2025년04월05일년 감정평가사 1차 1교시 필기시험 기출문제 답안

【1과목 : 40문제】 민법(총칙,물권)	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

【2과목 : 40문제】 경제학원론	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
	④	⑤	①	②	②	②	③	③	⑤	②
	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	②	③
	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
	②	⑤	①	②	⑤	①	⑤	①	①	④

【3과목 : 40문제】 부동산학원론	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
	③	④	①	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

전자문제집 CBT 홈페이지 : https://www.cbtestpro.kr

최신 수정 자료와 해설(오타・오답・규정변경)은 cbtestpro.kr 웹 및 앱에서 확인하세요.

기출문제의 저작권은 출제기관에 있습니다. cbtestpro.kr 및 관련 앱에서는 편집 및 재구성 작업만 하였음을 밝힙니다.

CBT 기출문제

전자문제집 CBT

빠르고 효과적으로 배워 시험 합격을 노려라!

Download on the App Store

GET IT ON Google Play

【1과목】 민법(총칙,물권) (40문제)

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.

❸ 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.

❺ 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 제한 능력을 이유로 취소할 수 있는 계약의 의사표시를 철회할 수 있다.

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

❹ 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)

❶ 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 소유권이전등기말소등기절차 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.

❷ 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 사무소 소재지에서 설립등기를 해야 한다.

❷ 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.

❶ 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.
❸ 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)

❶ 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
❷ 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 때 부터 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.

❸ 가압류의 피보전채권에 관하여 본안의 승소판결이 확정되었다면 가압류에 의한 시효 중단의 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)

❶ 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.

❷ 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

❺ 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.

❸ 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.

❸ 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

❶ 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.
❹ 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 권리 추정력은 깨진다.
③ 소유권이전등기가 부적법하게 말소된 경우, 말소된 등기의 명의자는 여전히 적법한 소유자로 추정된다.
❹ 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.
❷ 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.
❹ 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에 게 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.
❺ 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.

❷ 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.

❺ 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.

❶ ㄱ

② ㄴ

③ ㄷ

④ ㄱ, ㄴ

⑤ ㄴ, ㄷ

31. 지상권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)(오류 신고가 접수된 문제입니다. 반드시 정답과 해설을 확인하시기 바랍니다.)

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.

❸ 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 지상권 소멸청구는 그 저당권자에게 통지한 후 상당한 기간이 경과해야 효력이 생긴다.

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

❶ 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 동일인 에게 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 기한본등기가 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.

❹ 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.

❹ 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 임대차 관계를 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)

❶ 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.

❸ 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 유치권 자는 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.

❺ 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)(오류 신고가 접수된 문제입니다. 반드시 정답과 해설을 확인하시기 바랍니다.)

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.

❺ 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 건물경매절차의 매수인에게 강제집행의 효력을 주장할 수 없다.
ㄴ. 저당권이 설정된 토지에 지상권을 취득한 자가 수목을 식재한 경우 그 지상권자는 토지경매절차의 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

❸ 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 저당권 을 대위행사할 수 없다.

❹ 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.

【2과목】 경제학원론 (40문제)

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.

❹ 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 실현불가능한 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
❸ 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
❺ 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)(문제 오류로 가답안 발표시 2번으로 발표되었지만 확정답안 발표시 모두 정답처리 되었습니다. 여기서는 가답안인 2번을 누르면 정답 처리 됩니다.)

① A: 400 B: 400
❷ 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 0 이다)

① 800
② 850
❸ 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, α, β>0)

① α+β=1 이면 장기평균비용은 1로 일정하다.
② α+β<1 이면 장기평균비용은 장기한계비용보다 크다.
③ α+β<1 이면 규모에 대한 수익체증(increasing returns to scale)이 된다.
❹ α+β>1 이면 생산량이 증가함에 따라 장기평균비용은 감소한다.
⑤ α+β>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
❹ 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.
❺ 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.

❺ 전략조합 (R, T)는 내쉬균형이다.

56. X재와 Y재만 소비하는 갑의 효용함수가 U=min{X, Y} 이며, 재화의 가격은 각각 P_X, P_Y 이다. 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.

❺ PY에 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.

❸ 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

❸ 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 으로 일정하다.

① X재가 사적재일 경우 경쟁시장에서의 균형거래량은 10이다.

② X재가 사적재일 경우 경쟁시장에서의 균형거래량은 8이다.

❸ 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 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.

❶ 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

❷ 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 명목 GDP가 1,000이고 명목이자율(i)이 0.04일 때, 화폐의 유통속도는? (단, M은 통화량, P는 물가, Y□는 실질 GDP)

- 화폐수요함수 : $\frac{M}{P} = 0.2Y/i$

❶ 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
❸ 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
❹ 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
❸ 180
④ 200
⑤ 240

66. 솔로우(Solow) 성장모형에서 생산함수가 $Y=2K^{0.5}LK^{0.5}$ 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
❸ 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

❶ 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
❹ 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)(문제 오류로 가답안 발표시 2번으로 발표되었지만 확정답안 발표시 모두 정답처리 되었습니다. 여기서는 가답안인 2번을 누르면 정답 처리 됩니다.)

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

① ㄱ, ㄴ
❷ 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
❸ 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
❷ 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.
❺ 기대 인플레이션이 상승하면 필립스 곡선은 좌측으로 이동한다.

73. 국내총생산의 측정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

❶ 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

❷ 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

❺ 고정자본 소모량

76. 소비이론 중 상대소득가설에 관한 설명으로 옳은 것은?

❶ 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
○ 저축률 : 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.

❺ 소비는 감소한다.

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

❶ 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 + α
○ G = 0.5Y + α

❶ 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.
❹ 자본의 시장가치를 주가로 대체할 수 있는 경우, 주가가 상승하면 토빈의 q는 증가한다.
⑤ 자본의 한계생산이 자본의 사용자비용보다 낮으면, 토빈의 q는 증가한다.

【3과목】 부동산학원론 (40문제)

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.
❸ "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?(문제 오류로 가답안 발표시 4번으로 발표되었지만 확정답안 발표시 1, 4번이 정답처리 되었습니다. 여기서는 가답안인 4번을 누르시면 정답 처리 됩니다.)

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.
❹ 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?(문제 오류로 가답안 발표시 1번으로 발표되었지만 확정답안 발표시 1, 3번이 정답처리 되었습니다. 여기서는 가답안인 1번을 누르시면 정답 처리 됩니다.)

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

❶ 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
❷ 이행지
③ 포락지
④ 선하지
⑤ 휴한지

85. 부동산소유권의 사적제한에 해당하는 것은?

❶ 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.

❸ 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.

❹ 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 모형형태와 A시장과 B시장 상품의 관계는? (단, X축은 수량, Y축은 가격이고, 가격변화에 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	대체제
④	발산형	발산형	대체제
⑤	수렴형	수렴형	대체제

① ①

② ②

③ ③

❹ ④

⑤ ⑤

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.

❶ 1개
② 2개
③ 3개
④ 4개
⑤ 5개

Download on the App Store 전자문제집 CBT(App Store) :[다운로드]
GET IT ON Google Play 전자문제집 CBT(Google Play) :[다운로드]

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/ m2이다.
③ 공급함수 변화이후, 아파트시장의 균형거래량은 160 m2이다.
④ 공급함수 변화이후, 아파트시장의 균형가격은 20만원/ m2만큼 감소한다.
❺ 공급함수 변화이후, 아파트시장의 균형거래량은 40 m2 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.
❷ 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
❸ 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 이용목적에 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.
❹ 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.

❸ 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.

❸ 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 배분하여 서 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%

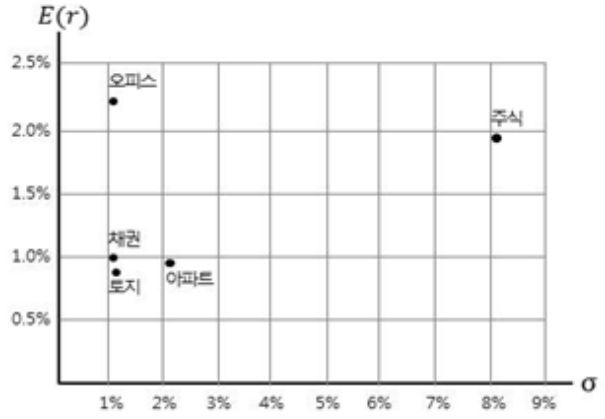

표 및 그래프 : 자산별 수익률과 위험

❶ 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.

❷ 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.

❶ 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 일반투자자들의 자금과 부동산 개발업자의 전문성이 결합된 투자자 집단을 말한다.
④ 메자닌금융(mezzanine financing)은 부채방식과 지분방식의 특징을 갖고 있는 중간적 성격의 자금조달방법이다.
❺ 랩어라운드(wrap-around)대출은 기존대출을 상환하고 신규대출을 별도로 제공하는 방식이다.

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

❶ 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
❷ 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

❸ 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.

❺ 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.

❷ 「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?

❶ 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
❺ 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
❸ 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
❺ 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
❹ 「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.
❷ 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.
❸ 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
❹ 종류변경에 의한 차량의 취득
⑤ 공유수면매립에 의한 토지의 취득

113. 부동산경매에서 말소기준권리에 해당하지 않는 것은?

① 압류
② 가압류
③ 전세권
④ 저당권
❺ 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.

❸ 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

❷ 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(㎡)	576.0	2,645.0	470.0 일단지
지목	대	전	전
공시지가 (원 ㎡)	92,800 평가기초자료	31,000 평가기초자료	81,100 평가기초자료
지리적 위치	ㅇㅇ 마을 내	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.

❸ 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

❹ 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.

❺ 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

❷ 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.

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

⑤ 실거래가는 인근지역 지가수준과의 차이와 관계없이 적정한 실거래가로 인정되어야 한다.