

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 종합토지

2 외부효과, 지역지구제

1. 외부효과: □□성·□□성, □□□, 의도□, 시장기구□

① 정(+)의 외부효과	② 부(-)의 외부효과
사적비용 □ 사회비용	사적비용 □ 사회비용
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 토지 이용 □□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 □□□□일부터 □□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. 부동·인접 제3자 X X ③ > < 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 의미하며, 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 철폐하자고 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

1. 현재 우리나라에서 시행되고 있는 제도는 모두 몇 개인가?

- | | |
|---------------|-----------------|
| ㄱ. 실거래가신고제 | ㄴ. 택지소유상한제 |
| ㄷ. 분양가상한제 | ㄹ. 토지초과이득세 |
| ㄴ. 조정대상지역의 지정 | ㄷ. 종합토지세 |
| ㄷ. 투기과열지구의 지정 | ㄹ. 개발권양도제도(TDR) |

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

2. 부동산정책 중 직접적 개입은 모두 몇 개인가?

- | | |
|--------------|---------------|
| ㄱ. 지역지구제 | ㄴ. 공영개발 |
| ㄷ. 종합부동산세 | ㄹ. 토지은행(비축)제도 |
| ㄴ. 대부비율(LTV) | ㄷ. 공공임대주택 |
| ㄷ. 개발부담금 | ㄹ. 토지선매제도 |

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

3. 외부효과에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 외부효과는 토지의 개별성과 관계가 깊다.
 ② 외부효과는 어떤 경제주체의 경제활동의 의도적인 결과가 시장을 통하지 않고 다른 경제주체의 후생에 영향을 주는 것을 말한다.
 ③ 사회적비용이 사적비용보다 큰 경우에 그 재화는 과소생산되는 경향이 있다.
 ④ 정(+)의 외부효과를 발생시키면, 공원 주변 주택에 대한 수요곡선이 우측으로 이동하게 된다.
 ⑤ 부(-)의 외부효과에 대한 규제는 부동산의 가치를 하락시키는 효과를 가져올 수 있다.

4. 부동산정책에 대한 설명으로 가장 옳은 것은?

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종 전용주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.
 ② 용도지역 중 자연환경보전지역은 도시지역 중에서 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역이다.
 ③ 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 실시하고 있으며, 용도지역은 하나의 대지에 중복지정될 수 있다.

- ④ 지구단위계획이란 도시·군계획 수립 대상지역의 전부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.
 ⑤ 토지선매에 있어 시장·군수·구청장은 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 할 수 있다.

5. 임대료 규제정책에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 장기적으로 임대주택의 공급량이 줄어들기 때문에 임대료 규제의 효과가 충분히 발휘되지 못한다.
 ② 시장균형가격보다 높은 수준으로 임대료를 규제하면 임대료에 대한 이중가격을 형성될 수 있다.
 ③ 임차인의 주거이전이 저하되고, 장기적으로 임대주택의 공급을 감소시킨다.
 ④ 저소득층 임차인들의 주거환경이 저하될 수 있다.
 ⑤ 임대료규제는 단기에 비해 장기에 초과수요가 더 발생한다.

6. 분양가상한제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분양가상한제의 목적은 주택가격을 안정시키고 무주택자의 신규주택 구입부담을 경감시키기 위해서이다.
 ② 신규분양주택의 공급증가 현상과 질이 향상될 수 있다.
 ③ 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
 ④ 분양가상한제 적용주택에 대하여 전매를 제한할 수 있다.
 ⑤ 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용하지 아니한다.

7. 임대료 보조정책에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 정부의 직접적인 시장개입정책 중 하나이다.
- ② 저소득층의 실질소득을 증가시켜, 단기적으로 임대주택의 수요는 증가되고 장기적으로 임대주택의 공급은 감소된다.
- ③ 임대료보조는 장기적으로 임대주택구하기 더 어려워지게 된다.
- ④ 임대료보조는 단기적으로 시장임대료는 상승하지만, 장기적으로 시장임대료가 하락하게 된다.
- ⑤ 임차인보다 임대인에게 보조금을 지급하는 방식이 주거지 선택의 자유를 보장하는 장점이 있다.

8. 공공주택 특별법령상 공공임대주택의 용어 정의로 틀린 것은? 제31회

- ① 국민임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ② 영구임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ③ 장기전세주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ④ 분양전환공공임대주택은 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ⑤ 기존주택전세임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대 주택을 말한다.

9. 정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공공임대주택은 한국토지주택공사가 외부재원의 지원 없이 자체자금으로 건설하여 임대를 목적으로 공급하는 주택을 말한다.
- ② 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있다.
- ③ 부동산 거래신고는 부동산 거래신고에 대한 법령에 따라 거래당사자가 매매계약을 체결한 경우 잔금지급일로부터 60일 이내에 신고하는 제도이다.
- ④ 주택선분양제도는 후분양제도에 비해 주택공급을 감소시켜 조달해야 하는 자금도 더 많음으로써 사업부담도 증가될 수 있다.
- ⑤ 토지적성평가제도는 토양, 입지, 활용가능성이 포함되어 있으며, 토지를 보전할 지역과 개발할 지역으로 구분한다.

10. 부동산조세에 대한 설명으로 가장 틀린 것은?

- ① 수요곡선이 공급곡선에 비해 더 탄력적이면 수요자에 비해 공급자의 부담이 더 커진다.
- ② 토지공급의 가격탄력성이 '0'인 경우, 부동산조세 부과시 토지소유자가 전부 부담하게 된다.
- ③ 종합부동산세는 국세로서 보유단계에 부과하는 조세이고, 재산세는 지방세로서 보유단계에 부과하는 조세이다.
- ④ 양도소득세 중과시 공급의 동결효과로 인해 주택가격은 상승한다.
- ⑤ 수요곡선이 변하지 않을 때, 세금부과에 의한 경제적 순손실은 공급이 비탄력적일수록 커진다.

1	③	2	③	3	④	4	①	5	②
6	②	7	④	8	①	9	⑤	10	⑤

정답 : _____ 개