# 민 법

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

① 사회생활규범이 관습법으로 승인되었다면 그것을 적용하여야 할 시점에서의 전체 법질서에 부합하지 않아도, 그 관습법은 법적 규범으로서의 효력이 인정된다.

② 법원은 관습법의 존부를 알 수 없는 경우를 제외하고 당사자의 주장·증명이 없어도 관습법을 직권으로 확정하여야 한다.

③ 관습법은 법령과 같은 효력을 가지는 것으로서 법령에 저촉되지 않는 한 법칙으로서의 효력이 있다.

④ 물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.

⑤ 강행규정 자체에 결함이 있거나 강행규정 자체가 관습에 따르도록 위임한 경우에는 사실인 관습에 법적 효력을 부여할 수 있다.

**2. 능력에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 2인 이상이 동일한 위난으로 사망한 경우에는 동시에 사망한 것으로 본다.

② 태아는 불법행위로 인한 손해배상청구권에 관하여 이미 출생한 것으로 추정한다.

③ 태아는 그 법정대리인에 의하여 수증행위를 할 수 있다.

④ 제한능력을 이유로 법률행위를 취소한 경우, 제한능력자는 선의·악의를 묻지 아니하고 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.

⑤ 계약자유의 원칙상 제한능력자를 보호하는 규정에 반하는 매매계약도 유효하다.

**3. 제한능력자에 관한 설명으로 옳은 것만을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

| |
|---|
| ㄱ. 만18세의 미성년자가 자기의 월 근로소득 범위 내에서 신용구매계약을 체결한 경우, 그 신용구매계약은 처분허락을 받은 재산범위 내의 처분행위에 해당한다. |
| ㄴ. 한정후견인의 동의가 필요한 법률행위를 피한정후견인이 한정후견인의 동의 없이 하였을 때에는 그것이 일상생활에 필요하고 그 대가가 과도하지 아니한 법률행위가 아닌 경우 그 법률행위를 취소할 수 있다. |
| ㄷ. 제한능력자가 아직 능력자가 되지 못한 경우에도 그 상대방은 그에게 1개월 이상의 기간을 정하여 추인 여부의 확답을 촉구할 수 있다. |
| ㄹ. 제한능력자와 계약을 맺은 선의의 상대방은 추인이 있기 전까지 의사표시를 거절할 수 있다. |

① ㄱ, ㄴ　② ㄱ, ㄷ　③ ㄴ, ㄷ　④ ㄴ, ㄹ　⑤ ㄷ, ㄹ

**4. 부재와 실종에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 부재자는 성질상 자연인에 한한다.

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

③ 외국에 장기 체류하는 자가 국내에 있는 재산을 관리하고 있으면 그는 부재자에 해당하지 않는다.

④ 부재자에 대한 실종선고 이전에 법원이 선임한 부재자의 재산관리인이 선임결정 취소 전에 한 처분행위에 기하여 경료된 등기는 적법한 것으로 추정된다.

⑤ 피상속인의 사망 후에 그의 아들에 대한 실종선고가 있었으나 피상속인의 사망 이전에 실종기간이 만료된 경우, 그 아들은 상속인이 될 수 있다.

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

① 사단법인의 정관에 다른 규정이 없는 한, 그 정관은 총사원 3분의 2 이상의 동의가 있는 때에 한하여 이를 변경할 수 있다.

② 법인은 법률의 규정에 의함이 아니면 성립하지 못한다.

③ 법인의 목적 범위 외의 행위로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 사항의 의결에 찬성하거나 그 의결을 집행한 사원, 이사 및 기타 대표자가 연대하여 배상하여야 한다.

④ 사단법인의 사원의 지위는 양도 또는 상속할 수 없고, 이는 정관으로 달리 정할 수 없다.

⑤ 이사가 수인(數人)인 경우에 법인의 사무집행은 정관에 다른 규정이 없는 한 이사의 과반수로써 결정한다.

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

① 사단법인의 하부조직이라도 스스로 단체로서의 실체를 갖추고 독자적인 활동을 하고 있다면 그 사단법인과는 별개의 독립된 비법인사단으로 볼 수 있다.

② 정관 기타 규약에 다른 정함이 없는 한, 사원총회의 결의를 거치지 않은 총유물의 관리행위는 무효이다.

③ 비법인사단의 대표자의 행위가 외관상·객관적으로 직무에 관한 행위로 인정될 수 있으면, 그의 행위가 직무에 관한 것이 아님을 피해자가 중대한 과실로 알지 못한 경우에도 비법인사단에게 손해배상책임을 물을 수 있다.

④ 소집절차에 하자가 있어 그 효력을 인정할 수 없는 종중총회의 결의라도 후에 적법하게 소집된 종중총회에서 이를 추인하면 처음부터 유효로 된다.

⑤ 재건축조합의 총회에서는 정관에 다른 정함이 없는 한 소집 1주간 전에 통지된 그 회의의 목적 사항에 관하여만 결의할 수 있다.

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

① 법률상 공시방법이 인정되지 않은 집합물이라도 특정성이 있으면 이를 양도담보의 목적으로 할 수 있다.

② 법정과실은 원칙적으로 수취할 권리의 존속기간 일수의 비율로 취득한다.

③ 수목에 달려있는 미분리의 과실에 대해 명인방법을 갖추면 그 과실은 독립한 물건으로 거래의 목적으로 할 수 있다.

④ 천연과실은 다른 특약이 있더라도 그 원물로부터 분리하는 때에 이를 수취할 권리자에게 속한다.

⑤ 권원 없이 타인의 토지에서 경작한 농작물도 성숙하여 독립한 물건으로 인정되면 그 소유권은 명인방법을 갖출 필요 없이 경작자에게 있다.

**8. 다음 중 형성권인 것은?**

① 부동산공사 수급인의 저당권설정청구권

② 저당권설정자의 저당물보충청구권

③ 미성년자의 법률행위의 취소권

④ 점유자의 유익비상환청구권

⑤ 점유취득시효 완성자의 등기청구권

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

① 부첩관계의 종료를 해제조건으로 하는 증여계약은 그 조건뿐만 아니라 그 계약 자체도 무효이다.

② 감정평가사를 통해 공무원에게 직무상 부정한 청탁을 하게 하고 그 대가로 상당한 금품을 교부하기로 한 약정은 무효이다.

③ 불공정한 법률행위가 되기 위해서는 피해자의 궁박, 경솔, 무경험 중 어느 하나만 있으면 되고 그 모두가 있어야 할 필요는 없다.

④ 계약이 불공정한 법률행위에 해당하여 무효라 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약에 관한 부제소합의는 유효하다.

⑤ 법률행위의 내용이 반사회적인 것은 아니지만 반사회적 조건이 붙어 반사회적인 성질을 띠게 되면 그 법률행위는 무효이다.

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

① 통정허위표시에서 파산관재인은 제3자에 해당하지 않는다.

② 통정허위표시에서 제3자가 보호받기 위해서는 선의이면 되고 그 과실 유무는 묻지 않는다.

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

④ 통정허위표시는 제3자 유무와 상관없이 당사자 사이에서는 무효이다.

⑤ 사기에 의한 의사표시의 취소는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

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

① 상대방 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 효력이 발생하는 것이 원칙이다.

② 의사표시의 상대방이 의사표시를 받은 때에 제한능력자인 경우에는 그 상대방의 법정대리인이 의사표시가 도달한 사실을 안 후라도 표의자는 그 의사표시로써 대항할 수 없다.

③ 표의자가 의사표시의 통지를 발송한 후에 사망한 경우, 그 의사표시의 효력에 영향을 미치지 않는다.

④ 내용증명우편이나 등기로 발송된 우편물은 반송 등의 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달된 것으로 본다.

⑤ 표의자가 과실 없이 상대방을 알지 못하거나 상대방의 소재를 알지 못하는 경우, 의사표시는 민사소송법의 공시송달의 규정에 의하여 송달할 수 있다.

**12. 민법상 임의대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 대리인은 행위능력자임을 요하지 않는다.

② 대리권은 다른 특약이 없으면 법률관계의 종료 전에 수권행위를 철회한 경우에도 소멸한다.

③ 대리인이 그 권한 내에서 본인을 위한 것임을 표시한 의사표시는 직접 본인에 대하여 효력이 생긴다.

④ 특정한 법률행위를 위임한 경우에 대리인이 본인의 지시에 좇아 그 행위를 한 때에는 본인은 자기가 안 사정 또는 과실로 인하여 알지 못한 사정에 관하여 대리인의 부지를 주장하지 못한다.

⑤ 대리인이 수인(數人)인 경우에 대리인은 원칙적으로 공동으로 대리하고 수권행위 또는 법률로 달리 정하는 경우에만 각자 본인을 대리한다.

13. **행위능력자 甲은 대리권 없이 乙을 대리하여 乙 소유 토지를 丙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 乙이 매매계약을 추인한 경우 다른 의사표시가 없으면 그 계약은 추인한 때부터 장래를 향하여 효력이 있다.

② 丙이 계약 당시 甲의 대리권 없음을 알았더라도 乙의 추인이 있을 때까지 丙은 그 계약을 철회할 수 있다.

③ 상대방에 대한 무권대리인의 책임에 관한 규정에 의하여 甲은 丙에게 무과실책임을 진다.

④ 丙이 계약 당시 甲의 대리권 없음을 알았다면 丙은 상당한 기간을 정하여 乙에게 추인 여부의 확답을 최고할 수 없다.

⑤ 甲의 대리권 없음을 알지 못한 丙은, 乙이 甲에 대하여 매매계약을 추인한 사실을 몰랐더라도 계약을 철회할 수 없다.

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

① 복대리인은 그 권한 내에서 본인을 대리한다.

② 임의대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유 있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.

③ 법정대리인이 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우, 그 선임감독에 관한 책임만이 있다.

④ 복대리인을 선임하더라도 대리인의 대리권은 소멸하지 않는다.

⑤ 복대리인이 선임한 대리인은 모두 법정대리인이다.

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

① 사기를 이유로 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다.

② 제한능력자가 취소권을 가지는 경우 법정대리인의 동의 없이 행사할 수 있다.

③ 피성년후견인은 법정대리인의 동의가 있더라도 재산상 법률행위를 스스로 유효하게 추인할 수 없다.

④ 법정대리인이 미성년자의 법률행위를 추인하는 경우, 취소 원인이 소멸된 후에 하여야만 효력이 있다.

⑤ 법률행위를 취소한 후라도 무효행위의 추인의 요건과 효력으로서 추인할 수 있다.

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

① 무효인 재산상 법률행위에 대하여 당사자가 무효임을 알고 추인하면 그 추인에는 원칙적으로 소급효가 인정된다.

② 위증하기로 하는 계약은 당사자가 무효임을 알고 추인하여도 유효로 될 수 없다.

③ 불공정한 법률행위에 대하여도 무효행위의 전환에 관한 민법 규정이 적용될 수 있다.

④ 무효행위의 추인은 명시적으로뿐만 아니라 묵시적으로도 할 수 있다.

⑤ 무효인 법률행위에 따른 법률효과를 침해하는 것처럼 보이는 채무불이행이 있다고 하여도 그 법률효과의 침해에 따른 손해배상을 청구할 수는 없다.

17. **소멸시효 완성 후에 한 시효이익의 포기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 시효이익을 포기하면 그 때부터 시효가 새로 진행한다.

② 시효완성의 이익을 받을 당사자 또는 그 대리인은 시효이익 포기의 의사표시를 할 수 있다.

③ 주채무자가 시효이익을 포기하더라도 보증인에게는 그 효력이 없다.

④ 시효이익을 이미 포기한 사람과의 법률관계를 통해 시효이익을 원용할 이해관계를 형성한 사람은 소멸시효를 주장할 수 있다.

⑤ 채권의 시효완성 후에 채무자가 그 기한의 유예를 요청한 때에는 시효이익을 포기한 것으로 보아야 한다.

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

① 조건은 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존하게 하는 법률행위의 부관이다.

② 불능조건이 해제조건이면 조건 없는 법률행위가 된다.

③ 조건의사가 있더라도 법률행위의 내용으로 외부에 표시되지 않은 경우, 그것만으로는 법률행위의 조건이 되지 않는다.

④ 부관이 붙은 법률행위에 있어서 부관에 표시된 사실의 발생 유무에 상관없이 그 채무를 이행해야 하는 경우에는 조건으로 보아야 한다.

⑤ 정지조건부 법률행위의 경우에는 조건성취로 권리를 취득하는 자가 조건성취 사실에 대한 증명책임을 진다.

**19. 기한의 이익에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 기한의 이익이 채권자 및 채무자 쌍방에게 있는 경우, 채무자는 기한의 이익을 포기할 수 없다.

② 채무자인 甲이 저당권자 乙 이외의 다른 채권자 丙에게 동일한 부동산 위에 후순위저당권을 설정해 준 경우 원칙적으로 甲은 乙에게 기한의 이익을 주장하지 못한다.

③ 기한이익 상실의 특약은 특별한 사정이 없는 한 형성권적 기한이익 상실의 특약으로 추정된다.

④ 형성권적 기한이익 상실의 특약이 있는 할부채무의 경우, 특별한 사정이 없는 한 1회의 불이행이 있으면 채무전액에 대하여 소멸시효가 진행한다.

⑤ 정지조건부 기한이익 상실의 특약이 있는 경우, 그 특약에 정한 기한이익 상실 사유가 발생하더라도 기한이익을 상실케 하는 채권자의 의사표시가 없다면 특별한 사정이 없는 한 이행기 도래의 효과가 발생하지 않는다.

**20. 甲의 乙에 대한 채권을 담보하기 위해 丙이 자신의 부동산에 저당권을 설정해 준 경우, 甲의 乙에 대한 채권의 소멸시효 중단사유가 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 丙의 저당권말소등기청구의 소에 대한 甲의 응소

② 甲의 乙에 대한 채권에 기한 지급명령 신청

③ 乙의 재산에 대한 甲의 가압류 신청

④ 乙이 변제기 도래 후에 한 채무의 승인

⑤ 乙의 파산절차에 대한 甲의 참가

**21. 부동산만을 객체로 하는 물권으로 묶인 것은?**

① 소유권-점유권-저당권　② 소유권-지상권-저당권　③ 지상권-지역권-전세권

④ 유치권-질권-저당권　⑤ 지상권-유치권-저당권

22. **甲은 乙 소유 토지 위에 식재된 입목등기가 되어 있지 않은 소나무 50그루에 대하여 매매계약 체결과 동시에 소유권을 이전받기로 약정하였다. 甲은 계약 체결 후 잔금을 지급하지 않은 채 乙의 동의 하에 소나무 50그루에 각각 '소유자 甲'이라는 표기를 써서 붙였다. 이후 乙은 이 소나무를 丙에게 이중으로 매도하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 乙은 여전히 소나무에 대하여 소유권을 가진다.

② 甲은 소나무에 대하여 입목등기 없이 소유권을 취득한다.

③ 丙이 乙과의 계약에 의해 명인방법을 갖추면 丙이 소유권을 취득한다.

④ 甲은 명인방법을 통해 소나무에 대하여 저당권을 설정할 수 있다.

⑤ 甲은 소나무에 대하여 입목등기 없이 丙에게 대항할 수 없다.

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

① 신축건물에 소유권보존등기가 된 경우, 그 명의자가 신축한 것이 아니라도 그 보존등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기로 추정된다.

② 소유권이전등기 명의자는 제3자뿐만 아니라 전(前)소유자에 대해서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다.

③ 소유권이전등기는 등기원인과 절차가 적법하게 마쳐진 것으로 추정된다.

④ 종중재산에 대한 유효한 명의신탁의 경우, 등기의 추정력에도 불구하고 신탁자는 수탁자에 대하여 명의신탁에 의한 등기임을 주장할 수 있다.

⑤ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다고 하여 소유권이전등기를 청구할 수 있는 법률관계가 존재한다고 추정되는 것은 아니다.

24. **부동산 등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 청구권보전을 위한 가등기에 기하여 본등기가 되더라도 본등기에 의한 물권변동의 효력이 가등기한 때로 소급하지 않는다.

② 소유권이전청구권이 정지조건부인 경우에도 가등기는 가능하다.

③ 먼저 된 유효한 소유권보존등기로 인해 뒤에 된 이중보존등기가 무효인 경우, 뒤에 된 등기를 근거로 등기부취득시효를 주장할 수 있다.

④ 등기되어 있는 3층 건물이 멸실되자 5층 건물을 신축하였으나 종전 등기를 그대로 사용하는 경우 이 등기는 무효이다.

⑤ 등기명의인 표시변경등기는 권리변동을 가져오는 것은 아니다.

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

① 경매에 의하여 소유권을 취득한 매수인에게도 선의취득이 인정될 수 있다.

② 동산의 선의취득은 양도인이 무권리자라고 하는 점을 제외하고는 아무런 흠이 없는 거래행위이어야 성립한다.

③ 연립주택의 입주권은 선의취득의 대상이 될 수 없다.

④ 저당권은 선의취득할 수 없다.

⑤ 현실의 인도를 받지 않아도 점유개정의 방법만으로 선의취득이 인정된다.

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

① 토지매도인의 매도 후의 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유로 된다.

② 타인소유의 토지를 자기소유 토지의 일부로 알고 이를 점유하게 된 자가 나중에 그러한 사정을 알게 되었다면 그 점유는 그 사정만으로 타주점유로 전환된다.

③ 제3자가 토지를 경락받아 대금을 납부한 후에는 종래소유자의 그 토지에 대한 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유가 된다.

④ 토지점유자가 등기명의자를 상대로 매매를 원인으로 소유권이전등기를 청구하였다가 패소 확정된 경우, 그 사정만으로 타주점유로 전환되는 것은 아니다.

⑤ 소유자가 점유자를 상대로 적극적으로 소유권을 주장하여 승소한 경우, 점유자의 토지에 대한 점유는 패소판결 확정 후부터는 타주점유로 전환된다.

27. **점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 선의의 점유자가 과실을 취득한 범위에서는 그 이득을 반환할 의무가 없다.

② 유효한 도급계약에 기하여 수급인이 도급인으로부터 제3자 소유 물건을 이전받아 수리를 마친 경우, 원칙적으로 수급인은 소유자에 대하여 비용상환청구권을 행사할 수 있다.

③ 악의의 점유자도 원칙적으로 필요비 전부의 상환을 청구할 수 있다.

④ 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실 또는 훼손된 경우, 악의의 점유자는 자주점유라도 손해 전부를 배상할 책임이 있다.

⑤ 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못한다.

**28. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 공용부분에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 되지 않는다.

② 구조상의 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 별도로 등기를 하여야 한다.

③ 공용부분 관리비에 대한 연체료는 특별한 사정이 없는 한 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다.

④ 관리인 선임 여부와 관계없이 공유자인 구분소유자가 단독으로 공용부분에 대한 보존행위를 할 수 있다.

⑤ 어느 부분이 공용부분인지 전유부분인지는 구분소유자들 사이에 다른 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정된다.

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

① 등기부취득시효의 요건으로서 무과실은 이를 주장하는 자가 증명하여야 한다.

② 점유취득시효에 있어서 점유자가 무효인 임대차계약에 따라 점유를 취득한 사실이 증명된 경우, 그 점유자의 소유의 의사는 추정되지 않는다.

③ 시효취득자가 시효취득 당시 원인무효인 등기의 등기부상 소유명의자에게 시효이익을 포기한 경우에도 시효이익 포기의 효력이 발생한다.

④ 점유취득시효의 완성 후 등기 전에 토지소유자가 파산선고를 받은 때에는 점유자는 파산관재인을 상대로 취득시효를 이유로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.

⑤ 토지에 대한 취득시효 완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 그 토지에 대한 점유가 계속되는 한 시효로 소멸하지 않는다.

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

① 주종의 구별이 있는 동산과 동산이 부합된 합성물은 주된 동산의 소유자에게 속한다.

② 완성된 건물은 토지에 부합하지 않는다.

③ 가공물은 원칙적으로 원재료 소유자에게 속한다.

④ 부동산에 부합되어 동산의 소유권이 소멸하는 경우, 그 동산을 목적으로 한 질권은 소멸하지 않는다.

⑤ 첨부에 의해 손해를 받은 자는 부당이득에 관한 규정에 의하여 보상을 청구할 수 있다.

31. **부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률상 명의신탁에 대한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 무효인 명의신탁등기가 행하여진 후 신탁자와 수탁자가 혼인한 경우, 조세포탈 등의 목적이 없더라도 그 명의신탁등기는 유효로 인정될 수 없다.

② 채무변제를 담보하기 위해 채권자 명의로 부동산에 관한 소유권이전등기를 하기로 하는 약정은 명의신탁약정에 해당하지 않는다.

③ 무효인 명의신탁약정에 기하여 타인 명의의 등기가 마쳐졌다는 이유만으로 그것이 당연히 불법원인급여에 해당한다고 볼 수 없다.

④ 조세포탈 등의 목적 없이 종교단체 명의로 그 산하조직이 보유한 부동산의 소유권을 등기한 경우, 그 단체와 조직 간의 명의신탁약정은 유효하다.

⑤ 신탁자는 명의신탁약정의 무효로서 수탁자로부터 소유권이전등기를 받은 제3자에게 그의 선의·악의 여부를 불문하고 대항하지 못한다.

32. **甲, 乙, 丙은 A토지를 각각 5분의 3, 5분의 1, 5분의 1의 지분으로 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 甲은 다른 공유자들과의 협의 없이 A토지의 관리방법을 정할 수 있다.

② 乙은 A토지에 제3자 명의로 경료된 원인무효인 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.

③ 등기부상의 지분과 실제의 지분이 다르고 새로운 이해관계를 가진 제3자가 없다면, 공유물분할소송에서 甲, 乙, 丙은 특별한 사정이 없는 한 실제의 지분에 따라 A토지를 분할하여야 한다.

④ 丙의 지분 위에 근저당권이 설정된 후 A토지가 지분에 따라 분할된 때에는 특별한 합의가 없는 한 그 근저당권은 丙에게 분할된 부분에 집중된다.

⑤ 甲, 乙, 丙 사이의 관리방법에 관한 약정에 따라 乙이 A토지의 특정부분만을 사용할 수 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 지분을 양수한 丁도 그 특정 부분만을 사용할 수 있다.

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

① 토지공유자 중 1인이 다른 공유자의 지분 과반수의 동의를 얻어 공유토지 위에 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우, 관습상 법정지상권은 성립하지 않는다.

② 강제경매에 있어 관습상 법정지상권이 인정되기 위해서는 매각대금 완납 시를 기준으로 해서 토지와 그 지상 건물이 동일인의 소유에 속하여야 한다.

③ 관습상 법정지상권자는 토지소유자로부터 토지를 양수한 자에 대하여 등기 없이도 자신의 권리를 주장할 수 있다.

④ 대지와 건물의 소유자가 건물만을 양도하면서 양수인과 대지에 관하여 임대차 계약을 체결한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 양수인은 관습상 법정지상권을 포기한 것으로 본다.

⑤ 구분소유적 공유관계에 있는 자가 자신의 특정 소유가 아닌 부분에 건물을 신축한 경우, 관습상 법정지상권이 성립하지 않는다.

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

① 1필의 토지 일부를 승역지로 하여 지역권을 설정할 수 있다.

② 요역지가 공유인 경우 요역지의 공유자 1인이 지역권을 취득하면 다른 공유자도 이를 취득한다.

③ 지역권은 요역지와 분리하여 양도하지 못한다.

④ 승역지 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권자에게 위기(委棄)함으로써 지역권행사를 위하여 계약상 부담하는 공작물 수선의무를 면할 수 있다.

⑤ 다른 특별한 사정이 없다면 통행지역권을 시효취득한 자는 승역지 소유자가 입은 손해를 보상하지 않아도 된다.

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

① 전세권자의 책임 없는 사유로 전세권의 목적물 전부가 멸실된 때에도 전세권자는 손해배상책임이 있다.

② 건물에 대한 전세권이 법정갱신되는 경우, 그 존속기간은 2년으로 본다.

③ 전세권의 존속기간이 만료되면 전세권의 용익물권적 권능은 전세권설정등기의 말소 없이도 당연히 소멸한다.

④ 전세권설정자는 특약이 없는 한 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 속한 수선을 해야 한다.

⑤ 전세권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의 없이 전세권설정자와 합의하여 전세권을 소멸시킬 수 있다.

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

① 목적물에 대한 점유를 취득한 후 그 목적물에 관한 채권이 성립한 경우 유치권은 인정되지 않는다.

② 유치물이 분할 가능한 경우, 채무자가 피담보채무의 일부를 변제하면 그 범위에서 유치권은 일부 소멸한다.

③ 유치권자가 유치물을 점유함으로써 유치권을 행사하고 있는 동안에는 피담보채권의 소멸시효는 진행되지 않는다.

④ 유치권자는 특별한 사정이 없는 한 법원에 청구하지 않고 유치물로 직접 변제에 충당할 수 있다.

⑤ 공사업자 乙에게 건축자재를 납품한 甲은 그 매매대금채권에 기하여 건축주 丙의 건물에 대하여 유치권을 행사할 수 없다.

**37. 질권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 채권을 질권의 목적으로 하는 경우에 채권증서가 있는 때에는 질권의 설정은 그 증서를 질권자에게 교부함으로써 그 효력이 생긴다.

② 질권의 목적인 채권의 변제기가 질권자의 채권의 변제기보다 먼저 도래한 경우 질권자는 제3채무자에 대하여 자신에게 변제할 것을 청구할 수 있다.

③ 저당권으로 담보한 채권을 질권의 목적으로 한 때에는 그 저당권등기에 질권의 부기등기를 하여야 그 효력이 저당권에 미친다.

④ 질권자는 질권의 실행방법으로서 질권의 목적이 된 채권을 직접 청구할 수 있다.

⑤ 양도할 수 없는 동산은 질권의 목적이 될 수 없다.

**38. 근저당권에 관한 설명으로 옳은 것만을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

| |
|---|
| **ㄱ. 피담보채무의 확정 전 채무자가 변경된 경우, 변경 후의 채무자에 대한 채권만이 당해 근저당권에 의하여 담보된다.** |
| **ㄴ. 근저당권의 존속기간이나 결산기의 정함이 없는 경우, 근저당권설정자는 근저당권자를 상대로 언제든지 해지의 의사표시를 함으로써 피담보채무를 확정시킬 수 있다.** |
| **ㄷ. 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우, 경매신청시에 근저당권이 확정된다.** |
| **ㄹ. 선순위 근저당권의 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 초과하는 경우, 후순위 근저당권자가 선순위 근저당권의 채권최고액을 변제하더라도 선순위 근저당권의 소멸을 청구할 수 없다.** |

① ㄱ, ㄴ　② ㄴ, ㄷ　③ ㄴ, ㄹ

④ ㄱ, ㄷ, ㄹ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

39. **가등기담보 등에 관한 법률상 가등기담보에 대한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

① 후순위권리자는 청산기간 동안에는 담보목적부동산의 경매를 청구할 수 없다.

② 채무자는 청산기간이 지나기 전이라도 후순위권리자에 대한 통지 후 청산금에 관한 권리를 제3자에게 양도하면 이로써 후순위권리자에게 대항할 수 있다.

③ 담보목적물에 대한 사용·수익권은 채무자에게 지급되어야 할 청산금이 있더라도 그 지급없이 청산기간이 지나면 채권자에게 귀속된다.

④ 담보가등기를 마친 부동산이 강제경매를 통해 매각되어도, 담보가등기권리는 피담보채권액 전부를 변제받지 않으면 소멸하지 않는다.

⑤ 담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매가 개시된 경우, 담보가등기를 마친 때를 기준으로 담보가등기권리자의 순위가 결정된다.

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

① 소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효 대상이 아니다.

② 간접점유자는 제3자의 점유침해에 대하여 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

③ 토지의 저당권자는 무단점유자에 대해 저당권에 기한 저당물반환청구권을 행사할 수 있다.

④ 점유물반환청구권은 점유를 침탈당한 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.

⑤ 점유보조자에게는 점유보호청구권이 인정되지 않는다.

## 경제학원론

41. **소득이 600인 소비자 甲은 X재와 Y재만을 소비하며 효용함수는 $U=x+y$이다. $P_X=20$, $P_Y=15$이던 두 재화의 가격이 $P_X=20$, $P_Y=25$로 변할 때 최적 소비에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, $x$는 X재 소비량, $y$는 Y재 소비량이다.)**

① X재 소비를 30단위 증가시킨다.
② X재 소비를 40단위 증가시킨다.
③ Y재 소비를 30단위 증가시킨다.
④ Y재 소비를 40단위 증가시킨다.
⑤ Y재 소비를 30단위 감소시킨다.

42. 비용에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 기회비용은 어떤 선택을 함에 따라 포기해야 하는 여러 대안들 중에 가치가 가장 큰 것이다.
ㄴ. 생산이 증가할수록 기회비용이 체감하는 경우에는 두 재화의 생산가능곡선이 원점에 대해 볼록한 형태이다.
ㄷ. 모든 고정비용은 매몰비용이다.
ㄹ. 동일한 수입이 기대되는 경우, 기회비용이 가장 작은 대안을 선택하는 것이 합리적이다.

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

43. 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 기펜재의 경우 수요법칙이 성립하지 않는다.
ㄴ. 초과이윤이 0이면 정상이윤도 0이라는 것을 의미한다.
ㄷ. 완전경쟁시장에서 기업의 단기공급곡선은 한계비용곡선에서 도출된다.
ㄹ. 독점기업의 단기공급곡선은 평균비용곡선에서 도출된다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

44. 완전경쟁시장에서 이윤극대화를 추구하는 기업들의 장기비용함수는 $C=0.5q^2+8$로 모두 동일하다. 시장수요함수가 $Q_D=1{,}000-10P$일 때, 장기균형에서 시장 참여 기업의 수는? (단, $C$는 개별기업 총비용, $q$는 개별기업 생산량, $Q_D$는 시장 수요량, $P$는 가격을 나타낸다.)

① 150 ② 210 ③ 240 ④ 270 ⑤ 300

45. 동일한 콥-더글러스(Cobb-Douglas) 효용함수를 갖는 甲과 乙이 X재와 Y재를 소비한다. 다음 조건에 부합하는 설명으로 옳지 않은 것은?

○ 초기에 甲은 X재 10단위와 Y재 10단위를 가지고 있으며, 乙은 X재 10단위와 Y재 20단위를 가지고 있다.
○ 두 사람이 파레토(Pareto) 효율성이 달성되는 자원배분상태에 도달하는 교환을 한다.

① 교환 후 甲은 X재보다 Y재를 더 많이 소비하게 된다.
② 교환 후 甲은 X재와 Y재를 3:5의 비율로 소비하게 된다.
③ 교환 후 乙은 X재를 10단위 이상 소비하게 된다.
④ 교환 후 두 소비자가 각각 Y재를 15단위씩 소비하는 경우는 발생하지 않는다.
⑤ 계약곡선(contract curve)은 직선의 형태를 갖는다.

46. 사과수요의 가격탄력성은 1.4, 사과수요의 감귤 가격에 대한 교차탄력성은 0.9, 사과수요의 배 가격에 대한 교차탄력성은 -1.5, 사과수요의 소득탄력성은 1.2이다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 수요의 가격탄력성은 절대값으로 표시한다.)

| |
|---|
| ㄱ. 사과는 정상재이다.<br>ㄴ. 사과는 배와 대체재이다.<br>ㄷ. 사과는 감귤과 보완재이다.<br>ㄹ. 다른 조건이 불변일 때 사과 가격이 상승하면 사과 판매자의 총수입은 감소한다. |

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

47. 주어진 소득으로 X재, Y재 두 재화만을 소비하는 甲의 효용함수가 $U=x^{1/3}y^{2/3}$일 때, 설명으로 옳지 않은 것은? (단, $x$는 X재 소비량, $y$는 Y재 소비량이며, 소득과 두 재화의 가격은 0보다 크다.)

① X재는 정상재이다.

② Y재는 정상재이다.

③ 甲의 무차별곡선은 원점에 대해 볼록하다.

④ 두 재화의 가격비율에 따라 어느 한 재화만 소비하는 결정이 甲에게 최적이다.

⑤ 두 재화의 가격이 동일하다면 Y재를 X재보다 많이 소비하는 것이 항상 甲에게 최적이다.

48. 영화관 A의 티켓에 대한 수요함수가 $Q=160-2P$일 때, A의 판매수입이 극대화되는 티켓 가격은? (단, $P$는 가격, $Q$는 수량이다.)

① 0 ② 10 ③ 20 ④ 40 ⑤ 80

49. 가격경쟁(price competition)을 하는 두 기업의 한계비용은 각각 0이다. 각 기업의 수요함수가 다음과 같을 때, 베르뜨랑(Bertrand) 균형가격 $P_1$, $P_2$는? (단, $Q_1$은 기업 1의 생산량, $Q_2$는 기업 2의 생산량, $P_1$은 기업 1의 상품가격, $P_2$는 기업 2의 상품가격이고, 기업 1과 기업 2는 차별화된 상품을 생산한다.)

| | |
|---|---|
| $Q_1 = 30 - P_1 + P_2$ | $Q_2 = 30 - P_2 + P_1$ |

① 20, 20 ② 20, 30 ③ 30, 20 ④ 30, 30 ⑤ 40, 40

50. 어느 마을에 주민들이 염소를 방목할 수 있는 공동의 목초지가 있다. 염소를 방목하여 기를 때 얻는 총수입은 $R=10(20X-X^2)$이고, 염소 한 마리에 소요되는 비용은 20이다. 만약 개별 주민들이 아무런 제한 없이 각자 염소를 목초지에 방목하면 마을 주민들은 총 $X_1$마리를, 마을 주민들이 마을 전체의 이윤을 극대화하고자 한다면 총 $X_2$마리를 방목할 것이다. $X_1$과 $X_2$는? (단, $X$는 염소의 마리수이다.)

① 12, 9 ② 12, 16 ③ 16, 12 ④ 18, 9 ⑤ 18, 12

51. 노동의 시장수요함수와 시장공급함수가 다음과 같을 때 균형에서 경제적 지대(economic rent)와 전용수입(transfer earnings)은? (단, $L$은 노동량, $w$는 임금이다.)

| (시장수요함수) $L_D=24-2w$<br>(시장공급함수) $L_S=-4+2w$ |
|---|

① 0, 70 ② 25, 45 ③ 35, 35 ④ 45, 25 ⑤ 70, 0

52. 다음 ( )안에 들어갈 내용으로 알맞은 것은?

| 관상용 나무재배는 공기를 정화하는 긍정적 외부효과(externality)를 발생시킨다. 나무재배 시 사회적 효용은 사적 효용보다(과) ( ㄱ ), 사회적 최적 재배량은 사적 균형 재배량보다(과) ( ㄴ ). |
|---|

① ㄱ: 크며 ㄴ: 많다 ② ㄱ: 크며 ㄴ: 적다
③ ㄱ: 작으며 ㄴ: 많다 ④ ㄱ: 작으며 ㄴ: 적다
⑤ ㄱ: 동일하고 ㄴ: 동일하다

53. 복점(duopoly)시장에서 기업 A와 B는 각각 1, 2, 3의 생산량 결정 전략을 갖고 있다. 성과보수행렬(payoff matrix)이 다음과 같을 때 내쉬균형은? (단, 게임은 일회성이며, 보수행렬 내 괄호 안 왼쪽은 A, 오른쪽은 B의 보수이다.)

| | | B | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 전략 1 | 전략 2 | 전략 3 |
| A | 전략 1 | (7, 7) | (5, 8) | (4, 9) |
| | 전략 2 | (8, 5) | (6, 6) | (3, 4) |
| | 전략 3 | (9, 4) | (4, 3) | (0, 0) |

① (7, 7), (6, 6), (0, 0) ② (7, 7), (5, 8), (9, 4) ③ (8, 5), (6, 6), (3, 4)
④ (9, 4), (5, 8), (0, 0) ⑤ (9, 4), (6, 6), (4, 9)

54. 독점기업의 이윤극대화에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고 생산량은 양(+)이고, 가격차별은 없다.)

① 이윤극대화 가격은 한계비용보다 높다.

② 양(+)의 경제적 이윤을 획득할 수 없는 경우도 있다.

③ 현재 생산량에서 한계수입이 한계비용보다 높은 상태라면 이윤극대화를 위하여 가격을 인상하여야 한다.

④ 이윤극대화 가격은 독점 균형거래량에서의 평균수입과 같다.

⑤ 이윤극대화는 한계비용과 한계수입이 일치하는 생산수준에서 이루어진다.

55. 온실가스 배출량($Q$)을 저감하기 위한 한계저감비용은 $40-2Q$이고, 온실가스 배출로 유발되는 한계피해비용은 $3Q$이다. 최적의 온실가스 배출량과 한계저감비용은?

① 8, 24 ② 9, 27 ③ 10, 30 ④ 11, 33 ⑤ 12, 36

56. 사적재화 X재의 개별수요함수가 $P=7-q$인 소비자가 10명이 있고, 개별공급함수가 $P=2+q$인 공급자가 15명 있다. X재 생산의 기술진보 이후 모든 공급자의 단위당 생산비가 1만큼 하락하는 경우, 새로운 시장균형가격 및 시장균형거래량은? (단, $P$는 가격, $q$는 수량이다.)

① 3.4, 36 ② 3.8, 38 ③ 4.0, 40 ④ 4.5, 42 ⑤ 5.0, 45

57. X재에 부과되던 물품세가 단위당 $t$에서 $2t$로 증가하였다. X재에 대한 수요곡선은 우하향하는 직선이며, 공급곡선은 수평일 때 설명으로 옳은 것은?

① 조세수입이 2배 증가한다.

② 조세수입이 2배보다 더 증가한다.

③ 자중손실(deadweight loss)의 크기가 2배 증가한다.

④ 자중손실의 크기가 2배보다 더 증가한다.

⑤ 새로운 균형에서 수요의 가격탄력성은 작아진다.

58. 정보의 비대칭성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 사고가 발생할 가능성이 높은 사람일수록 보험에 가입할 가능성이 크다는 것은 역선택(adverse selection)에 해당한다.

② 화재보험 가입자가 화재예방 노력을 게을리 할 가능성이 크다는 것은 도덕적 해이(moral hazard)에 해당한다.

③ 통합균형(pooling equilibrium)에서는 서로 다른 선호체계를 갖고 있는 경제주체들이 동일한 전략을 선택한다.

④ 선별(screening)은 정보를 보유하지 못한 측이 역선택 문제를 해결하기 위해 사용할 수 있는 방법이다.

⑤ 항공사가 서로 다른 유형의 소비자에게 각각 다른 요금을 부과하는 행위는 신호발송(signaling)에 해당한다.

59. 완전경쟁시장에서 개별 기업의 단기 총비용곡선이 $STC = a + \frac{q^2}{100}$일 때 단기 공급곡선 $q_s$는? (단, $a$는 고정자본비용, $q$는 수량, $p$는 가격이다.)

① $q_s = 50p$ ② $q_s = 60p$ ③ $q_s = 200p$ ④ $q_s = 300p$ ⑤ $q_s = 400p$

60. X재와 Y재 소비에 대한 乙의 효용함수는 $U = 12x + 10y$이고, 소득은 1,500이다. X재의 가격이 15일 때 乙은 효용극대화를 위해 X재만 소비한다. 만약 乙이 Y재를 공동구매하는 클럽에 가입하면 Y재를 단위당 10에 구매할 수 있다. 乙이 클럽에 가입하기 위해 지불할 용의가 있는 최대금액은? (단, $x$는 X재 소비량, $y$는 Y재 소비량이다.)

① 120 ② 200 ③ 300 ④ 400 ⑤ 600

61. 실업에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 일자리를 가지고 있지 않으나 취업할 의사가 없는 사람은 경제활동인구에 포함되지 않는다.

② 실업이란 사람들이 일할 능력과 의사를 가지고 일자리를 찾고 있으나 일자리를 얻지 못한 상태를 말한다.

③ 자연실업률은 구조적 실업만이 존재하는 실업률이다.

④ 실업자가 구직을 단념하여 비경제활동인구로 전환되면 실업률이 감소한다.

⑤ 경기변동 때문에 발생하는 실업은 경기적(cyclical) 실업이다.

62. **경기변동이론에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 실물경기변동이론(real business cycle theory)은 통화량 변동 정책이 장기적으로 실질 국민소득에 영향을 준다고 주장한다.

② 실물경기변동이론은 단기에는 임금이 경직적이라고 전제한다.

③ 가격의 비동조성(staggered pricing)이론은 새고전학파(New Classical) 경기변동이론에 포함된다.

④ 새케인즈학파(New Keynesian) 경기변동이론은 기술충격과 같은 공급충격이 경기변동의 근본 원인이라고 주장한다.

⑤ 실물경기변동이론에 따르면 불경기에도 가계는 기간별 소비선택의 최적조건에 따라 소비를 결정한다.

63. **고정환율제인 먼델-플레밍 모형에서 해외이자율이 상승할 경우, 자국에 나타나는 경제변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 자국은 자본이동이 완전히 자유로운 소규모 개방경제국이다.)**

① 환율은 불변이고, 생산량은 감소한다.

② 환율은 불변이고, 무역수지는 증가한다.

③ 환율은 불변이고, 국내투자수요가 증가한다.

④ 환율에 대한 하락압력으로 통화량이 증가한다.

⑤ 국내이자율이 하락함에 따라 국내투자수요가 증가한다.

64. **기술진보가 없는 솔로우(Solow)의 경제성장모형에서 1인당 생산함수는 $y = k^{0.2}$, 저축률은 0.4, 자본의 감가상각률은 0.15, 인구증가율은 0.05이다. 현재 경제가 균제상태(steady state)일 때 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, $y$는 1인당 생산량, $k$는 1인당 자본량이다.)**

| |
|---|
| ㄱ. 현재 균제상태의 1인당 자본량은 황금률 수준(golden rule level)의 1인당 자본량보다 작다. |
| ㄴ. 황금률을 달성시키는 저축률은 0.2이다. |
| ㄷ. 인구증가율이 증가하면 황금률 수준의 1인당 자본량도 증가한다. |
| ㄹ. 감가상각률이 증가하면 황금률 수준의 1인당 자본량은 감소한다. |

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

65. **모든 시장이 완전경쟁적인 甲국의 총생산함수는 $Y = AL^{\alpha}K^{1-\alpha}$이다. 甲국 경제에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, $Y$는 총생산량, $L$은 노동투입량, $K$는 자본투입량, $A$는 총요소생산성이고, $A>0$, $0<\alpha<1$, 생산물 가격은 1이다.)**

① 총생산량이 100이고 $\alpha = 0.7$ 일 때, 자본에 귀속되는 자본소득은 70이다.

② $A$가 불변이고 $\alpha = 0.7$ 일 때, 노동투입량이 3% 증가하고 자본투입량이 5% 증가하면 총생산량은 3% 증가한다.

③ $A=3$일 때 노동과 자본의 투입량이 2%로 동일하게 증가하면 총생산량은 2%로 증가한다.

④ 노동의 투입량이 5% 증가할 때 자본의 투입량도 5% 증가된다면, 노동의 한계생산물은 변한다.

⑤ $A$가 1% 증가하고 노동과 자본의 투입량이 모두 동일하게 2% 증가할 때, $\alpha$가 0.5보다 크다면 총생산량의 증가율은 5%이다.

66. **통화량 변동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 법정지급준비율의 변동은 본원통화량을 변화시키지 않는다.

② 중앙은행이 통화안정증권을 발행하여 시장에 매각하면 통화량이 감소한다.

③ 중앙은행이 시중은행으로부터 채권을 매입하면 통화량이 감소한다.

④ 은행의 법정지급준비율을 100%로 규제한다면 본원통화량과 통화량은 동일하다.

⑤ 정부의 중앙은행차입이 증가하면 통화량은 증가한다.

67. **효율성 임금(efficiency wage) 이론에 따르면 기업은 노동자에게 균형임금보다 높은 수준의 임금을 지급한다. 옳은 것을 모두 고른 것은?**

| |
|---|
| ㄱ. 노동자의 생산성을 높일 수 있다. |
| ㄴ. 노동자의 근무태만이 늘어난다. |
| ㄷ. 노동자의 이직률을 낮출 수 있다. |

① ㄷ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

68. 신고전학파(Neoclassical) 투자이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 모든 단위는 실질 단위이며 자본비용은 자본 한 단위당 비용이다.)

① 자본량이 증가하면 자본의 한계생산물은 감소한다.

② 감가상각률이 증가하면 자본비용도 증가한다.

③ 자본량이 균제상태(steady state) 수준에 도달되면 자본의 한계생산물은 자본비용과 일치한다.

④ 자본의 한계생산물이 자본비용보다 크다면 기업은 자본량을 증가시킨다.

⑤ 실질이자율이 상승하면 자본비용은 감소한다.

69. 인플레이션에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 프리드만(M. Friedman)에 따르면 인플레이션은 언제나 화폐적 현상이다.

② 정부가 화폐공급을 통해 얻게 되는 추가적인 재정수입이 토빈세(Tobin tax)이다.

③ 비용상승 인플레이션은 총수요관리를 통한 단기 경기안정화정책을 어렵게 만든다.

④ 예상하지 못한 인플레이션은 채권자에서 채무자에게로 소득재분배를 야기한다.

⑤ 인플레이션이 예상되는 경우에도 메뉴비용(menu cost)이 발생할 수 있다.

70. 화폐수요함수는 $\frac{M^d}{P}=\frac{Y}{5i}$이다. 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, $\frac{M^d}{P}$는 실질화폐잔고, $i$는 명목이자율, $Y$는 실질생산량, $P$는 물가이다.)

ㄱ. 명목이자율이 일정하면, 실질생산량이 k% 증가할 경우 실질화폐잔고도 k% 증가한다.

ㄴ. 화폐유통속도는 $\frac{5i}{Y}$이다.

ㄷ. 명목이자율이 일정하면 화폐유통속도는 일정하다.

ㄹ. 실질생산량이 증가하면 화폐유통속도는 감소한다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

71. 다음 폐쇄경제 IS-LM 모형에서 경제는 균형을 이루고 있고, 현재 명목화폐 공급량($M$)은 2이다. 중앙은행은 확장적 통화정책을 실시하여 현재보다 균형 이자율을 0.5만큼 낮추고, 균형국민소득을 증가시키고자 한다. 이를 위한 명목화폐공급량의 증가분($\Delta M$)은? (단, $Y$는 국민소득, $r$은 이자율, $M^d$는 명목화폐 수요량, $P$는 물가이고 1로 불변이다.)

| |
|---|
| ○ IS 곡선: $r = 4 - 0.05Y$<br>○ 실질화폐수요함수: $\frac{M^d}{P} = 0.15Y - r$ |

① 0.5 ② 2 ③ 2.5 ④ 3 ⑤ 4

72. 각 나라의 빅맥 가격과 현재 시장환율이 다음 표와 같다. 빅맥 가격을 기준으로 구매력평가설이 성립할 때, 다음 중 자국 통화가 가장 고평가(overvalued) 되어 있는 나라는?

| | 빅맥 가격 | 현재 시장환율 |
|---|---|---|
| 미국 | 3 달러 | - |
| 영국 | 2 파운드 | 1 파운드 = 2 달러 |
| 한국 | 3,000 원 | 1 달러 = 1,100 원 |
| 인도네시아 | 20,000 루피아 | 1 달러 = 8,000 루피아 |
| 멕시코 | 400 페소 | 1 달러= 120 페소 |

① 미국 ② 영국 ③ 한국 ④ 인도네시아 ⑤ 멕시코

73. 국민소득 항등식을 기초로 하여 경상수지가 개선되는 경우로 옳은 것을 모두 고른 것은?

| | |
|---|---|
| ㄱ. 민간소비 증가 | ㄴ. 민간저축 증가 |
| ㄷ. 민간투자 감소 | ㄹ. 재정적자 감소 |

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

74. 소비자물가지수를 구성하는 소비지출 구성이 다음과 같다. 전년도에 비해 올해 식료품비가 10%, 교육비가 10%, 주거비가 5% 상승하였고 나머지 품목에는 변화가 없다면 소비자물가지수 상승률은?

| | |
|---|---|
| 식료품비: 40% | 교육비: 20% |
| 교통비 및 통신비: 10% | 주거비: 20% |
| 기타: 10% | |

① 5% ② 7% ③ 9% ④ 10% ⑤ 12.5%

**75. 필립스(Phillips)곡선에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 필립스(A. W. Phillips)는 적응적 기대 가설을 이용하여 최초로 영국의 실업률과 인플레이션 간의 관계가 수직임을 그래프로 보였다.

② 1970년대 석유파동 때 미국의 단기 필립스곡선은 왼쪽으로 이동되었다.

③ 단기 총공급곡선이 가파를수록 단기 필립스곡선은 가파른 모양을 가진다.

④ 프리드먼(M. Friedman)과 펠프스(E. Phelps)에 따르면 실업률과 인플레이션 간에는 장기 상충(trade-off)관계가 존재한다.

⑤ 자연실업률가설은 장기 필립스곡선이 우상향함을 설명한다.

**76. 총수요-총공급 모형의 단기 균형 분석에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 총수요곡선은 우하향하고, 총공급곡선은 우상향한다.)**

① 물가수준이 하락하면 총수요곡선이 오른쪽으로 이동하여 총생산은 증가된다.

② 단기적인 경기변동이 총수요충격으로 발생되면 물가수준은 경기역행적(counter-cyclical)으로 변동한다.

③ 정부지출이 증가하면 총공급곡선이 오른쪽으로 이동하여 총생산은 증가한다.

④ 에너지가격의 상승과 같은 음(-)의 공급충격은 총공급곡선을 오른쪽으로 이동시켜 총생산은 감소된다.

⑤ 중앙은행이 민간 보유 국채를 대량 매입하면 총수요곡선이 오른쪽으로 이동하여 총생산은 증가한다.

**77. 단기 총공급곡선에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 케인즈(J. M. Keynes)에 따르면 명목임금이 고정되어 있는 단기에서 물가가 상승하면 고용량이 증가하여 생산량이 증가한다.

② 가격경직성 모형(sticky-price model)에서 물가수준이 기대 물가수준보다 낮다면 생산량은 자연산출량 수준보다 높다.

③ 가격경직성 모형은 기업들이 가격수용자라고 전제한다.

④ 불완전정보 모형(imperfect information model)은 가격에 대한 불완전한 정보로 인하여 시장은 불균형을 이룬다고 가정한다.

⑤ 불완전정보 모형에서 기대 물가수준이 상승하면 단기 총공급곡선은 오른쪽으로 이동된다.

78. 원/달러 환율의 하락(원화 강세)을 야기하는 요인으로 옳은 것은?

① 재미교포의 국내송금 감소

② 미국인의 국내주식에 대한 투자 증가

③ 미국산 수입품에 대한 국내수요 증가

④ 미국 기준금리 상승

⑤ 미국인 관광객의 국내 유입 감소로 인한 관광수입 감소

79. 리카디언 등가정리(Ricardian equivalence theorem)가 성립할 경우 옳은 설명을 모두 고른 것은?

| |
|---|
| ㄱ. 현재소비는 기대되는 미래소득과 현재소득을 모두 포함한 평생소득(lifetime income)에 의존한다.<br>ㄴ. 소비자는 현재 차입제약 상태에 있다.<br>ㄷ. 다른 조건이 일정할 때, 공채발행을 통한 조세삭감은 소비에 영향을 줄 수 없다.<br>ㄹ. 정부지출 확대정책은 어떠한 경우에도 경제에 영향을 줄 수 없다. |

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

80. 폐쇄경제인 A국에서 화폐수량설과 피셔방정식(Fisher equation)이 성립한다. 화폐유통속도가 일정하고, 실질 경제성장률이 2%, 명목이자율이 5%, 실질이자율이 3%인 경우 통화증가율은?

① 1%　② 2%　③ 3%　④ 4%　⑤ 5%

# 부동산학원론

**81. 부동산정책의 공적개입 필요성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 정부가 부동산시장에 개입하는 논리에는 부(-)의 외부효과 방지와 공공재 공급 등이 있다.

② 부동산시장은 불완전정보, 공급의 비탄력성으로 인한 수요·공급 시차로 인하여 시장실패가 나타날 수 있다.

③ 정부는 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 활용하고 있다.

④ 정부는 주민의 편의를 위해 공공재인 도로, 공원 등의 도시계획시설을 공급하고 있다.

⑤ 공공재는 시장기구에 맡겨둘 경우 경합성과 배제성으로 인하여 무임승차(free ride) 현상이 발생할 수 있다.

**82. 부동산시장이 과열국면일 경우, 정부가 시행할 수 있는 부동산시장 안정화 대책을 모두 고른 것은?**

| |
|---|
| **ㄱ. 양도소득세율 인상** |
| **ㄴ. 분양가상한제 폐지** |
| **ㄷ. 아파트 전매제한 기간 확대** |
| **ㄹ. 주택 청약시 재당첨제한 폐지** |
| **ㅁ. 담보인정비율(LTV) 및 총부채상환비율(DTI)의 축소** |

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

**83. 부동산정책의 수단을 직접개입과 간접개입으로 구분할 때, 정부의 간접개입 수단에 해당하는 것은?**

① 공영개발사업 ② 토지세제 ③ 토지수용

④ 토지은행제도 ⑤ 공공임대주택 공급

84. A금융기관은 원금균등분할상환방식과 원리금균등분할상환방식의 대출을 제공하고 있다. 두 방식에 의해 산정한 첫번째 월불입액의 차액은? (단, 주어진 조건에 한함)

| |
|---|
| ○ 주택가격: 6억원<br>○ 담보인정비율(LTV): 50%<br>○ 대출조건(매월말 상환): 대출기간은 30년, 대출이자율은 연 6%(월 0.5%, 월 저당상수 = 0.006443)<br>○ 원금균등분할상환방식: 3년 거치 후 원금균등분할상환하며, 거치기간 동안에는 이자만 지급함<br>○ 원리금균등분할상환방식: 거치기간 없음 |

① 332,900원 ② 432,900원 ③ 532,900원 ④ 632,900원 ⑤ 732,900원

85. 주택금융에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

| |
|---|
| ㄱ. 주택금융은 주택수요자에게 자금을 융자해 줌으로써 주택구매력을 높여준다.<br>ㄴ. 주택소비금융은 주택을 구입하려는 사람이 신용을 담보로 제공하고, 자금을 제공받는 형태의 금융을 의미한다.<br>ㄷ. 주택개발금융은 서민에게 주택을 담보로 하고 자금을 융자해주는 실수요자 금융이다.<br>ㄹ. 주택자금융자는 주로 장기융자 형태이므로, 대출기관의 유동성 제약이 발생할 우려가 있어 주택저당채권의 유동화 필요성이 있다. |

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

86. 프로젝트 파이낸싱(PF)에 의한 부동산개발에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① PF는 부동산개발로 인해 발생하는 현금흐름을 담보로 개발에 필요한 자금을 조달한다.

② 일반적으로 PF의 자금관리는 부동산 신탁회사가 에스크로우(Escrow) 계정을 관리하면서 사업비의 공정하고 투명한 자금집행을 담당한다.

③ 일반적으로 PF의 차입금리는 기업 대출 금리보다 높다.

④ PF는 위험분담을 위해 여러 이해관계자가 계약관계에 따라 참여하므로, 일반개발사업에 비해 사업진행이 신속하다.

⑤ PF의 금융구조는 비소구금융이 원칙이나, 제한적소구금융의 경우도 있다.

87. 한국주택금융공사법에 의한 주택담보노후연금에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 상가주택 등이 연금의 대상주택이 된다.

② 연금 수령 중 담보 주택이 주택재개발, 주택재건축이 되더라도 계약을 유지할 수 있다.

③ 연금의 방식에는 주택소유자가 선택하는 일정기간 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식이 있다.

④ 가입자와 그 배우자는 종신거주, 종신지급이 보장되며, 가입자는 보증료를 납부해야 한다.

⑤ 연금의 방식에는 주택소유자가 생존해 있는 동안 노후생활자금을 매월 지급 받는 방식이 있다.

88. 다음 자료에 의한 영업소득세는? (단, 주어진 조건에 한함)

| |
|---|
| ○ 세전현금수지: 4,000만원 |
| ○ 대체충당금: 350만원 |
| ○ 원금상환액: 400만원 |
| ○ 감가상각액: 250만원 |
| ○ 세율: 20% |

① 820만원 ② 900만원 ③ 1,000만원 ④ 1,100만원 ⑤ 1,200만원

89. 부동산투자 의사결정방법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 수익성지수법은 투자된 현금유출의 현재가치를 이 투자로부터 발생되는 현금유입의 현재가치로 나눈 것이다.

② 회계적이익률법에서는 상호배타적인 투자안일 경우에 목표이익률보다 큰 투자안 중에서 회계적 이익률이 가장 큰 투자안을 선택한다.

③ 순현가법은 화폐의 시간가치를 고려한 방법으로 순현가가 “0”보다 작으면 그 투자안을 기각한다.

④ 내부수익률은 투자안의 순현가를 “0”으로 만드는 할인율을 의미하며, 투자자 입장에서는 최소한의 요구수익률이기도 하다.

⑤ 회수기간법은 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않고, 회수기간이 더 짧은 투자안을 선택하는 투자결정법이다.

90. 부동산투자의 수익률에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

① 기대수익률은 투자한 부동산의 예상수입과 예상지출로 계산되는 수익률이다.

② 실현수익률이란 투자가 이루어지고 난 후에 실제로 달성된 수익률이다.

③ 요구수익률은 투자자에게 충족되어야 할 최소한의 수익률이다.

④ 장래 기대되는 수익의 흐름이 주어졌을 때, 요구수익률이 클수록 부동산의 가치는 증가한다.

⑤ 투자자의 요구수익률은 체계적위험이 증대됨에 따라 상승한다.

91. A부동산의 1년 동안 예상되는 현금흐름이다. 다음 중 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

| |
|---|
| ○ A부동산 가격: 15억원(자기자본: 10억원, 대출: 5억원) |
| ○ 순영업소득: 1억 5,000만원 |
| ○ 영업소득세: 5,000만원 |
| ○ 저당지불액: 8,000만원 |

① 부채비율: 20%　② 순소득승수: 15　③ 지분투자수익률: 30%

④ 부채감당비율: 53%　⑤ 총투자수익률: 10%

92. 부동산투자시 위험과 수익과의 관계에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

| |
|---|
| ㄱ. 위험회피형 투자자는 위험 증가에 따른 보상으로 높은 기대수익률을 요구한다. |
| ㄴ. 위험과 수익과의 상쇄관계는 위험이 크면 클수록 요구하는 수익률이 작아지는 것을 의미한다. |
| ㄷ. 위험의 크기에 관계없이 기대수익률에만 의존해서 행동하는 투자유형을 위험선호형이라 한다. |
| ㄹ. 요구수익률은 무위험률과 위험할증률을 합산하여 계산해야 한다. |
| ㅁ. 평균-분산모형에서, 기대수익률이 같다면 위험이 작은 투자안을 선택하고, 위험이 같다면 기대수익률이 높은 투자안을 선택하는 투자안의 선택기준을 지배원리(dominance principle)라고 한다. |

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

93. 시장상황별 수익률의 예상치가 다음과 같은 경우 기대수익률과 분산은?

| 시장상황 | 수익률 | 확 률 |
|---|---|---|
| 불 황 | 20% | 30% |
| 보 통 | 30% | 40% |
| 호 황 | 40% | 30% |

① 기대수익률: 20%, 분산: 0.004
② 기대수익률: 20%, 분산: 0.006
③ 기대수익률: 30%, 분산: 0.004
④ 기대수익률: 30%, 분산: 0.006
⑤ 기대수익률: 30%, 분산: 0.04

94. 원가법에 의한 대상물건 기준시점의 감가누계액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 준공시점: 2012. 3. 2
○ 기준시점: 2017. 3. 2
○ 기준시점 재조달원가: 500,000,000원
○ 경제적 내용년수: 50년
○ 감가수정은 정액법에 의함
○ 내용년수 만료시 잔존가치율은 10%

① 35,000,000원
② 40,000,000원
③ 45,000,000원
④ 50,000,000원
⑤ 55,000,000원

95. 부동산의 개념 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산이란 토지 및 그 정착물을 말하며, 부동산 이외의 물건은 동산이다.
② 부동산의 복합개념은 부동산을 법률적·경제적·기술적인 측면 등으로 이해하고자 하는 것이다.
③ 부동산은 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하고 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.
④ 동산은 용익물권과 담보물권의 설정이 가능하다.
⑤ 넓은 의미의 부동산에는 등기·등록의 대상이 되는 항공기·선박·자동차 등도 포함된다.

96. 토지의 자연적·인문적 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동성(위치의 고정성)으로 인해 외부효과가 발생한다.
② 분할·합병의 가능성은 용도의 다양성을 지원하는 특성이 있다.
③ 용도의 다양성은 토지용도 중에서 최유효이용을 선택할 수 있는 근거가 된다.
④ 일반적으로 부증성은 집약적 토지이용과 가격급등 현상을 일으키기도 한다.
⑤ 토지의 인문적 특성 중에서 도시계획의 변경, 공업단지의 지정 등은 위치의 가변성 중 사회적 위치가 변화하는 예이다.

97. 토지의 정착물과 동산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 부동산과 동산은 공시방법을 달리하며, 동산은 공신의 원칙이 인정되나 부동산은 공신의 원칙이 인정되지 않는다.
② 토지의 정착물 중 명인방법을 구비한 수목의 집단은 토지와 독립적인 거래의 객체가 될 수 있다.
③ 토지의 정착물 중 도로와 교량 등은 토지와 독립적인 것이 아니라 토지의 일부로 간주된다.
④ 제거하여도 건물의 기능 및 효용의 손실이 없는 부착된 물건은 일반적으로 동산으로 취급한다.
⑤ 임차인이 설치한 영업용 선반·카운터 등 사업이나 생활의 편의를 위해 설치한 정착물은 일반적으로 부동산으로 취급한다.

98. 다음 중 연립주택에 해당하는 것은?

① 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
② 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
③ 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용세대가 전체의 50퍼센트 이상인 주택
④ 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
⑤ 주택으로 쓰는 층수가 3개층 이하이고, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하인 주택

99. 부동산 권리분석의 원칙에 해당하지 않는 것은?

① 능률성의 원칙　② 안전성의 원칙　③ 탐문주의의 원칙
④ 증거주의의 원칙　⑤ 사후확인의 원칙

100. 부동산 권리분석에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

① 부동산의 상태 또는 사실관계, 등기능력 없는 권리 및 등기를 요하지 않는 권리관계 등 자세한 내용에 이르기까지 분석의 대상으로 하는 것이 협의의 권리분석이다.
② 매수인이 대상부동산을 매수하기 전에 소유권이전을 저해하는 조세체납, 계약상 하자 등을 확인하기 위해 공부 등을 조사하는 일도 포함된다.
③ 부동산 권리관계를 실질적으로 조사, 확인, 판단하여 일련의 부동산활동을 안전하게 하려는 것이다.
④ 대상부동산의 권리에 하자가 없는지 여부를 판단하는 것을 권리분석이라 한다.
⑤ 권리분석 보고서에는 대상부동산 및 의뢰인, 권리분석의 목적, 판단결과의 표시 및 이유, 권리분석의 방법 및 성격, 수집한 자료 목록, 면책사항 등이 포함된다.

101. 수익방식의 직접환원법에 의한 대상부동산의 시산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

| |
|---|
| ○ 가능총수익: 연 2천만원<br>○ 공실 및 대손: 가능총수익의 10%<br>○ 임대경비비율: 유효총수익의 30%<br>○ 가격구성비: 토지, 건물 각각 50%<br>○ 토지환원율: 연 5%, 건물환원율: 연 7% |

① 190,000,000원 ② 200,000,000원 ③ 210,000,000원
④ 220,000,000원 ⑤ 230,000,000원

102. 부동산평가활동에서 부동산가격의 원칙에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 기여의 원칙이란 부동산가격이 대상부동산의 각 구성요소가 기여하는 정도의 합으로 결정된다는 것을 말한다.
② 최유효이용의 원칙이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 지닌 사람이 대상토지를 합법적이고 합리적이며 최고최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.
③ 변동의 원칙이란 가치형성요인이 시간의 흐름에 따라 지속적으로 변화함으로써 부동산가격도 변화한다는 것을 말한다.
④ 적합의 원칙이란 부동산의 유용성이 최고도로 발휘되기 위해서는 부동산구성요소의 결합에 균형이 있어야 한다는 것을 말한다.
⑤ 예측의 원칙이란 평가활동에서 가치형성요인의 변동추이 또는 동향을 주시해야 한다는 것을 말한다.

103. 감가수정에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 치유가능한 감가는 내용년수 항목 중에서 치유로 증가가 예상되는 효용이 치유에 요하는 비용보다 큰 경우의 감가를 의미한다.
② 감가수정의 방법은 직접법과 간접법이 있으며, 직접법에는 내용년수법, 관찰감가법 및 분해법이 있다. 감가수정액의 산정은 이 세가지 방법을 병용하여 산정해야 한다.
③ 감가수정은 재조달원가에서 부동산가격에 영향을 미치는 물리적·기능적·경제적 감가요인 등을 고려하고, 그에 해당하는 감가수정액을 공제하여, 기준시점 현재 대상물건의 기간손익의 배분을 산정하기 위한 것이다.
④ 감정평가대상이 되는 부동산의 상태를 면밀히 관찰한 후 감정평가사의 폭넓은 경험과 지식에 의존하는 것이 분해법이다.
⑤ 감가요인을 물리적·기능적·경제적 요인으로 세분하고, 치유가능·불능항목으로 세분하여 각각의 발생감가의 합계액을 감가수정액으로 하는 방법이 관찰감가법이다.

104. 환원이율에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 환원이율은 투하자본에 대한 수익비율로써 상각 후・세공제전의 이율을 말한다.

② 개별환원이율이란 토지와 건물 각각의 환원이율을 말한다.

③ 환원이율이란 대상부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적인 순수익과 부동산 가격의 비율이다.

④ 환원이율은 순수익을 자본환원해서 수익가격을 구하는 경우에 적용되며, 이는 결국 부동산의 수익성을 나타낸다.

⑤ 세공제전 환원이율이란 세금으로 인한 수익의 변동을 환원이율에 반영하여 조정(배제)하지 않은 환원이율을 말한다.

105. 감정평가에 관한 규칙의 내용으로 옳지 않은 것은?

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하나, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

② 적정한 실거래가는 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.

③ 가치형성요인은 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

④ 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건")이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

⑤ 유사지역은 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

106. 감정평가유형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 일괄평가란 2개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 평가하는 것을 말한다.

② 조건부평가란 일체로 이용되고 있는 물건의 일부만을 평가하는 것을 말한다.

③ 구분평가란 1개의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 평가하는 것을 말한다.

④ 현황평가란 대상물건의 상태, 구조, 이용방법 등을 있는 그대로 평가하는 것을 말한다.

⑤ 참모평가란 대중평가가 아니라 고용주 혹은 고용기관을 위해 하는 평가를 말한다.

107. **부동산개발과 시장 분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)**

① 부동산 개발과정에서 시장분석의 목적은 개발과 관련된 의사결정을 하기 위하여 부동산의 특성상 용도별, 지역별로 각각의 수요와 공급에 미치는 요인들과 수요와 공급의 상호 관계가 개발사업에 어떠한 영향을 미치는가를 조사·분석하는 것이다.

② 시장성분석은 현재와 미래의 대상 부동산에 대한 수요·공급 분석을 통해 흡수율 분석과 시장에서 분양될 수 있는 가격, 적정개발 규모 등의 예측을 한다.

③ 지역경제분석은 지역의 경제활동, 지역인구와 소득 등 대상지역시장 전체에 대한 총량적 지표를 분석한다.

④ 부동산 개발과정의 시장분석은 속성상 지리적·공간적 범위에 국한되지 않으며, 대상 개발사업의 경쟁력 분석에 한한다.

⑤ 경제성분석은 구체적으로 개발사업의 수익성 여부 등을 평가한다.

108. **부동산시장에 관한 설명으로 옳은 것은?**

① 부동산시장은 부동산 재화와 서비스가 교환되는 매커니즘이기 때문에 유형의 부동산 거래는 허용되며, 무형의 이용과 관련한 권리는 제외된다.

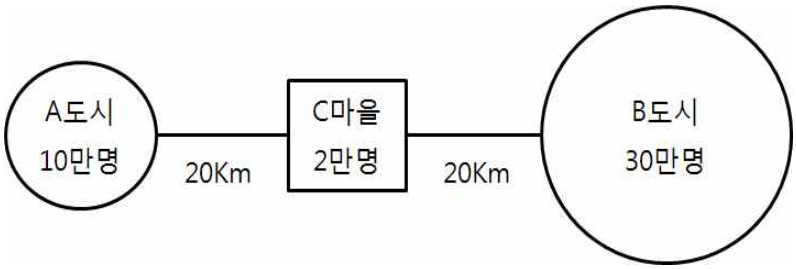
② 일반적으로 부동산시장은 일반시장에 비해 거래비용이 많이 들고, 수요자와 공급자의 시장진출입이 제약을 받게 되어 완전경쟁시장이 된다.

③ 부동산의 입지성으로 인해 소유자는 해당 부동산의 활용과 가격결정에 있어서 입지 독점권(location monopoly)을 가지며, 이것은 하위시장의 형성과 관련 있다.

④ 정부가 제품의 품질이나 규격을 통제하는 건축기준은 양적규제의 예로 들 수 있다.

⑤ 준강성 효율적 시장은 공표된 것이건 그렇지 않은 것이건 어떠한 정보도 이미 가치에 반영되어 있는 시장이다.

109. **A와 B도시 사이에 C마을이 있다. 레일리의 소매인력법칙을 적용할 경우, C마을에서 A도시와 B도시로 구매 활동에 유인되는 인구수는? (단, C마을 인구의 60%만 A도시 또는 B도시에서 구매하고, 주어진 조건에 한함)**




① A: 3천명, B: 9천명
② A: 4천명, B: 8천명
③ A: 5천명, B: 7천명
④ A: 5천5백명, B: 6천5백명
⑤ A: 6천명, B: 6천명

110. 부동산의 수요와 공급, 균형에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 부동산의 수요는 유효수요의 개념이 아니라, 단순히 부동산을 구입하고자 하는 의사만을 의미한다.

② 건축비의 하락 등 생산요소 가격의 하락은 주택공급곡선을 왼쪽으로 이동시킨다.

③ 수요자의 소득이 변하여 수요곡선 자체가 이동하는 경우는 수요량의 변화에 해당한다.

④ 인구의 증가로 부동산 수요가 증가하는 경우 균형가격은 상승하고, 균형량은 감소한다.

⑤ 기술의 개발로 부동산 공급이 증가하는 경우 수요의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 하락폭은 커지고, 균형량의 증가폭은 작아진다.

111. 법인인 개업공인중개사가 할 수 있는 업무로 옳지 않은 것은?

① 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행

② 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담

③ 상업용 건축물 및 주택의 개발대행

④ 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공

⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

112. 부동산 보유과세와 관련된 내용으로 옳지 않은 것은?

① 종합부동산세는 인별 과세이고 누진세율을 채택하고 있다.

② 토지에 대한 종합부동산세는 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 3억원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

③ 종합부동산세는 조세부담의 형평성을 제고하고 가격안정을 도모하기 위해 도입되었다.

④ 종합부동산세는 주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액을 그 세액으로 한다.

⑤ 종합부동산세의 과세기준일은 재산세의 과세기준일로 한다.

113. 상업용 부동산 시장분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 소매점포 개설을 위한 시장분석의 절차는 부지평가 → 구역분석 → 시장선택의 3단계로 이루어진다.

② 통계적 분석방법은 기존통계를 분석해서 시장의 지역성을 포착하고, 그 지역성을 기초로 상권의 특성을 추계하는 방법이다.

③ 상권추정기법에는 실제조사방법, 2차 자료 이용방법, 통계적 분석방법 등이 있다.

④ 수정허프모델에서 고객의 구매확률은 상업지의 매장면적과 상업지로의 도달거리에 의해 결정된다.

⑤ 체크리스트법은 매출액과 비용에 영향을 미칠 것으로 예상되는 다양한 요인들을 나열하고 이를 토대로 전문가적 경험에 의존하여 시장 내 대안부지들을 체계적으로 비교・평가하는 기법이다.

114. 부동산 조세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 재산세나 종합부동산세는 과세관청이 세액을 산정하여 납세의무자에게 교부하여 징수하는 세금인 반면, 상속세나 양도소득세는 납세의무자가 과세관청에 신고를 통해 납부하는 세금이다.

② 자본이득에 과세하는 양도소득세의 경우 소유자가 자산을 계속 보유함으로써 시장에서 자산거래가 위축되는 동결효과(lock-in effect)가 발생할 수 있다.

③ 토지분 재산세의 과세대상 중 공장용지・전・답・과수원・목장용지와 같이 생산활동에 이용되는 토지는 별도 합산하여 과세한다.

④ 취득세의 납세의무자는 사실상 취득자이다.

⑤ 양도소득세의 양도가액은 원칙적으로 그 자산의 양도 당시의 양도자와 양수자 간에 실제로 거래한 가액에 따른다.

115. 부동산마케팅전략에 관한 설명으로 옳지 않은?

① 시장점유마케팅전략에는 STP전략과 4P Mix전략이 있다.

② 시장점유마케팅전략은 AIDA원리로 대표되는 소비자중심의 마케팅전략이다.

③ 관계마케팅전략은 생산자와 소비자의 지속적인 관계를 통해서 상호 이익이 되는 장기적인 관점의 마케팅전략이다.

④ STP전략 중 시장세분화 전략은 부동산시장을 명확한 여러 개의 구매자 집단으로 나누는 것을 말한다.

⑤ 제품 포지셔닝이란 표적 고객의 마음속에 특정 상품이나 서비스가 자리 잡는 느낌을 말하며, 고객에게 자사의 상품과 서비스 이미지를 자리 잡게 디자인하는 활동을 말한다.

116. 다음은 부동산개발과정에 내재하는 위험에 관한 설명이다. (　　)에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?

| |
|---|
| ○ ( ㄱ )은 정부의 정책이나 용도지역제와 같은 토지이용규제의 변화로 인해 발생하기도 한다.<br>○ ( ㄴ )은 개발된 부동산이 분양이나 임대가 되지 않거나, 계획했던 가격 이하나 임대료 이하로 매각되거나 임대되는 경우를 말한다.<br>○ ( ㄷ )은 인플레이션이 심할수록, 개발기간이 연장될수록 더 커진다. |

① ㄱ: 법률적 위험, ㄴ: 시장위험, ㄷ: 비용위험

② ㄱ: 법률적 위험, ㄴ: 관리위험, ㄷ: 시장위험

③ ㄱ: 사업위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 비용위험

④ ㄱ: 계획위험, ㄴ: 시장위험, ㄷ: 비용위험

⑤ ㄱ: 시장위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 사업위험

117. 택지개발방식 중 환지방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

| |
|---|
| ㄱ. 사업자로서는 상대적으로 사업시행이 간단하고 용이하다.<br>ㄴ. 개발이익은 토지소유자, 사업자 등이 향유한다.<br>ㄷ. 사업자의 초기 사업비 부담이 크고, 토지소유자의 저항이 심할 수 있다.<br>ㄹ. 감보된 토지는 새로이 필요로 하는 공공시설 용지로 사용되고, 나머지 체비지는 환지한다.<br>ㅁ. 환지의 형평성을 기하기 위해 사업시행기간이 장기화 될 수 있다.<br>ㅂ. 혼용방식은 수용 또는 사용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 방식이다. |

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

118. 부동산개발 과정의 일반적인 절차 중에서 다음에 해당하는 단계는?

| |
|---|
| ○ 개발방향을 설정하기 위해 사업시행 이전에 개발여건 및 개발잠재력을 분석<br>○ 개발아이템과 개발규모의 결정, 사업타당성의 평가, 시설 종류의 배치 및 동선계획 등을 통해 보다 사업을 구체화시키는 단계 |

① 구상단계　② 개발전략 수립단계　③ 관리 및 마케팅단계

④ 예비적 타당성분석단계　⑤ 건설단계

**119. 부동산 경기변동과 중개활동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

① 하향시장의 경우 종전의 거래사례 가격은 새로운 매매활동에 있어 가격 설정의 상한선이 되는 경향이 있다.

② 상향시장에서 매도자는 가격상승을 기대하여 거래의 성립을 미루려는 반면, 매수자는 거래성립을 앞당기려 하는 경향이 있다.

③ 중개물건의뢰의 접수와 관련하여 안정기의 경우 공인중개사는 매각의뢰와 매입의뢰의 수집이 다 같이 중요하다.

④ 실수요 증가에 의한 공급부족이 발생하는 경우 공인중개사는 매수자를 확보해 두려는 경향을 보인다.

⑤ 일반적으로 부동산경기는 일반경기에 비하여 경기의 변동폭이 큰 경향이 있다.

**120. 다음과 같은 조건 하에서 아파트에 대한 수요함수가 $Q_D = -2P + 6Y + 100$이고, P=5, Y=5인 경우, 수요의 소득탄력성($E_Y$)은? (단, $Q_D$: 수요량, P: 가격, Y: 소득이고, 소득탄력성($E_Y$)은 점탄력성을 말하며, 다른 조건은 동일함)**

① $\frac{1}{2}$ ② $\frac{1}{3}$ ③ $\frac{1}{4}$ ④ $\frac{1}{5}$ ⑤ $\frac{1}{6}$