

1 정부의 시장개입

1. 시장실패: 시장이 □□□을 효율적 X
- ① □□□경쟁, □□□기업, □□의□□, 비용□□
- ② □□□□: □·□ 둘 다 시장실패를 야기
- ③ □□□, □□□□
- ④ 정보 □□□성·□□□성: 도덕적 해이, 역선택
2. 공공재: □□재, 소비에 있어서 □□의 □□
- ① □□□성: □□소비
- ② □□□성: □□□□자, □□생산
- ③ □□가 세금이나 공공의 기금으로 공급
3. 토지정책수단
- ① 이용규제: □□□□□, □□□□
- ② 직접: □□□□, □□□□, □□, □□, 초과□□, 도시
□□, 도시□□□, □□임대주택, 임대료·분양가□□
- ③ 간접: □□, □□금, □□금, □□, □□
4. 현재 우리나라에서 시행되고 있지 않은 제도
- ① □□□ ② □□□□□□제
- ③ □□□□□□세 ④ □□□세
- ⑤ □□□□□세

정답 1. 자원배분 ① 불완전, 독과점, 규모경제, 체감 ② 외부효과
정·부 ③ 공공재 무임승차 ④ 불확실, 비대칭 2. 내구 규모, 경제
① 비경합, 공동 ② 비배제, 무임승차 과소 ③ 정부 3. ① 지역지구제,
TDR ② 토지은행, 공영개발, 수용, 선매, 매수, 개발, 재개발, 공공, 규제
③ 조세, 보조, 부담, 금융, 행정 4. ① TDR ② 택지소유상한 ③ 토지
초과이익 ④ 공한지 ⑤ 중합토지

2 외부효과, 지역지구제

1. 외부효과: □□성.□□성, □□□, 의도□, 시장기구□

① 정(+)의 외부효과	② 부(-)의 외부효과
사적비용 □ 사회적비용	사적비용 □ 사회적비용
사적편익 □ 사회적편익	사적편익 □ 사회적편익
□□생산, □□□□□현상	□□생산, □□□□□현상
존재 □□□□, P□□, Q□□	규제 □□□□, P□□, Q□□

2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
 - ① 도시·군□□계획: 기본적인 공간구조와 장기발전 방향을 제시하는 종합계획
 - ② 도시·군□□계획: 개발·정비 및 보전, 토지이용·교통·환경·경관·안전 등에 관한 계획
 - ③ □□□□계획: 대상지역의 □□에 대하여 토지이용 □□화, 기능□□, 미관□□, 양호한 환경을 □□하기 위하여 수립
3. 용도지역: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이제한, 토지를 □□적·□□적으로 이용하고 □□□□의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복□□ □□□□ 도시·군관리계획으로 결정하는 지역

- ① □□지역: □□지역, □□지역, □□지역, □□지역
- ② □□지역
- ③ □□지역
- ④ □□□□□□지역
4. 주거지역
 - ① □□주거(□□한): 1종(□□), 2종(□□)
 - ② □□주거(□□한): 1종(□□), 2종(□□), 3종(□□□)
 - ③ 준주거: □□+□□·□□기능보완
5. 부동산정책
 - ① 토지은행제도: □□가 매입·관리, 장점(□□·□□·□□□), 단점(□□□·□□·□□)
 - ② 개발이익환수제도: 개발사업시행으로 □□□□□□분을 초과하는 토지가액의 증가분
 - ③ 토지적성평가제도: 토지의 □□과 □□의 문제를 합리적으로 조정하는 제도, 토지의 □□·□□·□□가능성 포함
 - ④ 토지선매제도: 시장·군수·구청장이 공익사업용토지나 토지거래계약허가를 받아 취득한토지를 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 □□□□하게 하는 제도
 - ⑤ □□□□□□구역: 국장·시도지사는 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승 또는 그러한 우려가 있는 지역에 대해서 지정
 - ⑥ □□□□구역: 국장은 도시의 무질서한 확산방지하고 도시주변의 자연환경보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 지정
 - ⑦ 부동산거래신고제: □□□□일로부터 □□일 이내에 시장·군수·구청장에게 공동으로 신고, 신고한 후 해당 거래계약이 해제, 무효 또는 취소된 경우 해제 등이 □□□□날부터 □□일 이내에 신고
 - ⑧ 재건축부담금: 정비사업 중 □□□사업에서 발생하는 초과이익 환수, 「□□□□□□□ □□에 관한 법률」에 의해 시행
 - ⑨ 주택조합: 주택마련 또는 리모델링하기 위해 결성하는 주택조합에는 주택법령상 □□주택조합, □□주택조합, □□□□주택조합이 있다.

정답 1. 부동산·인접 제3자 X X ① > < 과소 PIMFY
수요증가 상승 증가 ② < > 과대 NIMBY 공급감소 상승 감소
2. ① 기본 ② 관리 ③ 지구단위 일부 합리 증진 개선 확보
3. 경제·효율 공공복리 되지 아니하게 ① 도시 주거, 상업, 공업, 녹지
② 관리 ③ 농림 ④ 자연환경보전 4. ① 전용 양호 단독 공동 ② 일반 편리
저층 중층 중고층 5. ① LH 계획·환수·값싸게 매입비·관리·투기
② 정상지가상승 ③ 개발, 보전 토양, 입지, 활용 ④ 협의매수
⑤ 토지거래허가 ⑥ 개발제한 ⑦ 계약체결, 30 확정된, 30
⑧ 재건축, 재건축초과이익 환수 ⑨ 지역, 직장, 리모델링

3 주택정책

1. 임대료규제

- ① 시장임대료보다 □□규제: 아무변화X
② 시장임대료보다 □□규제: 임대료□□, 초과□□

수요□□(□□과잉), 투자□□, 질적수준 □□, 공급□□, 이동□□, □시장, □□가격

2. 분양가규제

- ① 목적: 주택가격 □□, 주택구입부담 □□
② 신규분양주택공급 □□, 질적수준 □□
③ 사업주체가 □□□□ 중 □□택지 또는 □□택지 외의 택지, □□□□□주택 적용X
④ 분양가격은 □□□□와 □□□□로 구성, 전매제한 □□

3. 임대료보조: □□개입, 주택□□□□제도

- ① 단기: □□□□, 임대료□□
② 장기: □□□□, 임대료□□
③ 주거지 선택의 자유 보장: □□□□에게 보조
4. 공공주택: 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 □□□□□□을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 □□, □□ 또는 □□하여 공급하는 주택

- ① 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 □□년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급
② 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득서민의 주거안정을 위하여 □□년 이상 장기간 임대를 목적
③ □□주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 □□ 층의 주거안정을 목적
④ □□공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 □□□□계층 등의 주거안정을 목적
⑤ □□□□주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급
⑥ □□□□공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적
⑦ □□□□□□임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급

5. 민간임대주택

- ① 공공지원민간임대주택: 임대사업자가 주택도시기금의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택을 □□년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대
② 장기일반민간임대주택: 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 □□년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대(□□□□를 매입하는 민간매입임대주택은 제외)

6. 선분양과 후분양

① 선분양	② 후분양
□□자중심, □□후 □□ 투기□□, 질적수준□□ 공급□□, □□자 이자부담	□□□중심, □□후 □□ 투기□□, 질적수준□□ 공급□□, □□자 이자부담

정답 1. ① 높게 ② 낮게 하락 수요 증가 수요 기피 저하 감소 저하 압 이중
2. ① 하락 경감 ② 감소, 저하 ③ 공동주택 공공, 공공 도시형생활 ④ 택지비 건축비 가능 3. 간접 바꾸쳐 ① 수요증가 상승 ② 공급증가 하락 ③ 임차인
4. 주택도시기금 건설 매입 임차 ① 50 ② 30 ③ 행복, 젊은 ④ 통합 사회취약
⑤ 장기전세 ⑥ 분양전환 ⑦ 기존주택매입 5. ① 10 ② 10, 아파트 6. ① 공급
분양 건축 증가 저하 증가 수요 ② 수요 건축 분양 감소 항상 감소 공급

4 조세정책

구분	취득	보유	처분
국세	□□세·□□세·□□세	□□□□□세	□□□□□세
지방세	□□세·□□□□□세	□□세	□□□□□세

1. 조세귀착

①	수요탄력: □□자많이	수요비탄력: □□자많이
②	공급탄력: □□자많이	공급비탄력: □□자많이
③	수요완탄: □□자전부	수요완비: □□자전부
④	공급완탄: □□자전부	공급완비: □□자전부

2. 비례세와 누진세

- ① 동일비율: 저소득층 오히려 □□부담, □□적 효과
② 차등비율: □□세 부과, □□적형평 달성 효과적

3. 거래세인상

- ① 소비자지불가격□□, 소비자잉여□□, 공급자받는 가격□□, 생산자잉여□□, 전체 거래가 감소하면 □□□□□□발생
② 경제적순손실: 수요·공급 탄력적 □, 수요·공급 비탄력적 □, 수요·공급 완비 □

4. 양도세증과: 주택공급□□효과, 공급□□, 가격□□

5. 토지공급이 □□□□□□적인 경우 보유세 부과하면 자원배분의 왜곡을 초래하지 않는다.

6. □□□□의 □□□□□□론

- ① 지대는 자연적 기회를 이용하는 반대급부로 토지 소유자에게 지불하는 □□로 보았다.
② 토지지대는 토지이용으로부터 얻는 순소득을 의미 하며, 이 순소득을 □□라고 하였다.
③ 토지의 물수가 아닌 지대의 물수라고 주장하면서 토지에서 나오는 □□수입을 100% 징세할 경우, □□□ 수입만으로 재정을 충당할 수 있기 때문에 토지가치에 대한 조세 이외의 모든 조세를 철폐 하자고 하였다.

정답 인지·상속·증여 종합부동산 양도소득 취득등록면허 재산 지방소득
1. ① 공급, 수요 ② 수요, 공급 ③ 공급, 수요 ④ 수요, 공급
2. ① 많이, 역진 ② 누진, 수직 3. ① 상승, 감소 하락 감소 경제적순손실
② ↑ ↓ 0 4 동결 감소 상승 5. 완전비탄력적 6. 헨리조지 토지단일세
① 대가 ② 잉여 ③ 지대, 토지세