권대리행위 전부에 대해 해야 하며, 일부만 받아들이거나 조건을 바꾼 추인은 상대방 동의가 없으면 무효다(대판 81다카549).

15 민법 · 민법총칙 · 법률행위의 무효 정답 ④

① O 해설 허가 전 유동적 무효 상태에서 허가신청을 하지 않겠다는 뜻을 분명히 하면 계약은 확정적으로 무효가 된다 — 한쪽만 거절해도 같다(대판 91다21435).

② O 해설 유동적 무효 상태라도 당사자 사이에는 허가신청에 협력할 의무가 있어, 상대방은 그 이행을 소송으로 구할 수 있다(대판 90다12243 전합).

③ O 해설 허가 전에는 채권적 효력도 없어 이행을 청구할 수 없으므로 매수인에게 대금지급의무가 생기지 않는다(대판 90다12243 전합).

④ X 해설 허가를 받으면 계약은 체결한 때로 거슬러 올라가 유효해지며, 새로 계약을 맺을 필요도 없다(대판 90다12243 전합).

⑤ O 해설 허가구역 토지를 중간 매수인을 건너뛰어 넘기려고 최종 매수인과 최초 매도인 명의로 받은 허가에 따른 등기는 무효다(대판 96다3982).

16 민법 · 민법총칙 · 소멸시효의 중단과 정지 정답 ③

① O 해설 시효중단의 효력은 당사자와 승계인에게만 미치고, 여기서 당사자는 권리관계의 당사자가 아니라 중단행위를 한 사람이다(대판 96다46484).

② O 해설 어음채권과 원인채권은 법률상 별개라서 원인채권만 청구하면 어음채권의 시효는 중단되지 않는다 — 어음채권 행사는 원인채권 시효를 중단한다(대판 99다16378).

③ X 해설 가압류에 의한 시효중단은 집행보전 효력이 남아 있는 동안 계속되고, 본안 승소 판결이 확정되어도 없어지지 않는다(대판 2000다11102).

④ O 해설 요역지 공유자 한 사람이 지역권 소멸시효를 중단하면 다른 공유자 모두를 위해서도 효력이 있다 — 지역권은 나눌 수 없기 때문이다(민법 제296조).

⑤ O 해설 승인은 권리가 있음을 안다는 표시라 시효가 진행하기 시작한 뒤에만 할 수 있고, 장래 채권을 미리 승인해도 중단되지 않는다(대판 2001다52568).

17 민법 · 민법총칙 · 조건과 기한 정답 ①

① X 해설 조건을 붙일 수 없는 행위에 조건을 붙이면 조건만 떼어 내는 것이 아니라 법률행위 전체가 무효가 된다(대결 2005마541).

17 해설 계속 **정답 ①**

② O 해설 조건은 효력을 장래의 불확실한 사실에 걸려는 의사를 법률행위 내용으로 드러내야 성립하고, 속마음에 그친 것은 동기일 뿐이다(대판 2003다10797).

③ O 해설 기한의 이익은 채무자에게 있는 것으로 추정되므로, 채무자는 원칙적으로 기한 전에 갚아 그 이익을 포기할 수 있다(민법 제153조).

④ O 해설 건축허가가 나지 않으면 무효로 한다는 약정은 허가 거부라는 사실로 효력을 잃게 하는 해제조건이다(대판 83다카552).

⑤ O 해설 장래 사실을 이행기로 삼은 불확정기한에서는 그 사실이 생길 수 없다고 확정된 순간에도 이행기가 도래한다(대판 88다카10579).

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

① O 해설 제162조 제2항이 소유권을 소멸시효에서 빼고 있으므로 소유권에 기한 반환·방해제거 청구권도 시효로 소멸하지 않는다(민법 제162조 제2항).

② X 해설 정지조건부 권리는 조건이 이루어지기 전에는 행사할 수 없어서, 소멸시효는 조건이 성취된 때부터 진행한다(민법 제147조 제1항, 제166조 제1항).

③ O 해설 3년 시효인 「1년 이내의 기간으로 정한 채권」은 1년 이내의 정기로 받는 채권이고, 변제기가 1년 안에 오는 채권이 아니다(대판 96다25302).

④ O 해설 이행기가 지난 뒤 기한을 미루기로 합의하면 이행기 자체가 바뀌므로, 시효는 새 이행기부터 다시 진행한다(대판 2016다274904).

⑤ O 해설 지급명령처럼 판결과 같은 효력이 있는 것으로 확정된 채권은 단기시효 채권이라도 시효가 10년이 된다(민법 제165조 제2항).

19 민법 · 민법총칙 · 반사회질서의 법률행위 **정답 ⑤**

① X 해설 세금을 덜 내려고 계약서에 낮은 대금을 적은 것만으로는 매매 자체가 반사회적이지 않아 유효하다(대판 2007다3285).

② X 해설 강제집행을 피하려는 허위 근저당권 설정은 통정허위표시로 다룰 문제이지 제103조의 반사회 무효가 아니다(대판 2003다70041).

③ X 해설 비자금을 소극적으로 숨기려고 맡긴 임치는 반사회적 행위가 아니어서 불법원인급여도 되지 않는다(대판 2000다49343).

19 해설 계속 **정답 ⑤**

④ X 해설 금품 거래를 알면서 묵인했더라도 종교법인이 한 주지임명 자체는 반사회질서 행위가 아니다(대판 99다38613).

⑤ O 해설 보험금을 부정하게 타려고 여러 보험계약을 맺은 것은 보험제도를 악용하는 행위라 제103조에 따라 무효다(대판 2005다23858).

20 민법 · 민법총칙 · 불공정한 법률행위 **정답 ③**

① O 해설 불공정 여부는 계약을 맺은 시점의 급부와 반대급부 가치를 견주어 정하고, 뒤에 이행이 틀어진 사정은 고려하지 않는다(대판 2010다42075).

② O 해설 궁박은 급하게 처한 곤란한 사정으로, 재산상 어려움뿐 아니라 정신적·심리적 압박에서 비롯될 수도 있다(대판 2002다38927).

③ X 해설 무경험은 어느 한 분야의 경험이 모자란 것이 아니라 거래 일반에 대한 생활체험이 부족한 것을 말한다(대판 2002다38927).

④ O 해설 대리행위가 불공정한지 볼 때 경솔·무경험은 실제로 계약한 대리인을 보고, 궁박 상태는 본인을 보고 판단한다(대판 2002다38927).

⑤ O 해설 급부의 균형은 당사자가 마음대로 매긴 값이 아니라 시장에서 통하는 가치로 비교하고, 피해자의 궁박 정도도 함께 본다(대판 2009다50308).

21 민법 · 물권법 · 물권의 의의·종류와 효력 **정답 ③**

① O 해설 물권의 객체는 원칙적으로 물건이지만, 채권 위의 권리질권이나 지상권·전세권 위의 저당권처럼 권리도 객체가 된다(민법 제345조, 제371조).

② O 해설 물권은 법률이나 관습법으로만 생기므로 당사자끼리 합의해 새로운 종류의 물권을 만들 수 없다(민법 제185조).

③ X 해설 건물을 넘겨받고 대금을 냈어도 이전등기가 없으면 양수인은 채권자일 뿐, 「사실상 소유권」이라는 물권적 지위는 인정되지 않는다(대판 2006다49000).

④ O 해설 근린공원을 누구나 쓸 수 있다는 것은 반사적 이익일 뿐, 누구에게나 주장할 배타적 공원이용권이 생기지는 않는다(대결 94마2218).

⑤ O 해설 등기기록은 1필 토지마다 하나씩 두므로 분필하지 않은 토지의 일부만 따로 보존등기할 수 없다(부동산등기법 제15조 제1항).

22 민법 · 물권법 · 법률행위에 의하지 않은 물권변동 정답 ①

① O 해설 ㄱ만 해당한다 — 계약이 해제되면 이전되었던 소유권은 등기를 말소하지 않아도 당연히 매도인에게 돌아간다(민법 제548조 제1항, 대판 75다1394).

② X 해설 ㄷ은 등기가 필요하다 — 조정에서 현물분할에 합의한 것은 판결이 아니라 합의라서, 지분이전등기를 마쳐야 단독소유가 된다(대판 2011두1917 전합).

③ X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 화해조서는 소유권을 넘기겠다는 약속을 확인한 것이라 형성판결과 달리 등기를 마쳐야 소유권을 얻는다(민법 제186조, 제187조).

④ X 해설 ㄴ·ㄷ은 모두 등기가 있어야 물권이 바뀌고, 등기 없이 물권이 돌아오는 ㄱ이 빠졌다(민법 제186조, 대판 2011두1917 전합).

⑤ X 해설 ㄱ만 등기가 필요 없다 — 화해조서나 조정조서로 얻는 소유권은 제187조의 판결에 의한 취득이 아니어서 등기해야 생긴다(민법 제187조).

23 민법 · 물권법 · 물권변동 총설과 부동산물권변동 정답 ④

① O 해설 매수인의 등기청구권은 인도 여부와 관계없이 매매계약에서 생기는 채권적 청구권이다(대판 98다32175 전합).

② O 해설 매수인이 인도받아 사용·수익하는 동안은 등기청구권을 행사하지 않아도 권리 위에 잠잔 것으로 보지 않아 시효가 진행하지 않는다(대판 76다148 전합).

③ O 해설 매매로 생긴 등기청구권은 매도인과의 신뢰관계가 바탕이라, 양도하려면 매도인의 동의나 승낙이 있어야 한다(대판 2000다51216).

④ X 해설 점유하다가 남에게 팔고 넘겨준 것도 권리를 행사한 것이라 그 뒤에도 등기청구권의 시효는 진행하지 않는다(대판 98다32175 전합).

⑤ O 해설 시효 진행을 막는 것은 대금 완납이 아니라 목적물 점유이므로, 잔금을 다 내지 않았어도 점유 중이면 시효가 진행하지 않는다(대판 76다148 전합).

24 민법 · 물권법 · 등기의 유효요건과 효력 정답 ④

① O 해설 이전등기의 추정력은 제3자뿐 아니라 전 소유자에게도 미쳐서, 등기원인이 무효라는 점은 전 소유자가 증명해야 한다(대판 97다40100).

② O 해설 보존등기는 신축자가 아닌 사람 명의라는 점이 드러나면 추정력이 깨진다 — 이전등기보다 추정력이 약하다(대판 95다30734).

24 해설 계속 정답 ④

③ O 해설 등기는 효력발생요건일 뿐 존속요건이 아니어서 원인 없이 말소돼도 물권은 남고, 말소된 명의자가 권리자로 추정된다(대판 95다39526).

④ X 해설 가등기는 본등기 순위를 확보하는 예비 등기일 뿐이어서, 이전등기를 청구할 법률관계가 있다는 추정력은 없다(대판 79다239).

⑤ O 해설 근저당권 등기로 근저당권의 존재는 추정되지만, 피담보채권을 낳는 법률행위가 있었다는 점은 그것을 주장하는 쪽이 증명한다(대판 2009다72070).

25 민법 · 물권법 · 점유의 의의와 모습 정답 ②

① O 해설 점유는 사회관념상 사실적 지배가 있으면 되고, 늘 물리적으로 붙잡고 있어야 하는 것은 아니다(대판 98다20110).

② X 해설 건물은 땅 없이 있을 수 없으므로 건물 소유자는 건물을 현실로 차지하지 않아도 그 부지를 점유한다(대판 2009다28462).

③ O 해설 누구나 다니는 공터를 길로 지나다닌 정도로는 그 땅을 사실상 지배했다고 할 수 없어 점유가 인정되지 않는다(민법 제192조 제1항).

④ O 해설 부지는 건물 소유를 통해 점유되므로, 건물 공유자 일부만 건물을 쓰고 있어도 부지는 공유자 모두가 함께 점유한다(대판 2002다57935).

⑤ O 해설 부지는 건물 소유자가 점유하는 것이라, 건물을 점유하는 유치권자라도 소유자가 아니면 부지를 점유한다고 볼 수 없다(대판 2009다28462).

26 민법 · 물권법 · 점유의 의의와 모습 정답 ④

① O 해설 임차인은 임대차라는 권원의 성질상 소유 의사가 없으므로 기간이 끝난 뒤 계속 점유해도 타주점유다(민법 제197조 제1항).

② O 해설 임대차처럼 남에게 물건을 점유하게 한 관계가 있으면 맡긴 사람인 임대인은 간접점유자가 된다(민법 제194조).

③ O 해설 처음과 지금 두 시점에 점유한 사실이 있으면 그 사이에도 계속 점유한 것으로 추정된다(민법 제198조).

④ X 해설 남의 땅을 빌려 쓰던 사람이 그 위에 자기 건물을 지었다는 것만으로는 소유 의사를 표시해 자주점유로 바뀐 것이 아니다(대판 94다1449).

26 해설 계속 정답 ④

⑤ O 해설 종중이 임대차로 간접점유하려면 계약을 맺은 사람이 종중의 대표기관이나 대리인이어야 하고, 개인 자격의 종원은 안 된다(대판 98다50593).

27 민법 · 물권법 · 점유권의 효력과 점유보호청구권 정답 ⑤

① X 해설 속아서 스스로 넘겨준 것은 의사에 따른 이전이라 침탈이 아니므로 점유회수청구를 할 수 없다(대판 91다17443).

② X 해설 직접점유자가 스스로 넘겼다면 간접점유자의 뜻에 어긋나더라도 간접점유자의 점유가 침탈된 것이 아니다(대판 92다5300).

③ X 해설 침탈자의 특별승계인에게는 원칙적으로 청구할 수 없지만, 승계인이 악의라면 청구할 수 있다(민법 제204조 제2항).

④ X 해설 간접점유자는 먼저 직접점유자에게 돌려주라고 청구하고, 직접점유자가 받을 수 없거나 원하지 않을 때 자기에게 달라고 할 수 있다(민법 제207조 제2항).

⑤ O 해설 침탈 뒤 1년의 행사기간은 재판 밖에서 청구해도 되는 기간이 아니라 그 안에 소를 내야 하는 출소기간이다(대판 2001다8097).

28 민법 · 물권법 · 공동소유 정답 ②

① O 해설 자기 지분은 공유자 각자의 독립된 권리라 다른 공유자의 동의 없이 팔거나 담보로 줄 수 있다(민법 제263조).

② X 해설 과반수 지분으로 정할 수 있는 것은 관리이고, 나대지에 건물을 새로 짓는 것은 처분·변경이라 전원의 동의가 필요하다(민법 제264조, 대판 2000다33638).

③ O 해설 공유자는 5년을 넘지 않는 기간으로 분할하지 않기로 약정할 수 있어서 3년 약정은 유효하다(민법 제268조 제1항).

④ O 해설 다른 소수지분권자의 독점 사용에 대해서는 인도청구 대신 공유물 방해의 금지·제거를 청구해야 한다(대판 2018다287522 전합).

⑤ O 해설 다른 공유자의 지분에 마쳐진 원인무효 등기를 지우는 일은 보존행위가 아니어서 甲이 대신 청구할 수 없다(대판 2009다67429).

29 민법 · 물권법 · 취득시효 정답 ⑤

① O 해설 행정재산은 공용폐지로 일반재산이 되기 전까지 시효취득을 할 수 없다 — 국유재산법이 제245조의 예외를 정했다(국유재산법 제7조 제2항).

② O 해설 소유자의 신원을 알지 못해도 점유자가 자주·평온·공연 점유를 20년 계속하면 시효취득이 인정된다(대판 91다9312).

③ O 해설 적법한 등기로 이미 소유권을 가진 사람이 제 부동산을 점유하는 것은 보호할 사실상태가 아니라 취득시효의 기초가 되지 않는다(대판 2016다224596).

④ O 해설 1필 토지의 일부라도 다른 부분과 구분되는 객관적 표지가 계속 있으면 그 부분을 시효취득할 수 있다(대판 93다5581).

⑤ X 해설 구분소유자들은 전유부분과 공용부분을 통해 대지 전체를 공동으로 점유하므로 그 점유로 대지 소유권을 시효취득할 수 있다(대판 2012다72469).

30 민법 · 물권법 · 물권적 청구권 정답 ①

① O 해설 ㄱ만 옳다 — 반환청구는 지금 현실로 점유하는 사람을 상대로 해야 하고, ㄴ의 퇴거 청구와 ㄷ의 시효완성자 상대 반환청구는 허용되지 않는다(대판 98다9045).

② X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 건물 소유자는 건물 철거와 토지 인도의 상대방일 뿐, 자기 건물에서 나가라는 퇴거 청구의 상대방이 아니다(대판 2010다43801).

③ X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 점유취득시효를 완성한 사람은 등기청구권을 가진 점유자라서 소유자가 땅을 돌려달라고 할 수 없다(대판 87다카1979).

④ X 해설 ㄴ이 섞여 틀렸다 — 자기 소유 건물을 점유하는 사람에게 퇴거를 구할 수는 없고 철거와 대지 인도를 구해야 한다(대판 2010다43801).

⑤ X 해설 ㄴ·ㄷ 둘 다 틀렸다 — 건물 소유자에게는 퇴거를 청구할 수 없고, 시효완성자의 점유는 불법점유가 아니다(대판 87다카1979).

31 민법 · 물권법 · 지상권 정답 ③

① O 해설 지상권 위에 저당권이 있으면 지상권자가 토지를 사들여도 저당권자를 위해 지상권은 혼동으로 소멸하지 않는다(민법 제191조 제1항).

31 해설 계속 정답 ③

② O 해설 가장 앞선 저당권보다 늦게 설정된 지상권은 어느 저당권으로 경매되든 매각으로 소멸한다(민사집행법 제91조 제3항).

③ X 해설 구분지상권은 토지소유자가 설정하는 것이고, 지상권자는 자기 지상권을 양도하거나 토지를 임대할 수 있을 뿐이다(민법 제282조, 제289조의2).

④ O 해설 담보가치를 지키려고 채권자 앞으로 설정한 지상권은 피담보채권이 변제나 시효로 없어지면 함께 소멸한다(대판 2011다6342).

⑤ O 해설 저당권자를 보호하려고, 지상권설정자의 소멸청구는 저당권자에게 통지하고 상당한 기간이 흐른 다음에야 효력이 있다(민법 제288조).

32 민법 · 물권법 · 법정지상권 정답 ①

① O 해설 자기 땅에 지은 건물은 등기가 없어도 지은 사람 소유이므로, 철거 특약 없이 토지만 팔면 관습상 법정지상권이 생긴다(대판 2017다236749 전합).

② X 해설 토지를 판 사람이 이전등기 전에 매수인 승낙 없이 지은 건물은 철거될 것을 알고 지은 것이라 법정지상권이 생기지 않는다(대판 94다41072).

③ X 해설 강제경매에서 같은 사람 소유였는지는 압류 효력이 생긴 때를 기준으로 보므로, 경매개시결정 뒤에 같은 사람 소유가 된 것은 소용없다(대판 2010다52140 전합).

④ X 해설 과반수 동의를 얻어 지었어도 다른 공유자 지분까지 지상권을 설정하는 처분은 허용되지 않아 법정지상권이 생기지 않는다(대판 92다55756).

⑤ X 해설 담보가등기가 있는 나대지에 건물을 지은 뒤 본등기로 소유자가 바뀌면 가등기권자의 이익을 해치므로 법정지상권이 생기지 않는다(대판 94다5458).

33 민법 · 물권법 · 지역권 정답 ④

① O 해설 지역권은 요역지 소유권을 따라 이전하지만 다른 약정을 할 수 있고, 그 약정은 지역권 등기에 적을 수 있다(민법 제292조 제1항, 부동산등기법 제70조 제4호).

② O 해설 승역지 소유자가 공작물 설치·수선 의무를 약정으로 지면 그 의무는 승역지의 특별승계인에게도 넘어간다(민법 제298조).

33 해설 계속 정답 ④

③ O 해설 용수지역권은 한 승역지에 여러 개가 설정될 수 있으며, 이 경우 뒤의 지역권자는 앞선 지역권자의 물 사용을 방해할 수 없다(민법 제297조 제2항).

④ X 해설 전망지역권도 소유권이 아닌 물권이므로 일반 재산권처럼 20년의 소멸시효가 적용된다(민법 제162조 제2항).

⑤ O 해설 통행지역권을 시효취득한 경우에도 주위토지통행권처럼 승역지 소유자의 손해를 보상해야 한다(대판 2012다17479).

34 민법 · 물권법 · 전세권 정답 ④

① X 해설 임대차보증금을 담보하려고 마친 전세권등기도 유효하므로 乙은 甲에게 전세권의 효력을 주장할 수 있다(대판 2018다268538).

② X 해설 등기된 전세권은 물권이라 창고를 새로 산 丙에게도 주장할 수 있다(민법 제303조 제1항).

③ X 해설 전세금 반환이 늦어지면 전세권자는 목적물의 경매를 청구할 수 있고, 보증금 담보용 전세권도 다르지 않다(민법 제318조).

④ O 해설 보증금 담보 전세권이라도 보증금은 연체차임 등 임차인의 채무를 담보하므로 甲은 이를 공제한 나머지만 돌려주면 된다(대판 2018다268538).

⑤ X 해설 전세권저당권자 丁이 보증금 담보 목적임을 알았다면 甲은 丁에게도 연체차임 공제로 대항할 수 있다(대판 2018다268538).

35 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ①

① X 해설 임차보증금반환채권은 건물 자체에 관해 생긴 채권이 아니어서 그 건물에 대한 유치권의 피담보채권이 될 수 없다(대판 75다1305).

② O 해설 점유자가 물건에 들인 유익비는 그 물건에 관해 생긴 채권이라 상환받을 때까지 물건을 유치할 수 있다(민법 제203조 제2항, 제320조 제1항).

③ O 해설 임차인이 임차물 보존에 쓴 필요비의 상환채권도 그 물건에 관해 생긴 채권이라 견련관계가 있다(민법 제320조 제1항, 제626조 제1항).

④ O 해설 건물을 고친 수급인의 공사대금채권은 그 건물에 관해 생긴 채권이므로 대금을 받을 때까지 건물을 유치할 수 있다(대판 95다16202).

35 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 임치물의 성질이나 하자로 수치인이 입은 손해의 배상채권도 그 물건에 관해 생긴 채권이라 임치물을 유치할 수 있다(민법 제320조 제1항, 제697조).

36 민법 · 물권법 · 담보물권 총설과 유치권 정답 ③

① O 해설 유치권자는 과실을 거두어 다른 채권자보다 먼저 자기 채권에 충당할 수 있고, 과실이 금전이 아니면 경매해야 한다(민법 제323조 제1항).

② O 해설 유치권자는 채무자 승낙 없이 임대할 권한이 없어서, 그 임차인은 소유자에게 임대차로 대항하지 못한다(대결 2002마3516).

③ X 해설 여러 필지 중 일부에서 선관주의를 어겼다면 특별한 사정이 없는 한 위반이 있었던 그 필지에 대해서만 소멸청구를 할 수 있다(대판 2018다301350).

④ O 해설 유치권에 의한 경매에서도 유치권자는 우선변제권이 없어 일반채권자와 같은 순위로 배당받는다(대결 2010마1059).

⑤ O 해설 저당권이 먼저 있더라도 경매로 압류 효력이 생기기 전에 성립한 유치권은 매수인에게 주장할 수 있다(대판 2008다70763).

37 민법 · 물권법 · 질권 정답 ⑤

① O 해설 질권자는 설정자에게 질물을 맡겨 두는 방식으로는 질권을 얻지 못한다 — 점유개정에 의한 질권 설정은 금지된다(민법 제332조).

② O 해설 채무자가 전질을 통지받거나 승낙했다면 그 뒤 원래 질권자에게 한 변제로는 전질권자에게 대항할 수 없다(민법 제337조 제2항).

③ O 해설 질권의 물상대위는 멸실·훼손·공용징수로 받을 금전에만 미치고, 질물을 팔아 받은 대금은 들어가지 않는다(민법 제342조).

④ O 해설 동산질권의 선의취득은 질권자가 평온·공연·선의·무과실로 취득해야 하고, 선의·무과실은 질권자가 증명한다(대판 80다2910).

⑤ X 해설 제3자의 압류로 강제집행이 시작된 경우 근질권의 피담보채권은 근질권자가 그 사실을 알게 된 때 확정된다(대판 2009다43621).

38 민법 · 물권법 · 질권 정답 ⑤

① O 해설 임차보증금반환청구권도 양도할 수 있는 재산권이므로 권리질권의 목적이 된다(민법 제345조).

② O 해설 채권증서가 있는 지명채권에 질권을 설정하려면 그 증서를 질권자에게 넘겨야 효력이 생긴다(민법 제347조).

③ O 해설 질권의 목적인 채권이 물건 인도 채권이라면, 제3채무자가 넘긴 그 물건이 질권의 객체가 된다(민법 제353조 제4항).

④ O 해설 질권의 목적인 채권을 넘겨도 질권은 그대로 따라가 질권자 이익을 해치지 않으므로 설정자는 동의 없이 양도할 수 있다(대판 2003다55059).

⑤ X 해설 동의 없이 질권의 목적 채권을 소멸시킨 행위는 질권자에 대해서만 무효라서 질권자 아닌 제3자는 그 무효를 주장하지 못한다(대판 97다35375).

39 민법 · 물권법 · 저당권의 성립과 효력 정답 ③

① X 해설 ㄷ도 옳다 — 건물 저당권의 효력은 그 건물을 위한 지상권에도 미쳐 경매 매수인은 등기 없이 지상권을 얻는다(대판 92다527).

② X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 저당권보다 뒤에 생긴 지상권은 경매로 소멸하므로, 존속기간 만료를 전제로 한 수목매수청구권이 생기지 않는다(민법 제283조 제2항).

③ O 해설 ㄱ·ㄷ이 옳다 — 저당권의 효력은 종물에 미치므로 설정 뒤 종물에 들어온 강제집행은 저당권 실행에 따른 매수인에게 대항하지 못한다(민법 제358조).

④ X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 토지 경매로 지상권이 소멸하면 지상권자는 매수인에게 수목 매수를 청구할 수 없고, 옳은 ㄱ이 빠졌다(민사집행법 제91조 제3항).

⑤ X 해설 ㄴ 때문에 틀렸다 — 수목매수청구권은 지상권이 기간 만료로 끝나 갱신이 거절된 때의 권리라 경매로 소멸한 지상권에는 없다(민법 제283조).

40 민법 · 물권법 · 근저당권과 공동저당 정답 ④

① X 해설 채무자 소유와 물상보증인 소유가 함께 공동저당이면 비례 분담 규정이 적용되지 않고, 丙은 채무자 부동산으로 못 받은 부분만 진다(대판 2008다41475).

② X 해설 채무자 소유 X토지가 먼저 경매되어도 그 후순위저당권자는 제368조 제2항으로 물상보증인 丙의 Y건물에 대위할 수 없다(대결 95마500).

40 해설 계속 정답 ④

③ X 해설 빚을 대신 갚은 물상보증인은 채무자에게서 담보부동산을 산 제3취득자에게 출재한 전액 범위에서 채권자를 대위한다(대판 2011다50233 전합).

④ O 해설 동시배당이라도 물상보증인을 보호하려고 채무자 소유 X토지의 경매대가에서 먼저 배당하고 부족분만 Y건물에서 받는다(대판 2008다41475).

⑤ X 해설 저당물의 제3취득자가 들인 필요비·유익비는 경매대가에서 우선상환되므로 丁은 대위하는 丙보다 먼저 받을 수 있다(민법 제367조).

41 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ④

① O 해설 가격탄력성이 1이면 가격이 오른 비율만큼 수요량이 줄어 X재 지출액 P×X가 그대로다 — 1보다 크면 지출이 줄고, 작으면 는다.

② O 해설 소득탄력성이 1이면 X재가 소득에 비례하고, 남은 소득으로 사는 Y재도 비례해 소득이 바뀔 때 소비점이 원점을 지나는 직선 위를 움직인다.

③ O 해설 (X재 지출 비중×X재 소득탄력성) + (Y재 비중×Y재 소득탄력성) = 1이라, 한 재화가 1보다 크면 다른 재화는 1보다 작아야 한다.

④ X 해설 X재 값이 오를 때 Y재 소비가 같은 비율로 늘면 Y재 지출이 늘어 X재 지출은 줄어야 하므로 X재 수요는 탄력적이다 — 탄력성이 1이면 교차탄력성은 0이다.

⑤ O 해설 소득탄력성을 지출 비중으로 가중한 합이 1인데 X재가 1이면, 나머지 Y재 몫도 1이 되어야 해 Y재 소득탄력성도 1이다.

42 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자이론의 응용 정답 ⑤

① O 해설 실물부존 모형의 예산선은 부존점을 지나고 최적점은 그 선과 무차별곡선의 접점이라 부존점과 다를 수 있다 — 다르면 교환이 일어난다.

② O 해설 X재를 팔던 사람에게 X재 값 하락은 손해다 — 그런데도 효용이 늘었다면 X재를 사는 쪽으로 바뀐 경우뿐이다.

③ O 해설 X재를 파는 사람은 그 돈으로 Y재를 사는 구매자라, Y재 값이 내리면 예산선이 바깥으로 넓어져 효용이 는다.

④ O 해설 X재 판매자는 X재 값이 오르면 대체효과로 Y재를 더 사고, 부존소득도 늘어 정상재인 Y재를 또 더 사므로 Y재 소비가 는다.

42 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 X재 값이 오르면 대체효과로 X재 소비가 줄고, 판매자의 부존소득이 늘어도 X재가 열등재라 소비가 또 준다 — 두 효과 모두 감소 방향이다.

43 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ①

① O 해설 코즈정리는 재산권이 분명하고 거래비용 없이 협상할 수 있으면 당사자끼리 효율적 결과에 이른다는 것이라, 정부가 외부효과 크기를 알 필요가 없다(ㄱ).

② X 해설 당사자끼리 협상할 수 있어야 코즈정리가 성립하므로 ㄴ은 필요한 조건이다 — 필요 없는 것은 정부의 정보(ㄱ)다.

③ X 해설 ㄱ은 필요 없는 조건이지만 ㄹ은 필요하다 — 누가 권리를 갖는지 정해져 있어야 협상을 시작할 수 있다.

④ X 해설 협상 가능성(ㄴ)과 거래비용 0(ㄷ)은 모두 코즈정리의 전제다 — 거래비용이 크면 협상이 이루어지지 않는다.

⑤ X 해설 거래비용이 없음(ㄷ)과 재산권 확정(ㄹ)은 코즈정리의 핵심 조건이다 — 성립 조건이 아닌 것은 정부가 외부효과를 안다는 ㄱ이다.

44 경제학원론 · 미시경제학 · 경제학의 기초와 생산가능곡선 정답 ②

① X 해설 ㄱ은 거꾸로다 — 생산가능곡선 바깥 점은 지금 자원으로 만들 수 없고, 안쪽 점은 자원을 다 쓰지 못한 비효율 생산점이다.

② O 해설 원점에 오목한 생산가능곡선은 한 재화를 늘릴수록 포기해야 하는 다른 재화가 점점 많아지는 모양, 곧 기회비용 체증이다(ㄴ).

③ X 해설 ㄱ·ㄷ 모두 틀렸다 — 바깥은 실현 불가능, 안쪽은 비효율이고, 직선이면 기회비용이 일정하다.

④ X 해설 ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다 — 직선 생산가능곡선은 기울기가 일정해 기회비용이 줄지도 늘지도 않는다.

⑤ X 해설 ㄴ만 옳다 — ㄱ은 곡선의 안과 밖을 뒤바꿨고, ㄷ의 직선은 기회비용이 변하지 않는 경우다.

45 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 정답 ②

① O 해설 주인이 분명하지 않은 공유자원은 누구나 먼저 쓰려 해 사회적 최적보다 많이 쓰이고 결국 고갈된다.

45 해설 계속 **정답 ②**

② X 해설 긍정적 외부성이 있으면 사적 편익만 보고 생산해 사회적 최적보다 적게 생산되므로, 모자란 만큼 후생손실이 생긴다.

③ O 해설 숨겨진 특성은 역선택을, 숨겨진 행동은 도덕적 해이를 낳는다 — 둘 다 거래 당사자의 정보가 다른 데서 생긴다.

④ O 해설 대가를 내지 않은 사람을 쓰지 못하게 막을 수 없는 비배제성 때문에 공공재는 무임승차가 생겨 적게 공급된다.

⑤ O 해설 정부도 정보 부족·관료의 이해관계 등으로 자원을 잘못 배분할 수 있는데, 이를 정부실패라 한다.

46 경제학원론 · 미시경제학 · 독점시장과 독점규제 **정답 ②**

① X 해설 Q=70이면 MR=300−140=160이 MC 120보다 커 더 생산할수록 이윤이 는다.

② O 해설 Q=min{0.2L, 0.5M}이라 Q 1단위에 L=5, M=2가 든다 — 한계비용 = 20×5 + 10×2 = 120. MR = 300 − 2Q = 120 → Q = 90(가격 210)이다.

③ X 해설 Q=110이면 MR=80이 MC 120보다 작아 생산을 줄여야 한다.

④ X 해설 Q=130에서는 MR=40으로 MC 120에 한참 못 미친다 — 한계비용은 L 5단위와 M 2단위 값인 120이다.

⑤ X 해설 MR=0이 되는 판매수입 극대 생산량이다 — 비용을 무시한 값이고, 이윤극대는 MR=MC=120인 90이다.

47 경제학원론 · 미시경제학 · 예산선과 소비자 최적선택 **정답 ③**

① X 해설 예산선 위의 점이지만 Y가 많은 쪽이라 MRS=5가 가격비 1/2보다 커, X재를 더 사고 Y재를 줄이면 효용이 오른다.

② X 해설 Y가 X보다 많은 점에서는 X 1개를 얻으려고 Y 5개까지 내줄 뜻이 있는데 시장에선 Y 0.5개 값이면 X 1개를 사므로 X를 늘려야 한다.

③ O 해설 X가 Y보다 많으면 MRS=1/5, 적으면 MRS=5라 무차별곡선이 X=Y에서 꺾인다. 가격비 Px/Py=1/2이 두 기울기 사이라 꺾인 점이 최적이다: X+2Y=120, X=Y → X=Y=40.

④ X 해설 X가 더 많은 쪽이라 갑은 X 5개를 내주고 Y 1개를 얻어도 괜찮은데 시장에선 X 2개로 Y 1개를 사므로 Y를 늘리는 편이 낫다.

47 해설 계속 **정답 ③**

⑤ X 해설 X가 Y보다 많은 점이라 MRS=1/5이 가격비 1/2보다 작다 — X재를 줄이고 Y재를 늘려 X=Y=40까지 가야 효용이 가장 크다.

48 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 결정과 균형 **정답 ③**

① X 해설 ㄱ은 옳지만 ㄹ이 빠졌다 — 보완재인 Z재는 X재 값이 오르면 수요가 줄어 가격과 거래량이 함께 준다.

② X 해설 ㄷ이 틀렸다 — X재와 함께 쓰는 Z재는 X재가 비싸지면 덜 찾게 되어 가격이 내린다.

③ O 해설 대체재 Y재는 수요가 늘어 가격·거래량이 함께 오르고(ㄱ), 보완재 Z재는 수요가 줄어 가격·거래량이 함께 내린다(ㄹ).

④ X 해설 ㄴ·ㄷ 모두 방향이 거꾸로다 — X재 값이 오르면 대체재 Y재는 수요가 늘고 보완재 Z재는 수요가 준다.

⑤ X 해설 ㄹ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다 — X재 대신 Y재를 더 찾으므로 Y재 가격과 거래량이 오른다.

49 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 **정답 ⑤**

① X 해설 두 기업 한계비용을 모두 10으로 보고 쿠르노 균형을 구하면 (100−10)/3=30이 나온다 — B의 한계비용은 20이고 A는 선도자다.

② X 해설 B의 생산량을 주어진 것으로 보는 쿠르노 균형의 A 생산량(100/3≈33.3)이다 — 선도자는 B의 반응을 미리 넣어 더 많이 생산한다.

③ X 해설 슈타켈버그 균형의 시장가격 100−50−15=35다 — 생산량이 아니다.

④ X 해설 A의 한계비용을 B와 같은 20으로 놓고 풀면 (60−qA/2−20)qA에서 qA=40이 나온다 — A의 한계비용은 10이다.

⑤ O 해설 추종자 B의 반응: qB = (80 − qA)/2. 선도자 A가 이를 넣으면 P = 100 − qA − (80 − qA)/2 = 60 − qA/2, 이윤 = (60 − qA/2 − 10)qA → 50 − qA = 0 → qA = 50(qB = 15, P = 35)이다.

50 경제학원론 · 미시경제학 · 가격차별과 이부가격 — 전항 정답

① X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다. Q=Q_A+Q_B라 MC=2(Q_A+Q_B)이고, MR_A=MR_B=MC를 풀면 Q_A=1,200/17, Q_B=1,500/17, 가격은 A≈458.8, B≈758.8이다 — B를 400에 팔면 Q_B=160에서 MR_B=−400이라 이윤이 준다.

② X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다. 시장마다 비용을 따로 C=Q_i²로 보아 MR_A=2Q_A, MR_B=2Q_B로 풀면 Q_A=Q_B=100에서 (400, 700)이 나오지만, 비용은 두 시장 합계 생산량의 함수라 MC=2(Q_A+Q_B)로 풀어야 해 바른 값은 A≈458.8, B≈758.8이다.

③ X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다. 두 시장에 같은 500을 매기면 MR_A=600−4×50=400, MR_B=1,200−10×140=−200으로 달라 이윤이 가장 크지 않다 — 바른 값은 MR_A=MR_B=MC≈317.6인 A≈458.8, B≈758.8이다.

④ X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다. A시장 수요는 가격 600에서 0이 되어 700에는 한 대도 팔리지 않는다 — 합계 생산량으로 MC=2(Q_A+Q_B)를 두고 풀면 A≈458.8, B≈758.8이다.

⑤ X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다. A의 700은 수요가 0인 가격이고, B의 700은 비용을 시장마다 따로 잡고 푼 값이다 — 비용 Q²의 Q는 두 시장 판매량의 합이라 바른 값은 A≈458.8, B≈758.8이다.

51 경제학원론 · 미시경제학 · 독점적 경쟁시장과 과점시장 — 정답 ③

① X 해설 합의를 지킬 때 A의 이윤 (60−20)×20=800이다 — 어기고 30을 생산하면 900을 얻는다.

② X 해설 A가 30을 생산하면 가격이 50이 되어 이윤은 30×30=900이다 — 850은 A의 최선 반응에서 나오지 않는다.

③ O 해설 담합 생산량은 MR = 100 − 2Q = 20에서 Q = 40, 각 20이다. B가 20을 지킬 때 A는 (100 − qA − 20 − 20)qA를 최대로 하는 qA = 30을 생산해 P = 50, 이윤 = (50 − 20)×30 = 900이다.

④ X 해설 B가 20을 생산할 때 A의 이윤 (60−qA)qA는 qA=30에서 최대 900이라 950에 이를 수 없다.

⑤ X 해설 B의 20을 그대로 두고 A가 얻을 수 있는 가장 큰 이윤이 900이다 — 1,000은 이 최댓값보다 크다.

52 경제학원론 · 미시경제학 · 비용함수와 비용곡선 — 정답 ④

① X 해설 α+β=1이면 규모수익불변이라 장기평균비용이 생산량과 관계없이 일정하지만, 그 크기는 요소가격과 A에 따라 정해져 1로 정해지지 않는다.

② X 해설 α+β<1이면 규모수익체감이라 장기평균비용이 생산량과 함께 오르고, 평균이 오를 때는 한계가 평균보다 위에 있어 LMC가 LAC보다 크다.

③ X 해설 모든 요소를 t배 하면 생산이 t^(α+β)배라 α+β<1이면 생산이 t배보다 덜 는다 — 규모수익체감이다.

④ O 해설 α+β>1이면 모든 요소를 두 배 할 때 생산이 두 배 넘게 늘어 단위당 비용, 곧 장기평균비용이 생산량과 함께 줄어든다.

⑤ X 해설 α+β>1은 규모수익체증이라 생산을 늘릴수록 평균비용이 내려가는 규모의 경제가 나타난다.

53 경제학원론 · 미시경제학 · 시장실패와 외부효과 — 정답 ④

① X 해설 과잉생산은 6−4=2단위이고 마지막 단위에서 사회적 비용이 수요가격보다 8 크므로 손실 삼각형은 1/2×2×8=8이다.

② X 해설 단위당 피구세 6(Q=4에서 SMC 16 − PMC 10)을 후생 개선분으로 적은 값이다 — 개선분은 손실 삼각형 넓이 8이다.

③ X 해설 SMC와 수요곡선이 Q=4에서 만나 Q=6에서 8만큼 벌어지는 삼각형이라 넓이는 8이다.

④ O 해설 시장 균형: 20 − Q = 2Q + 2 → Q = 6. 사회적 최적: 20 − Q = 3Q + 4 → Q = 4. 과잉생산 4~6 구간에서 SMC와 수요 사이 삼각형이 피구세로 없어지는 손실이다: Q=6에서 SMC 22 − 수요가격 14 = 8 → 1/2 × 2 × 8 = 8.

⑤ X 해설 손실 삼각형의 높이는 Q=6에서 SMC 22와 수요가격 14의 차이 8이라 넓이는 8이다 — 9가 되려면 높이가 9여야 한다.

54 경제학원론 · 미시경제학 · 생산요소시장의 수요·공급과 요소소득 — 정답 ⑤

① O 해설 경제적 지대는 생산요소가 받는 보수 가운데 지금 쓰임에 붙잡아 두는 데 필요한 최소 금액, 곧 기회비용을 넘는 부분이다.

② O 해설 전용수입은 생산요소가 다른 곳으로 옮겨 가지 않게 하려고 꼭 줘야 하는 금액, 곧 그 요소의 기회비용이다.

54 해설 계속 정답 ⑤

③ O 해설 공급이 비탄력적이면 보수가 내려가도 공급량이 거의 줄지 않아, 받는 보수 가운데 기회비용을 넘는 부분이 커진다.

④ O 해설 공급을 쉽게 늘릴 수 없는 희소한 요소는 공급곡선이 가팔라 보수의 많은 부분이 경제적 지대가 된다.

⑤ X 해설 공급이 완전탄력적이면 보수 전부가 전용수입이고 경제적 지대가 0이다 — 사라지는 것은 지대 쪽이다.

55 경제학원론 · 미시경제학 · 게임이론 정답 ⑤

① X 해설 갑이 L이면 을은 T로 5, D로 20을 얻으므로 최선반응은 D다.

② X 해설 을이 T면 갑은 L로 5, R로 20을 얻어 R이 최선반응이다.

③ X 해설 갑은 을이 T면 R(20>5), D여도 R(25>0)이 낫다 — 을의 선택과 관계없이 R이 나은 우월전략이 있다.

④ X 해설 을의 최선은 갑이 L이면 D(20>5), R이면 T(30>0)로 갑에 따라 바뀌므로 을에게는 우월전략이 없다.

⑤ O 해설 (R, T)에서 갑이 L로 바꾸면 20→5, 을이 D로 바꾸면 30→0으로 둘 다 손해라 아무도 바꾸지 않는 내쉬균형이다.

56 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ⑤

① O 해설 완전보완재는 늘 X=Y로 소비하므로 소득이 바뀌어도 소비점이 원점을 지나는 45도 선 위를 움직인다.

② O 해설 가격이 바뀌어도 X와 Y를 1:1로 사는 비율은 그대로라 가격소비곡선도 45도 선이다.

③ O 해설 수요가 X = M/(Px+Py)라 소득이 1% 늘면 X재도 1% 늘어 소득탄력성이 1이다.

④ O 해설 X = M/(Px+Py)에서 가격탄력성 절대치는 Px/(Px+Py)라 1보다 작다 — Y재와 함께 사야 해 X재 값 변화에 덜 반응한다.

⑤ X 해설 Y재 값이 오르면 함께 사는 X재도 줄어 교차탄력성은 −Py/(Px+Py)로 음수다 — 두 재화는 보완재다.

57 경제학원론 · 미시경제학 · 정보의 비대칭성과 정보재 정답 ③

① X 해설 본인-대리인 문제는 계약 뒤 대리인의 행동을 본인이 관찰하지 못하는 감추어진 행동, 곧 도덕적 해이 문제다.

57 해설 계속 정답 ③

② X 해설 가입을 강제하면 위험이 낮은 사람도 함께 들어와 위험한 사람만 몰리는 역선택이 줄어든다 — 가입 뒤 행동인 도덕적 해이와는 관계가 적다.

③ O 해설 품질보증은 좋은 물건을 파는 쪽만 감당할 수 있는 신호라, 구매자가 품질을 가려낼 수 있게 해 역선택을 줄인다.

④ X 해설 기초공제는 사고 때 일부를 가입자가 내게 해 스스로 조심하도록 만드는 장치로 도덕적 해이를 줄인다.

⑤ X 해설 애컬로프의 레몬시장은 판매자만 품질을 알아 좋은 중고차가 시장에서 빠져나가는 역선택을 설명한다.

58 경제학원론 · 미시경제학 · 소비자잉여·생산자잉여와 가격규제 정답 ③

① X 해설 이전분은 실제로 거래되는 30단위가 가격 15만큼 싸진 몫이라 30×15=450이다 — 350은 이 넓이와 맞지 않는다.

② X 해설 생산자잉여 감소분 562.5 가운데 소비자에게 넘어가는 것은 30×15=450이고, 나머지 112.5는 자중손실이다.

③ O 해설 균형: 100 − P = −10 + P → P = 55, Q = 45. 상한가격 40에서 공급량은 30뿐이라 거래량이 30이다. 소비자에게 넘어가는 몫 = (55 − 40) × 30 = 450이다(생산자잉여 감소 562.5 가운데 나머지 112.5는 자중손실).

④ X 해설 소비자에게 넘어가는 몫은 실제로 팔리는 30단위가 15씩 싸진 직사각형 30×15=450이다 — 500은 이 넓이보다 크다.

⑤ X 해설 상한제 뒤 생산자잉여는 1/2×30×30=450으로 원래 1,012.5에서 562.5 준다 — 그 가운데 소비자에게 넘어간 몫은 450이다.

59 경제학원론 · 미시경제학 · 공공재와 공공선택 정답 ③

① X 해설 사적재면 수요를 가로로 더한 Q=30−1.5P에 P=MC=16을 넣어 균형거래량은 6이다.

② X 해설 8은 공공재일 때의 최적량이다 — 사적재는 P=16에서 두 사람 수요량 2와 4를 더한 6이다.

③ O 해설 공공재는 두 사람이 같은 양을 함께 쓰므로 수요를 세로로 더해 P=(20−2Q)+(20−Q)=40−3Q를 MC 16과 같게 놓으면 Q=8이다.

59 해설 계속 정답 ③

④ X 해설 세로합 40−3Q=16에서 Q=8이다 — Q=10이면 두 사람의 지불의사 합이 0+10=10으로 한계비용 16보다 작다.

⑤ X 해설 사적재는 가로합으로 6, 공공재는 세로합으로 8이라 재화 성격에 따라 답이 다르다.

60 경제학원론 · 미시경제학 · 수요와 공급의 탄력성 정답 ①

① O 해설 공급이 수요 가로축 절편의 절반에서 수직이라 균형이 직선 수요의 중점이고 탄력성이 1이다(ㄱ). 공급이 늘면 비탄력적인 아래쪽으로 옮겨 총수입이 준다(ㄴ).

② X 해설 ㄷ이 틀렸다 — 공급이 늘면 균형이 중점 아래로 내려가 탄력성이 1보다 작아진다.

③ X 해설 ㄷ이 틀렸고 ㄱ이 빠졌다 — 중점에서 탄력성이 1이고, 아래로 내려갈수록 작아진다.

④ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 수직 공급곡선에서는 생산자가 받는 금액 P×(a/2) 전부가 생산자잉여다.

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ 모두 틀렸다 — 공급이 늘면 탄력성이 작아지고, 수직 공급이면 판매수입 전부가 생산자잉여다.

61 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐수요와 이자율 정답 ②

① X 해설 소득이 줄면 거래에 필요한 돈이 줄어 화폐수요곡선이 왼쪽으로 이동하고 이자율이 내린다.

② O 해설 소득이 늘면 거래에 쓸 돈이 더 필요해 실질화폐수요가 늘고, 화폐공급이 그대로면 이자율이 올라 LM곡선이 우상향한다.

③ X 해설 이자율이 바뀌면 화폐수요곡선 위에서 움직일 뿐 곡선이 이동하지 않는다 — 곡선을 옮기는 것은 소득 변화다.

④ X 해설 화폐공급이 줄면 수직인 공급곡선이 왼쪽으로 옮겨 같은 화폐수요에서 이자율이 오른다.

⑤ X 해설 소득이 늘면 거래적 동기의 화폐수요가 늘어 화폐수요곡선 자체가 오른쪽으로 이동한다 — 곡선 위의 이동은 이자율이 바뀔 때다.

62 경제학원론 · 거시경제학 · 화폐수요와 이자율 정답 ①

① O 해설 M/P = 0.2Y/i에서 M = 0.2PY/i = 0.2×1,000/0.04 = 5,000이다. 유통속도 V = PY/M = 1,000/5,000 = 0.2(= i/0.2 = 0.04/0.2)다.

62 해설 계속 정답 ①

② X 해설 V=0.3이면 통화량이 1,000/0.3≈3,333이어야 하는데 화폐수요는 0.2×1,000/0.04=5,000이다.

③ X 해설 V=0.4면 통화량 2,500이 필요하지만 이자율 0.04에서 사람들이 들고 있으려는 돈은 5,000이다.

④ X 해설 V=PY/M에 화폐수요 5,000을 넣어야 한다 — 0.5는 통화량이 2,000일 때의 값이다.

⑤ X 해설 유통속도는 i/0.2라 이자율 0.04에서 0.2다 — 0.6이 되려면 이자율이 0.12여야 한다.

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

① X 해설 통화량을 그대로 두면 균형이 Y=5, r=1에 머물러 이자율이 오르지 않는다.

② X 해설 IS를 보지 않고 Y=5를 고정한 채 화폐시장만 맞추면 M=3.5가 되어 0.5만 줄이게 된다 — 이자율이 1.5로 오르면 투자가 줄어 Y가 4.5로 내려간다.

③ O 해설 처음: 4 = Y − (6 − Y) → Y = 5, r = 1. r을 1.5로 올리면 IS에서 Y = 6 − 1.5 = 4.5이고, 필요한 M = 4.5 − 1.5 = 3이다 — 4에서 1.0을 줄인다.

④ X 해설 1.5를 줄여 M=2.5면 2.5=2Y−6에서 Y=4.25, r=1.75로 이자율이 0.75 오른다.

⑤ X 해설 2를 줄이면 2=2Y−6에서 Y=4, r=2로 이자율이 목표의 두 배인 1만큼 오른다.

64 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ④

① O 해설 물가가 오르면 가계가 가진 자산의 실질가치가 줄어 소비가 줄어든다(부의 효과) — 그래서 물가가 높을수록 총수요량이 적다.

② O 해설 물가가 내리면 실질통화량 M/P가 늘어 이자율이 내리고 투자가 는다(이자율 효과).

③ O 해설 명목통화량이 고정일 때 물가가 내리면 실질통화량이 늘어 이자율 하락·투자 증가로 총수요량이 는다.

④ X 해설 물가가 오르면 실질통화량이 줄어 이자율이 오르고 투자가 줄어든다 — 중앙은행의 금리 대응은 AD곡선이 우하향하는 까닭이 아니다.

⑤ O 해설 물가가 내리면 같은 소득·자산으로 살 수 있는 양이 늘어 소비가 는다.

65 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ③

① X 해설 정부구매 효과 +100과 조세 효과 −80은 방향이 반대라 두 균형소득(1,100과 920)은 180만큼 벌어진다.

② X 해설 조세 증가로 줄어드는 소득 80만 적은 값이다 — 정부구매로 1,100, 조세로 920이 되어 차이는 180이다.

③ O 해설 정부구매승수 = 1/(1−0.8) = 5라 G +20이면 소득 +100(1,100)이고, 조세승수 = −0.8/(1−0.8) = −4라 T +20이면 소득 −80(920)이다. 두 균형소득 차이 = 1,100 − 920 = 180이다.

④ X 해설 조세승수를 정부구매승수와 같은 5로 보면 100+100=200이 나온다 — 조세승수는 −0.8/0.2=−4다.

⑤ X 해설 두 균형소득은 1,100과 920이라 차이가 180이다 — 240이 되려면 조세승수가 −7이어야 한다.

66 경제학원론 · 거시경제학 · 솔로우 성장모형 정답 ③

① X 해설 생산함수 앞 계수 2를 빼먹고 $0.2\times\sqrt{(100K)}=0.1K$로 풀면 $\sqrt{K}=20$, K=400이 나온다.

② X 해설 K=900이면 저축 $0.4\times\sqrt{90{,}000}=120$이 감가상각 90보다 커 자본이 더 쌓인다.

③ O 해설 균제상태는 $sY=\delta K$다: $0.2\times 2\sqrt{(K\times 100)}=0.1K \rightarrow 4\sqrt{K}=0.1K \rightarrow \sqrt{K}=40 \rightarrow K=1{,}600$(1인당 자본 16, 1인당 생산 $2\sqrt{16}=8$)이다.

④ X 해설 K=2,500이면 저축 $0.4\times500=200$이 감가상각 250보다 작아 자본이 줄어든다.

⑤ X 해설 K=3,600이면 감가상각 360이 저축 $0.4\times600=240$을 넘어 균제상태가 아니다.

67 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ①

① O 해설 기술 향상은 생산능력을 키워 AS를 오른쪽으로 옮기고(ㄱ 틀림), 투자수요 증가는 총수요를 늘려 AD를 오른쪽으로 옮긴다(ㄴ 틀림).

② X 해설 ㄷ은 옳은 설명이다 — 통화량이 줄면 이자율이 올라 투자가 줄고 AD가 왼쪽으로 이동한다. 틀린 것은 ㄱ·ㄴ이다.

③ X 해설 ㄹ은 옳은 설명이다 — 정부지출은 총수요의 구성요소라 줄면 AD가 왼쪽으로 이동한다.

④ X 해설 ㄱ·ㄴ과 함께 옳은 설명인 ㄷ까지 골랐다 — 통화 긴축은 AD를 왼쪽으로 옮긴다.

67 해설 계속 정답 ①

⑤ X 해설 ㄷ·ㄹ은 옳은 설명이고 틀린 것 가운데 ㄱ이 빠졌다 — 기술 향상은 AD가 아니라 AS를 움직인다.

68 경제학원론 · 거시경제학 · 총수요-총공급 모형 정답 ④

① X 해설 ㄱ은 옳은 짝이다 — 생산비용 상승은 AS를 왼쪽으로 옮겨 물가는 오르고 생산은 줄이는 스태그플레이션의 원인이다.

② X 해설 ㄱ·ㄷ은 모두 AS를 왼쪽으로 옮기는 스태그플레이션 원인으로 옳게 짝지었다 — 틀린 것은 ㄴ·ㄹ이다.

③ X 해설 ㄷ은 옳은 짝이다 — 유가 급등 같은 부(−)의 공급충격은 AS를 왼쪽으로 옮긴다.

④ O 해설 생산비용 하락은 AS를 오른쪽으로 옮겨 물가를 낮추고(ㄴ), 부(−)의 수요충격은 AD를 왼쪽으로 옮긴다(ㄹ) — 둘 다 스태그플레이션 원인이 아니고 곡선과 방향도 틀렸다.

⑤ X 해설 ㄹ은 틀린 짝이지만 ㄷ은 옳다 — 틀린 짝은 비용 하락을 AD 이동으로 적은 ㄴ과 수요충격 방향을 거꾸로 적은 ㄹ이다.

69 경제학원론 · 거시경제학 · 개방경제의 거시균형 전항 정답

① X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — ㄱ·ㄴ은 옳지만, 통화량을 늘리면 가장 먼저 일어나는 LM 곡선의 우측 이동(ㄷ)이 빠졌다.

② X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — 환율-소득 평면(IS*-LM*)에서는 IS*가 그대로라 ㄱ·ㄷ이 답이지만, 이자율-소득 평면에서는 순수출이 늘어 IS도 오른쪽으로 옮긴다(ㄴ).

③ X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — ㄴ·ㄷ은 옳지만, 자본이 빠져나가 통화가치가 떨어지면서 순수출이 늘어나는 것(ㄱ)이 빠졌다.

④ X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — 통화량이 늘어 국내이자율이 내려가면 자본이 빠져나가 자국화폐는 평가절하된다(ㄹ 틀림). ㄱ·ㄷ도 빠졌다.

⑤ X 해설 확정답안은 다섯 선지를 모두 정답 처리했다 — ㄷ은 옳지만 ㄹ이 거꾸로다. 국내이자율이 세계이자율 아래로 내려가면 돈이 해외로 나가 자국화폐 가치가 떨어진다.

70 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ③

① X 해설 이자율이 2만 오르면 투자가 4 줄어 늘어난 정부지출 10을 다 상쇄하지 못한다 — 생산이 100으로 고정이라 투자가 10 줄어야 한다.

② X 해설 이자율이 4 오르면 투자가 8 줄어 총수요가 생산 100보다 2 많다.

③ O 해설 Y=100 고정이라 C = 10 + 0.6×90 = 64, M = 0.2×90 = 18이다. 처음: 100 = 64 + (20 − 2r) + 20 + 20 − 18 → r = 3. G = 30이면 100 = 116 − 2r → r = 8이라 이자율은 5 오른다(투자가 10 줄어 정부지출 증가를 상쇄).

④ X 해설 이자율이 6 오르면 투자가 12 줄어 총수요가 생산 100보다 2 적다.

⑤ X 해설 8은 새 균형이자율이다 — 처음 이자율 3에서 8로 오르므로 변화분은 5다.

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

① X 해설 ㄴ은 대등정리가 성립하는 조건이다 — 자본시장이 완전해야 가계가 지금의 감세분을 저축해 미래 세금에 대비할 수 있다.

② O 해설 세금이 경제활동을 왜곡하거나(ㄱ) 사람들이 미래 세금을 내다보지 못하면(ㄷ) 국채 발행과 조세가 소비에 주는 효과가 달라져 리카도 대등정리가 깨진다.

③ X 해설 ㄹ은 성립 조건이다 — 합리적으로 미래 세금을 내다봐야 감세분을 소비하지 않고 저축한다.

④ X 해설 ㄷ은 대등정리를 깨는 조건이지만 ㄴ은 성립 조건이다 — 돈을 빌리지 못하는 가계가 있을 때 대등정리가 깨진다.

⑤ X 해설 ㄴ·ㄹ은 모두 대등정리가 성립하기 위한 가정이다 — 깨지는 조건은 왜곡적 조세(ㄱ)와 근시안적 결정(ㄷ)이다.

72 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ⑤

① O 해설 우하향 필립스곡선 위에서는 인플레이션을 낮추면 곡선을 따라 실업률이 오르는 대가를 치른다.

② O 해설 총공급곡선 기울기가 크면 물가가 많이 바뀌어도 생산·고용은 조금만 변해, 인플레이션과 실업의 관계를 그린 필립스곡선도 기울기가 커진다.

72 해설 계속 정답 ⑤

③ O 해설 인플레이션이 높을 때 성장률이 높고, 오쿤의 법칙대로 성장률이 높으면 실업률이 낮으므로 둘을 이으면 인플레이션과 실업률이 반대로 움직인다.

④ O 해설 합리적 기대를 하는 사람들이 정책을 믿고 기대 인플레이션을 곧바로 낮추면 단기 필립스곡선이 바로 아래로 옮겨 실업률을 올리지 않고 물가만 잡는다.

⑤ X 해설 기대 인플레이션이 오르면 같은 실업률에서 인플레이션이 더 높아져 필립스곡선이 위쪽(오른쪽)으로 이동한다.

73 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ①

① X 해설 자기 집에 살 때 스스로에게 낸다고 보는 집세나 농민이 직접 길러 먹은 곡물처럼 시장 밖 생산도 값을 추정해 GDP에 넣는다.

② O 해설 GNP는 우리 국민이 번 소득이라 외국에서 받은 요소소득에서 외국인에게 준 것을 뺀 국외순수취요소소득을 빼면 GDP가 된다.

③ O 해설 그해 만들었지만 팔리지 않은 최종재는 재고투자로 잡아 생산한 해의 GDP에 넣는다.

④ O 해설 중간재를 거듭 세지 않도록 각 생산 단계에서 새로 더해진 가치(부가가치)만 더해 GDP를 구한다.

⑤ O 해설 시장가격으로 잰 GDP에는 간접세와 감가상각(고정자본소모)이 들어 있다 — 국민소득(NI)을 구할 때 이를 뺀다.

74 경제학원론 · 거시경제학 · 성장회계와 내생적 성장이론 정답 ②

① X 해설 ㄴ이 틀렸다 — 내생적 성장모형에서는 인구가 많을수록 아이디어를 낼 사람이 많아 기술진보가 빨라진다.

② O 해설 내생적 성장모형은 연구개발·인적자본 등으로 장기 성장률이 모형 안에서 정해지고(ㄱ), 솔로우 모형은 기술진보를 모형 밖에서 주어진 것으로 둔다(ㄷ).

③ X 해설 ㄹ이 틀렸다 — 솔로우 모형은 저축이 곧바로 투자가 된다고(S=I) 가정해 단기에도 둘이 같다.

④ X 해설 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀렸고 ㄱ이 빠졌다 — 내생적 성장에서 인구 규모는 기술진보를 늘리는 쪽으로 작용한다.

74 해설 계속 정답 ②

⑤ X 해설 ㄴ·ㄹ 모두 틀렸다 — 인구가 크면 기술진보가 빨라지고, 솔로우 모형에서 저축은 늘 투자와 같다.

75 경제학원론 · 거시경제학 · 국민소득의 측정과 국민소득 항등식 정답 ⑤

① O 해설 피고용자 보수(임금·급여)는 노동이 받은 요소소득이라 국민소득에 들어간다.

② O 해설 법인이 아닌 자영업자의 소득은 노동과 자본의 대가가 섞인 요소소득으로 국민소득에 들어간다.

③ O 해설 토지·건물을 빌려준 대가인 임대소득과 자본의 대가인 순이자는 요소소득이라 국민소득에 포함된다.

④ O 해설 법인이윤은 기업이 생산에서 얻은 요소소득이라 배당·사내유보·법인세로 나뉘기 전 전체가 국민소득에 포함된다.

⑤ X 해설 고정자본소모(감가상각)는 생산에 닳은 자본을 메우는 몫이라 누구의 소득도 아니다 — GNP에서 이를 빼면 NNP다.

76 경제학원론 · 거시경제학 · 소비함수이론 정답 ①

① O 해설 듀젠베리의 상대소득가설은 남의 소비를 따라 하는 전시효과와 과거 최고 소비 수준에서 쉽게 줄이지 못하는 톱니효과로 소비를 설명한다.

② X 해설 평생 쓸 수 있는 자산이 늘면 항상소비가 는다는 것은 항상소득가설·생애주기가설의 설명이다 — 상대소득가설은 남과 과거의 소비를 본다.

③ X 해설 갑자기 받은 일회성 소득은 임시소득이라 항상소득가설에서도 항상소비를 거의 늘리지 못하고, 상대소득가설의 설명도 아니다.

④ X 해설 이웃의 소비 수준을 따라가는 전시효과가 상대소득가설의 핵심이다.

⑤ X 해설 노년기 소비를 생애 전체의 소득·자산으로 설명하는 것은 생애주기가설이다 — 상대소득가설과 관계가 없다.

77 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ⑤

① X 해설 최저임금 20에서 고용은 노동수요 300−200=100으로 줄어 총생산이 2×100=200으로 준다(원래 300).

77 해설 계속 정답 ⑤

② X 해설 총생산이 줄어 같은 저축률에서 저축이 줄므로 0.01r×200=300−r에서 이자율이 75에서 100으로 오른다.

③ X 해설 새 균형에서 S=I=300−100=200으로 원래 225보다 준다.

④ X 해설 임금이 균형보다 높으면 기업이 노동수요만큼만 고용해 150에서 100으로 준다.

⑤ O 해설 w=15, Y=300일 때 r=75, C=300−225=75이고, 최저임금 20이면 L=100, Y=200에서 2r=300−r → r=100, S=200이라 C=0으로 준다.

78 경제학원론 · 거시경제학 · 인플레이션과 필립스곡선 정답 ①

① O 해설 주조차익은 통화증가율×실질잔고, 인플레이션 조세는 인플레이션율×실질잔고라, 실질잔고가 변하지 않는 장기에는 두 비율이 같아 두 값도 같다.

② X 해설 경제가 성장해 화폐수요가 늘면 물가가 그대로여도 통화를 더 발행할 수 있어 주조차익이 생긴다.

③ X 해설 주조차익은 새로 찍은 돈의 실질 구매력이라 통화량이 줄면 오히려 음(−)이 된다.

④ X 해설 물가상승률이 통화증가율보다 크면 같은 실질잔고에 곱하는 비율이 더 커 인플레이션 조세가 주조차익보다 크다.

⑤ X 해설 통화를 새로 찍지 않으면 주조차익은 0이다 — 인플레이션이 커져도 늘지 않는다.

79 경제학원론 · 거시경제학 · 고전학파와 케인즈의 국민소득 결정 정답 ①

① X 해설 식을 Y=C+I+G에 넣어 풀면 0.75Y=201−0.5α라 α가 1 늘면 소득은 2/3 준다 — 투자가 세금만큼 줄어든 탓이다.

② O 해설 α가 1 늘면 T=0.5Y+α가 0.5×(−2/3)+1=2/3 늘어 I=200−T는 2/3 준다.

③ O 해설 가처분소득 Y−T가 −2/3−2/3=−4/3 바뀌어 소비는 0.5×(−4/3)=−2/3 준다.

④ O 해설 G와 T가 똑같이 0.5Y+α라 어떤 소득에서도 G=T, 곧 재정수지가 늘 0이다.

⑤ O 해설 G=0.5Y+α는 α 증가분 1에서 소득 감소의 절반 1/3을 뺀 2/3만큼 는다.

80 경제학원론 · 거시경제학 · 투자함수이론 정답 ④

① X 해설 토빈의 q는 설치된 자본의 시장가치를 그 자본을 새로 사들이는 대체비용으로 나눈 값이다 — 분자와 분모가 거꾸로다.

② X 해설 자본재 값이 오르면 분모인 대체비용이 커져 q가 작아진다.

③ X 해설 q<1이면 시장이 매기는 자본의 가치가 설치비용보다 작다는 뜻이라, 새 자본이 낳을 현금흐름의 현재가치가 비용보다 작다.

④ O 해설 자본의 시장가치는 주식시장에서 기업 가치로 나타나므로 주가가 오르면 분자가 커져 q가 커지고 투자가 늘어난다.

⑤ X 해설 자본의 한계생산이 사용자비용보다 낮으면 자본이 비용만큼 벌지 못해 시장가치가 떨어지므로 q가 작아진다.

81 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ③

① O 해설 토지의 표시는 소재·지번·지목·면적·경계(또는 좌표)를 지적공부에 등록한 것이다 — 소유자는 여기에 들지 않는다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제2조 제20호).

② O 해설 지번은 필지마다 붙여 지적공부에 올린 번호로, 토지 하나하나를 특정하는 기준이 된다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제2조 제22호).

③ X 해설 토지의 이동은 지적공부상 토지의 표시를 새로 정하거나 바꾸거나 말소하는 것이다 — 땅 모양의 물리적 변화가 아니다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제2조 제28호).

④ O 해설 여러 필지를 한 필지로 묶어 등록하는 합병도 토지의 표시가 바뀌는 토지의 이동에 속한다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제2조 제32호).

⑤ O 해설 한 필지를 여러 필지로 나눠 등록하는 분할은 합병과 반대 방향의 토지의 이동이다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제2조 제31호).

82 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 부동산의 복합개념과 정착물·준부동산 정답 ① · ④

① X 해설 준부동산은 등기·등록으로 공시해 부동산처럼 다루는 특정의 동산이나 동산·부동산의 집단이다 — 특정의 부동산은 본래 부동산이다. 확정답안은 ①·④를 모두 정답 처리했다.

82 해설 계속 정답 ① · ④

② O 해설 공장재단은 공장에 속한 기업용 재산을 한 덩어리로 묶어 소유권과 저당권의 목적으로 삼는 것이다 — 확정답안은 ①·④를 모두 정답 처리했다(공장 및 광업재단 저당법 제2조 제2호).

③ O 해설 광업재단은 광업권과 채굴 설비 등을 묶은 기업재산으로 소유권·저당권의 목적이 된다 — 확정답안은 ①·④를 모두 정답 처리했다(공장 및 광업재단 저당법 제2조 제3호).

④ X 해설 입목 정의는 맞지만 토지소유권·지상권을 처분해도 그 효력은 입목에 미치지 않는다 — 확정답안은 ①·④를 모두 정답 처리했다(입목에 관한 법률 제3조 제3항).

⑤ O 해설 어업권은 면허를 받아 어업을 경영하는 권리로, 등록으로 공시되는 준부동산이다 — 확정답안은 ①·④를 모두 정답 처리했다(수산업법 제2조 제7호).

83 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ① · ③

① O 해설 갱지는 정착물이 없고 사용·수익을 막는 사법상 권리도 붙지 않은 택지라 세 조건을 모두 채운다 — 확정답안은 ①·③을 모두 정답 처리했다.

② X 해설 저지는 지상권·임차권처럼 남이 쓸 권리가 붙은 토지라 사용·수익 제약이 없다는 조건에 어긋난다 — 확정답안은 ①·③을 모두 정답 처리했다.

③ O 해설 나지는 건물 같은 정착물이 없고 사용·수익을 제한하는 사법상 권리도 없는 토지다 — 확정답안은 ①·③을 모두 정답 처리했다.

④ X 해설 공지는 건폐율 등 때문에 건물이 선 필지 안에서 비워 둔 부분이라 정착물이 없는 토지가 아니다 — 확정답안은 ①·③을 모두 정답 처리했다.

⑤ X 해설 필지는 소유권을 등록하는 단위일 뿐 정착물이나 권리의 유무와는 관계가 없다 — 확정답안은 ①·③을 모두 정답 처리했다.

84 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 분류와 용어 정답 ②

① X 해설 후보지는 농지지역이 택지지역으로 넘어가는 것처럼 큰 용도적 지역끼리 옮겨 가는 중인 땅이라, 같은 지역 안에서 쓰임만 바뀌는 경우와 다르다.

② O 해설 같은 용도지역 안에서 세부 용도가 바뀌는 토지(예: 택지지역 안 주거지→상업지)가 이행지다 — 용도지역 자체가 바뀌면 후보지다.

84 해설 계속 정답 ②

③ X 해설 물에 깎여 바다나 하천 밑으로 들어간 토지가 포락지라, 용도가 바뀌는 중인 토지와는 거리가 멀다.

④ X 해설 선하지는 고압선 아래에 있어 건축·이용에 제한을 받는 토지를 말한다.

⑤ X 해설 휴한지는 지력을 회복시키려고 일부러 경작을 쉬고 있는 농지라 용도변경 중인 토지가 아니다.

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

① O 해설 지역권은 남의 토지를 내 토지의 편익에 쓰는 민법상 물권이라, 사람 사이의 권리로 소유권을 제한하는 사적제한이다.

② X 해설 귀속권은 상속인 없는 재산을 국가에 귀속시키는 국가의 권한이라 공적제한이다.

③ X 해설 과세권은 국가·지방자치단체가 세금을 매겨 소유에 부담을 지우는 공적제한이다.

④ X 해설 수용권은 공익사업을 위해 정당한 보상을 하고 소유권을 강제로 가져오는 공적제한이다.

⑤ X 해설 경찰권은 공공의 안전·질서를 위해 용도지역제·건축규제 등으로 토지이용을 규제하는 국가 권한이라 공적제한이다.

86 부동산학원론 · 부동산학 총론 · 토지의 인문적 특성과 부동산의 속성 정답 ③

① O 해설 부동산은 땅·건물 같은 물리적 요소의 결합일 뿐 아니라 법률·경제·사회적 성격이 함께 있는 복합개념이다.

② O 해설 개별성 때문에 똑같은 부동산이 없어, 한 물건에 한 가격이 붙는 일물일가 법칙이 통하지 않고 완전한 대체도 안 된다.

③ X 해설 토지거래허가구역 지정·해제 같은 제도 변화는 행정적 위치의 변화다 — 경제적 위치는 소득·교통 같은 경제 여건의 변화다.

④ O 해설 용도의 다양성과 병합·분할 가능성 때문에 토지는 용도를 바꾸거나 나누고 합칠 수 있고, 한 토지에 여러 용도가 함께 있을 수도 있다.

⑤ O 해설 부동성 때문에 시장이 지역마다 따로 형성되고(국지화), 가치는 주변 환경 변화에 크게 좌우된다.

87 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장균형의 변화 정답 ④

① O 해설 두 곡선이 함께 오른쪽으로 가면 거래량은 반드시 늘고, 가격은 더 크게 움직인 공급 쪽을 따라 내려간다.

② O 해설 두 곡선이 함께 왼쪽으로 가면 거래량은 반드시 줄고, 가격은 더 크게 줄어든 수요 쪽을 따라 내려간다.

③ O 해설 증가폭이 같으면 수요 증가로 오르는 몫과 공급 증가로 내리는 몫이 같아 가격은 변하지 않고 거래량만 는다.

④ X 해설 공급이 수요보다 더 많이 줄면 가격은 공급 쪽을 따라 오른다 — 거래량은 두 곡선이 함께 줄었으니 감소한다.

⑤ O 해설 수요가 공급보다 더 많이 늘면 가격은 수요 쪽을 따라 오르고, 두 곡선이 함께 늘었으니 거래량도 는다.

88 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산경기변동과 거미집이론 정답 ④

① X 해설 A는 공급이 수요보다 탄력적(1.2 > 0.9)이라 발산형이고, A값이 내릴 때 B 수요가 줄었으니 두 상품은 대체재다.

② X 해설 탄력성으로 볼 때는 수요탄력성이 공급탄력성보다 커야 수렴형이다 — A는 0.9 < 1.2라 발산형이고, 교차탄력성이 양수라 대체재다.

③ X 해설 기울기로 볼 때는 수요곡선 기울기의 절댓값이 공급곡선보다 작아야 수렴형이다 — B는 0.8 > 0.3이라 발산형이다.

④ O 해설 A는 수요탄력성 0.9 < 공급탄력성 1.2라 발산형, B는 수요 기울기 절댓값 0.8 > 공급 0.3이라 발산형, 교차탄력성 (−3%) ÷ (−4%) = +0.75라 대체재다.

⑤ X 해설 A는 공급이 더 탄력적이고 B는 수요곡선이 공급곡선보다 가팔라, 두 시장 모두 수렴 조건과 반대인 발산형이다.

89 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 지대이론 정답 ①

① O 해설 알론소의 입찰지대(최고 지불용의액, 초과이윤 0) 하나만 옳다 — 튀넨은 농업, 리카도는 한계생산성 체감, 마샬의 그 잉여는 준지대, 지대·교통비를 마찰비용으로 본 것은 헤이그다.

② X 해설 튀넨의 고립국 이론은 상업이 아니라 농업 활동의 입지와 위치지대를 설명한다 — 옳은 것은 알론소 하나다.

89 해설 계속 정답 ①

③ X 해설 리카도가 쓴 수확체감은 생산요소를 더 넣을수록 한계생산성이 「줄어드는」 현상이라, 증가한다는 설명은 반대다.

④ X 해설 총판매수익에서 가변비용을 뺀 잉여를 마샬은 준지대라 불렀다 — 절대지대는 마르크스의 개념이다.

⑤ X 해설 지대와 교통비를 공간의 마찰비용으로 본 것은 헤이그다 — 해리스·울만은 도시가 여러 핵을 중심으로 자란다는 다핵심이론이다.

90 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 시장균형의 변화 정답 ⑤

① X 해설 공급함수가 P = Qs + 20에서 P = Qs + 80으로 바뀌면 같은 가격에서 공급량이 60 줄어 공급곡선이 왼쪽(위)으로 옮겨 간다 — 공급 감소다.

② X 해설 기존 균형은 400 − 2P = P − 20에서 P = 140만원, Q = 120m²다 — 120은 균형거래량을 가격으로 읽은 값이다.

③ X 해설 변화 뒤 균형은 400 − 2P = P − 80에서 P = 160만원, Q = 80m²다 — 160은 가격을 거래량으로 읽은 값이다.

④ X 해설 균형가격은 140만원에서 160만원으로 20만원 오른다 — 공급이 줄면 가격은 상승한다.

⑤ O 해설 수요 Qd = 400 − 2P와 새 공급 Qs = P − 80을 같게 놓으면 P = 160, Q = 80이라, 균형거래량은 120m²에서 80m²로 40m² 준다.

91 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 주거분리와 여과과정 정답 ②

① O 해설 여과과정은 시간이 지나 주택의 질과 주변 환경이 바뀌면서 그 주택에 사는 소득계층이 바뀌는 현상이다.

② X 해설 개량으로 오르는 가치가 개량비용보다 커야 고소득층이 들어오는 상향여과가 생긴다 — 작으면 개량하지 않아 하향여과가 이어진다.

③ O 해설 소득이 늘어 저가주택을 찾는 사람이 줄면, 그 주택이 개량되어 더 높은 소득계층에게 넘어가는 상향여과가 나타날 수 있다.

④ O 해설 주거분리는 소득계층별로 사는 곳이 나뉘는 현상으로, 이웃한 근린지역뿐 아니라 도시 전체 규모로도 나타난다.

⑤ O 해설 다른 계층이나 용도가 들어와(침입) 기존 이용을 대신하는(계승) 과정을 거치며 주거입지가 바뀐다.

92 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 입지이론과 상권분석 정답 ③

① X 해설 A로부터의 거리 4 ÷ (1 + √(10,800 ÷ 1,200)) = 4 ÷ 4 = 1km를 B 기준 거리로 읽으면 나오는 값이다.

② X 해설 면적 차이를 무시하고 두 점포의 한가운데를 경계로 잡으면 2km가 나온다 — B가 9배 커서 경계는 A 쪽으로 간다.

③ O 해설 B로부터의 거리 = 4km ÷ (1 + √(1,200 ÷ 10,800)) = 4 ÷ (1 + 1/3) = 3km — 큰 점포 B의 상권이 넓어 경계는 작은 A 쪽(A에서 1km)으로 치우친다.

④ X 해설 4km는 두 점포 사이 거리 전체라 경계가 A 점포 위치에 있다는 뜻이 된다 — 컨버스 공식으로 셈한 경계는 B에서 3km다.

⑤ X 해설 두 점포 사이가 4km라 경계는 그 사이에 있어야 하므로, B에서 5km는 A를 지나친 지점이다.

93 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ④

① O 해설 용도지역·지구·구역제는 토지마다 용도를 정해 지정하고, 그 용도에 맞는 이용만 허용하는 토지이용규제다.

② O 해설 규제 내용은 건폐율·용적률 같은 밀도규제와 특정 건축·행위를 허가하거나 막는 행위규제로 이루어진다.

③ O 해설 용도지역은 서로 겹치지 않게 지정하므로 한 토지에는 용도지역이 하나만 있다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제15호).

④ X 해설 용도지구 정의에는 중복 금지 문구가 없어 여러 지구가 겹칠 수 있다 — 중복되지 않게 정하는 것은 용도지역이다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제16호).

⑤ O 해설 개발제한구역·시가화조정구역 같은 용도구역은 용도지역과 용도지구의 제한까지 강화하거나 완화해 따로 정한다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제17호).

94 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ③

① O 해설 허가구역은 투기나 지가 급등이 실제로 있는 곳뿐 아니라 그럴 우려가 있는 곳에도 지정할 수 있다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제10조 제1항).

94 해설 계속 **정답 ③**

② O 해설 지정기간은 5년 이내이고, 둘 이상의 시·도에 걸치면 국토교통부장관이, 한 시·도 안이면 원칙적으로 시·도지사가 지정한다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제10조 제1항).

③ X 해설 허가 대상은 대가를 받고 소유권·지상권을 이전·설정하는 계약뿐이라, 대가 없는 증여나 상속은 들지 않는다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제11조 제1항).

④ O 해설 법이 정한 불허가 사유에 해당하지 않으면 허가해야 하므로 허가기준은 네거티브방식이다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제12조).

⑤ O 해설 허가 없이 체결한 토지거래계약은 효력이 생기지 않으므로, 당사자는 그 계약으로 이행을 청구할 수 없다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제11조 제6항).

95 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 **정답 ③**

① O 해설 토지공개념은 토지의 공익성을 앞세워, 공공의 이익을 위해 소유권 행사를 제한할 수 있다고 본다.

② O 해설 국토의 효율적·균형적 이용과 보전을 위해 법률로 제한과 의무를 지울 수 있다는 헌법 규정이 토지공개념의 근거다(헌법 제122조).

③ X 해설 토지공개념은 사유재산권을 인정하면서 공공복리를 위해 그 행사를 제한하자는 것이지, 소유권 자체를 부정하지 않는다.

④ O 해설 지가가 폭등하고 개발이익이 제대로 환수되지 않아 투기가 번지자, 이를 막으려고 토지공개념 제도를 들여왔다.

⑤ O 해설 개발부담금은 개발사업으로 생긴 이익의 일부를 거둬들여 투기를 막고 토지를 효율적으로 쓰게 하는 토지공개념 제도다.

96 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 투자위험과 포트폴리오이론 **정답 ①**

① O 해설 오피스는 수익률(2.23%)이 가장 높고 표준편차(1.05%)가 가장 낮아(채권과 같음), 평균-분산 지배원리로 나머지 자산을 모두 지배한다.

② X 해설 채권은 위험(1.05%)이 오피스와 같지만 수익률이 0.99%로 낮아, 같은 위험이면 수익이 높은 오피스를 고른다.

96 해설 계속 **정답 ①**

③ X 해설 아파트는 오피스보다 수익률(0.95%)은 낮고 위험(2.19%)은 커서 고를 까닭이 없다.

④ X 해설 주식은 수익률 1.90%로 높은 편이지만 표준편차가 8.11%로 가장 커, 수익은 더 높고 위험은 더 낮은 오피스보다 못하다.

⑤ X 해설 토지는 수익률이 0.82%로 가장 낮고 위험도 1.17%로 오피스보다 커서 선택 대상이 아니다.

97 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산투자의 특징·수익률과 레버리지 **정답 ②**

① X 해설 기대수익률은 투자 전에 예상하는 사전수익률이다 — 투자 뒤 실제로 얻은 수익률은 실현수익률(사후수익률)이다.

② O 해설 수익률은 시장이자율(무위험률)에 위험에 대한 보상을 더해 정해지므로, 이자율이 오르거나 위험이 클수록 높아진다.

③ X 해설 기대수익률이 요구수익률보다 높으면 수요가 늘어 가격이 오르고, 그 결과 기대수익률이 내려가 두 수익률이 같아진다.

④ X 해설 명목이자율은 실질이자율에 물가상승률을 더한 값이다 — 빼는 것은 명목이자율에서 실질이자율을 구할 때다.

⑤ X 해설 내부수익률이 요구수익률보다 크거나 순현재가치가 0보다 크면 투자한다 — 순현재가치의 기준은 1이 아니라 0이다.

98 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산증권화와 저당유동화 **정답 ①**

① O 해설 원리금이 투자자에게 그대로 넘어가고 모기지 풀의 소유권까지 투자자가 갖는 지분형 증권은 MPTS다 — 조기상환·채무불이행 위험도 투자자가 진다.

② X 해설 MBB는 발행자가 모기지 풀을 그대로 가지고 그것을 담보로 발행하는 채권형 증권이라 지분형이 아니다.

③ X 해설 MPTB는 원리금은 투자자에게 넘기지만 풀의 소유권은 발행자에게 남는 혼합형 채권이다.

④ X 해설 CMO는 상환 순서와 만기가 다른 여러 트랜치로 나눈 혼합형 증권이라, 원리금이 그대로 이체되는 지분형이 아니다.

98 해설 계속 정답 ①

⑤ X 해설 CMBS는 기초자산이 상업용 부동산 대출이라는 점에서 붙인 이름이고, 보기가 묘사한 지분형 이체 구조의 이름은 MPTS다.

99 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산금융의 기초와 대출 정답 ⑤

① O 해설 부동산금융은 부동산을 사고팔거나 개발하는 데 필요한 돈이나 신용을 조달하고 제공하는 일이다.

② O 해설 부동산은 값이 비싸 자기 돈만으로 사거나 개발하기 어려워 금융의 역할이 커진다.

③ O 해설 개발업자는 사업 능력을, 일반 투자자는 돈을 내어 함께 개발사업을 하는 공동투자 방식이 신디케이션이다.

④ O 해설 메자닌금융은 전환사채·신주인수권부사채·후순위 대출처럼 빚과 지분의 성격을 함께 가진 중간 단계의 자금이다.

⑤ X 해설 랩어라운드대출은 기존 대출을 갚지 않고 그대로 둔 채, 그 잔액을 감싸는 더 큰 새 대출을 해 주는 방식이다.

100 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ①

① X 해설 초기 원금 회수가 가장 빠른 원금균등이 듀레이션이 가장 짧고, 원리금균등·점증·만기일시 순으로 길어진다.

② O 해설 원리금균등은 매달 내는 금액은 같지만, 초기에는 이자 비중이 크고 갈수록 원금 비중이 커진다.

③ O 해설 점증상환은 초기 납입액이 이자보다 적을 수 있어, 못 낸 이자가 원금에 붙어 대출잔액이 오히려 늘어나는 부(-)의 상환이 생긴다.

④ O 해설 만기일시상환은 대출기간 내내 원금이 줄지 않아 이자 부담이 가장 크고, 만기 때 일부 상환을 조건으로 기간을 연장해 주기도 한다.

⑤ O 해설 원금균등은 원금을 매달 같게 갚아 잔액이 빨리 줄므로, 이자를 더한 상환액이 처음에 가장 크고 점점 줄어든다.

101 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 저당의 상환방식 정답 ②

① X 해설 승계권 가치는 대출잔액 3억원과 기존 월 상환액 200만원의 현재가치(7% 계수로 200만 × 125 = 2억5천만원)의 차이인 5,000만원이다.

101 해설 계속 정답 ②

② O 해설 기존 월 상환액 = 3억 ÷ 150 = 200만원, 신규 = 3억 ÷ 125 = 240만원 → 매달 아끼는 40만원을 시장금리 7% 계수로 현재가치화: 40만 × 125 = 5,000만원.

③ X 해설 승계하면 20년 동안 매달 40만원(240만 − 200만)을 덜 내고, 이 흐름을 7% 계수 125로 현재가치로 바꾸면 5,000만원이다.

④ X 해설 신규 월 상환액 3억 ÷ 125 = 240만원과 기존 3억 ÷ 150 = 200만원의 차이 40만원이 매달의 이익이고, 그 현재가치는 5,000만원이다.

⑤ X 해설 같은 대출을 7%로 새로 받는 경우와 견주어 아끼는 돈의 현재가치가 승계권 가치다 — 자료로 셈하면 5,000만원이다.

102 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 프로젝트금융과 주택연금 등 금융제도 정답 ③

① O 해설 신용보증채무의 이행은 주택금융신용보증기금을 쓰는 첫째 용도로 법에 적혀 있다(한국주택금융공사법 제57조 제1호).

② O 해설 기금이 빌린 돈의 원리금을 갚는 데에도 기금을 쓸 수 있다(한국주택금융공사법 제57조 제2호).

③ X 해설 금융기관 예치는 기금을 어디에 쓰는지(용도)가 아니라 기금을 굴리는 운용 방법으로 따로 정해져 있다(한국주택금융공사법 제58조 제2항 제1호).

④ O 해설 기금을 키우기 위한 연구·개발도 법이 명시한 기금의 용도다(한국주택금융공사법 제57조 제4호).

⑤ O 해설 기금을 조성·운용·관리하는 데 드는 경비도 기금에서 쓴다(한국주택금융공사법 제57조 제3호).

103 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산마케팅 정답 ⑤

① O 해설 부동산마케팅은 소비자의 필요에서 출발해 시장세분화·표적시장·포지셔닝과 4P 전략으로 매매·임대차를 이끄는 과정 전체다.

② O 해설 시장세분화는 전체 시장을 일정한 기준으로 나눠 서로 비슷한 수요자끼리 묶는 일이다.

③ O 해설 표적시장은 자사의 역량과 자원으로 가장 큰 성과를 낼 수 있는 세분시장을 골라 정한 시장이다.

④ O 해설 포지셔닝은 마케팅믹스를 써서 고객 인식 속에서 경쟁제품과 다른 위치를 차지하게 하는 과정이다.

103 해설 계속 정답 ⑤

⑤ X 해설 고객은 먼저 눈길을 주고(A) 흥미를 느낀 뒤(I) 갖고 싶어지고(D) 마지막에 산다(A) — 행동은 맨 끝 단계다.

104 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 개발방식과 민간투자사업 정답 ②

① O 해설 재개발사업은 주거지의 주거환경 개선과 상업·공업 지역의 도시기능 회복을 함께 다룬다 — 기반시설이 양호한 곳의 공동주택은 재건축사업이다(도시 및 주거환경정비법 제2조 제2호 나목).

② X 해설 개발이익은 정상지가상승분을 넘어 사업시행자나 토지 「소유자」에게 돌아가는 토지 가액 증가분이다(개발이익 환수에 관한 법률 제2조 제1호).

③ O 해설 공동구는 전기·가스·수도·통신·하수도 같은 지하매설물을 한곳에 넣는 지하 시설물로, 기반시설 중 유통·공급시설이다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제9호).

④ O 해설 부동산개발업은 남에게 공급할 목적으로 부동산개발을 하는 업이다 — 자기가 쓰려고 짓는 것은 들지 않는다(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조 제2호).

⑤ O 해설 도시개발사업은 도시개발구역 안에서 주거·산업·문화 등 여러 기능을 갖춘 단지나 시가지를 새로 만드는 사업이다(도시개발법 제2조 제1항 제2호).

105 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ①

① X 해설 광장·공원·녹지·유원지·공공공지는 공간시설이다 — 공공·문화체육시설은 학교·공공청사·문화시설 등이다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제2조 제1항 제2호).

② O 해설 공동구와 시장, 유류저장·송유설비까지 유통·공급시설에 든다 — 시장도 기반시설로 분류된다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제2조 제1항 제3호).

③ O 해설 장사시설·도축장·종합의료시설은 보건위생시설이고, 하수도·폐기물처리시설은 환경기초시설로 따로 분류한다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제2조 제1항 제6호).

④ O 해설 저수지와 방화·방풍·방수 같은 각종 방재설비는 방재시설이고, 유원지는 공간시설이라 헷갈리지 않아야 한다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제2조 제1항 제5호).

105 해설 계속 정답 ①

⑤ O 해설 교통시설은 도로·철도 같은 이동시설에 더해 주차장·정류장과 차량 검사·면허시설까지 포함한다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제2조 제1항 제1호).

106 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 토지정책 정답 ⑤

① X 해설 성장관리계획은 성장관리계획구역에서 난개발을 막고 계획적 개발을 유도하는 계획이다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제5호의3).

② X 해설 도시혁신계획은 도시혁신구역의 용도·밀도 제한을 따로 정하는 도시·군관리계획으로, 공간재구조화계획으로 결정한다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제5호의5).

③ X 해설 복합용도계획은 복합용도구역에서 건축물 용도별 구성비율과 밀도 제한을 정하는 계획이다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제5호의6).

④ X 해설 지구단위계획은 도시·군계획 대상지역 일부의 토지 이용을 합리화하고 미관·환경을 관리하는 도시·군관리계획이다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제5호).

⑤ O 해설 용도·건폐율·용적률·높이를 완화하는 용도구역을 효율적으로 관리하려고 수립하는 계획은 공간재구조화계획이다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제5호의4).

107 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산관리 정답 ③

① X 해설 신탁관리는 부동산을 신탁회사에 맡겨 관리하게 하는 방식으로, 누가 관리하느냐에 따른 이름이지 포트폴리오 관리가 아니다.

② X 해설 시설관리는 설비·청소·보안처럼 물리적 시설을 유지하는 소극적 관리라 가치 증진 전략까지 다루지 않는다.

③ O 해설 부동산을 투자자산으로 보고 포트폴리오 관점에서 가치를 키우는 적극적 관리는 자산관리다 — 매입·매각·보유기간·레버리지까지 결정한다.

④ X 해설 수탁관리는 맡긴 사람과 맡은 사람이라는 관리 주체의 관계로 붙인 이름이라, 포트폴리오 관점의 적극적 가치관리를 뜻하지 않는다.

⑤ X 해설 직접관리는 소유자가 스스로 관리하는 자기관리방식이라 포트폴리오 차원의 투자관리와는 다르다.

108 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 정답 ⑤

① O 해설 개인인 개업공인중개사의 사망이나 법인의 해산은 등록관청이 반드시 등록을 취소해야 하는 사유다(공인중개사법 제38조 제1항 제1호).

② O 해설 거짓이나 부정한 방법으로 개설등록을 했다면 등록관청은 반드시 등록을 취소한다(공인중개사법 제38조 제1항 제2호).

③ O 해설 업무정지기간에 중개업무를 하거나 자격정지 중인 소속공인중개사에게 중개업무를 시키면 필요적 등록취소 사유다(공인중개사법 제38조 제1항 제7호).

④ O 해설 천막 같은 임시 중개시설물 설치는 등록을 취소할 수 있는 임의적 취소 사유다(공인중개사법 제38조 제2항 제3호).

⑤ X 해설 1년 안에 2회 이상 업무정지·과태료를 받고 다시 과태료 사유를 저지르면 업무정지 사유다 — 등록취소(임의적)는 3회 이상일 때다(공인중개사법 제39조 제1항 제12호).

109 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 공인중개사법령 정답 ④

① O 해설 매수신청대리 대상물은 토지·건물 등 정착물·입목·공장재단과 광업재단이고, 토지가 그 첫째다(공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙 제3조 제1호).

② O 해설 건물과 그 밖의 토지 정착물도 대상물이라, 경매로 나온 건물의 매수신청을 대리할 수 있다(공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙 제3조 제2호).

③ O 해설 입목에 관한 법률로 등기된 입목은 부동산으로 보므로 매수신청대리 대상이다(공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙 제3조 제3호).

④ X 해설 대상물은 토지·건물·입목·공장재단·광업재단뿐이라 건설기계는 매수신청대리를 맡을 수 없다(공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙 제3조).

⑤ O 해설 공장 및 광업재단 저당법에 따른 공장재단·광업재단도 경매 매수신청대리 대상이다(공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙 제3조 제4호).

110 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ②

① O 해설 취득세는 부동산을 취득할 때 내는 지방세로, 도세와 특별시·광역시세에 속한다(지방세기본법 제8조 제1항·제2항).

110 해설 계속 정답 ②

② X 해설 재산세는 보유 단계의 조세지만 국세가 아니라 시·군·구가 걷는 지방세다(지방세기본법 제8조 제3항·제4항).

③ O 해설 종합부동산세는 일정 금액을 넘는 부동산 보유에 매기는 국세다 — 같은 보유세인 재산세는 지방세다.

④ O 해설 상속세는 상속으로 재산을 얻을 때 내는 국세라, 증여세와 함께 취득 단계의 조세로 분류한다.

⑤ O 해설 양도소득세는 부동산을 팔아 생긴 이익에 매기는 처분 단계의 국세다.

111 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ③

① X 해설 보통세·목적세는 세금을 쓸 곳이 정해져 있는지로 나눈다 — 조세부담이 전가되는지로 나누는 것은 직접세·간접세다.

② X 해설 과세권자가 국가인지 지방자치단체인지로 나누면 국세·지방세다 — 직접세·간접세는 부담이 전가되는지로 나눈다.

③ O 해설 납세자의 인적 사정(담세능력)을 고려해 매기면 인세, 물건 자체에 매기면 물세다.

④ X 해설 과세표준을 가격으로 잡으면 종가세, 수량으로 잡으면 종량세다 — 독립세·부가세는 독립된 세원이 있는지로 나눈다.

⑤ X 해설 독립된 세원이 있으면 독립세, 다른 세금에 덧붙여 매기면 부가세다 — 종가세·종량세는 과세표준의 단위로 나눈다.

112 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산 조세의 종류와 분류 정답 ④

① O 해설 간척으로 바다·갯벌을 토지로 조성하면 전에 없던 토지를 얻는 원시취득이다(지방세법 제6조 제1호).

② O 해설 증축은 건축법상 건축에 들어가므로, 새로 생긴 부분을 처음으로 얻는 원시취득이다(지방세법 제6조 제1호·제5호).

③ O 해설 항공기를 제조해 얻는 것은 이전에 없던 물건을 새로 만들어 얻는 원시취득이다.

④ X 해설 차량 종류를 바꿔 가액이 늘면 취득으로 「보는」 간주취득이다 — 새로 만든 원시취득이 아니다(지방세법 제7조 제4항).

⑤ O 해설 공유수면 매립도 간척처럼 새 토지를 만들어 내므로 원시취득으로 분류한다(지방세법 제6조 제1호).

113 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 **정답 ⑤**

① O 해설 압류도 말소기준권리에 속해, 압류등기 뒤에 생긴 권리는 매각으로 원칙적으로 지워진다.

② O 해설 가압류도 말소기준권리가 될 수 있어, 그것이 가장 앞선 기준권리라면 그 뒤의 권리는 매각으로 소멸한다.

③ O 해설 전세권은 최선순위 전세권자가 배당요구하거나 경매를 신청하면 말소기준권리가 될 수 있다.

④ O 해설 저당권(근저당권 포함)은 가장 대표적인 말소기준권리다.

⑤ X 해설 지상권은 토지를 쓰는 용익물권이라 말소기준권리가 될 수 없다 — 말소기준권리보다 앞서 있으면 매수인이 떠안는다.

114 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산권리분석 **정답 ③**

① O 해설 공원의 지목 부호는 「공」이다 — 공장용지는 「장」, 주차장은 「차」, 유원지는 「원」처럼 첫 글자를 쓰지 않는 지목이 있다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙 제64조).

② O 해설 구거는 인공 수로와 소규모 자연 수로의 부지이고, 지적도에 「구」로 적는다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령 제58조 제18호).

③ X 해설 자연의 유수가 있는 토지는 하천(부호 「천」)이다 — 유지는 댐·저수지·연못처럼 물이 고이는 토지다(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령 제58조 제19호).

④ O 해설 건축물대장은 건물이 어디에 어떤 구조·용도로 있는지를 확인하는 공부다 — 누가 어떤 권리를 가졌는지는 등기기록으로 따진다.

⑤ O 해설 권리분석보고서는 누구를 위해 무엇을 어떤 방법으로 판단했는지와 그 근거 자료·책임 범위를 적어, 결과를 검증할 수 있게 한다.

115 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 원가법과 감가수정 **정답 ②**

① X 해설 재조달원가 대신 취득원가 8,000,000원에 0.8^2를 곱하면 나오는 값이다 — 원가법은 기준시점의 재조달원가에서 출발한다.

② O 해설 정률법 적산가액 = 재조달원가 10,000,000 × $(1-0.2)^2$ = 10,000,000 × 0.64 = 6,400,000원 — 취득원가가 아니라 기준시점의 재조달원가를 쓴다.

115 해설 계속 **정답 ②**

③ X 해설 정액법으로 2/8(25%)를 깎으면 10,000,000 × 0.75 = 7,500,000원이 된다 — 이 문제는 정률법을 쓰라고 했다.

④ X 해설 재조달원가에 1년치(0.8)만 곱하거나 취득원가를 그대로 쓰면 나오는 값이다 — 경과연수는 2년이다.

⑤ X 해설 재조달원가를 감가수정 없이 그대로 쓴 값이다 — 2년 동안 해마다 20%씩 줄여야 한다.

116 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 부동산가격공시제도 **정답 ③**

① O 해설 세로(가)는 자동차가 다닐 수 있는 폭 8m 미만 도로에 접한 토지라 승용차가 다닐 수 있다 — 세로(불)은 자동차 통행이 안 된다.

② O 해설 표준지에 건물이 있어도 공시지가는 건물 등이 없는 나지 상태를 전제로 평가한다.

③ X 해설 표준지로 선정된 토지는 개별공시지가를 따로 정하지 않고 그 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다(부동산 가격공시에 관한 법률 제10조 제2항).

④ O 해설 일단지는 여러 필지가 하나의 용도로 함께 쓰이는 토지라, 2003번의 단독주택이 다른 필지와 이어져 이용된다는 뜻이다.

⑤ O 해설 표준지공시지가는 공시기준일 현재 이미 구체화되어 시장가치에 반영된 개발이익을 포함해 평가한다.

117 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 **정답 ④**

① X 해설 ㄱ·ㄴ·ㄷ은 대상의 물적·권리 사항을 확인하는 확인자료지만, ㅇ 지역개황자료는 가치형성요인을 분석하는 요인자료다.

② X 해설 환지예정지증명원·설계도서(확인자료)와 임대사례·감정평가선례(사례자료)가 섞여 성격이 같지 않다.

③ X 해설 건축물대장·설계도서는 확인자료이고, 감정평가선례·건설·조성사례는 사례자료라 한 무리로 묶을 수 없다.

④ O 해설 임대사례·감정평가선례·건설·조성사례·실거래사례는 모두 비교에 쓰는 사례자료다 — 대장·도면·증명원은 확인자료, 지역개황은 요인자료다.

⑤ X 해설 ㅁ·ㅂ·ㅅ은 사례자료지만 ㅇ 지역개황자료는 지역요인 분석에 쓰는 요인자료라 빼야 한다.

118 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가 3방식과 시산가액 조정 정답 ⑤

① O 해설 단가와 총액의 관계가 적정한지는 시장에서 실제로 거래된 증거를 바탕으로 검토한다.

② O 해설 시산가액을 조정할 때는 각 방법에 쓴 자료를 제대로 골라 썼는지 다시 검토한다.

③ O 해설 가치형성요인을 분석하며 빠뜨린 요인이 없는지도 조정 단계에서 확인한다.

④ O 해설 시산가액을 조정할 때는 감정평가 목적·자료의 신뢰성·시장상황 등을 고려해 각 시산가액에 적절한 가중치를 준다(감정평가 실무기준 400-4).

⑤ X 해설 거래사례비교법 등 비교방식과 공시지가기준법은 시산가액 합리성 검토에서 별개의 방식으로 취급한다(감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항).

119 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 거래사례비교법과 공시지가기준법 정답 ②

① X 해설 폐자재 매각수입 500,000원을 비용에 더해 5,000,000원을 빼면 나오는 값이다 — 매각수입은 비용을 줄이는 쪽으로 넣는다.

② O 해설 확정답안은 철거에 든 순비용을 거래가격에서 빼서 정상화했다: 이주비 2,000,000 + 인건비 1,500,000 + 폐기물 1,000,000 − 폐자재 수입 500,000 = 4,000,000 → 50,000,000 − 4,000,000 = 46,000,000원.

③ X 해설 폐기물처리비 1,000,000원을 빠뜨려 3,000,000원(2,000,000 + 1,500,000 − 500,000)만 빼면 나오는 값이다.

④ X 해설 임차인 이주비 2,000,000원을 빠뜨려 2,000,000원(1,500,000 + 1,000,000 − 500,000)만 빼면 나오는 값이다.

⑤ X 해설 거래가격을 사정보정 없이 그대로 쓴 값이다 — 임시창고 철거에 든 비용을 반영해야 한다.

120 부동산학원론 · 부동산학 각론 · 감정평가의 기초와 감정평가에 관한 규칙 정답 ④

① X 해설 도시지역의 실거래가는 거래시점이 3년 이내여야 적정한 실거래가가 될 수 있다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호의2).

120 해설 계속 정답 ④

② X 해설 도시지역이 아닌 곳은 5년 이내의 거래가격이어야 한다 — 도시지역은 3년이다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호의2).

③ X 해설 여기서 도시지역은 주거·상업·공업·녹지지역이고, 계획관리지역은 관리지역이라 들지 않는다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호의2, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조 제1항).

④ O 해설 적정한 실거래가는 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격 가운데서 고른다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호의2).

⑤ X 해설 감정평가법인등이 인근지역 지가수준 등을 고려해 기준으로 쓰기에 적정하다고 판단한 거래가격만 해당한다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호의2).