

1. 다음 중 그 연결이 가장 옳은 것은?

- ① 법률적개념의 부동산 - 토지와 정착물, 자동차, 광업재단
- ② 물리적개념의 부동산 - 공간, 위치, 환경, 상품
- ③ 경제적개념의 부동산 - 자연, 자본, 생산요소, 소비재
- ④ 복합개념 부동산 - 토지, 건물이 일체로 결합된 상태의 부동산
- ⑤ 복합부동산 - 법률적, 경제적, 기술적 측면의 부동산

2. 부동산의 개념에 관한 설명으로 가장 틀린 것은?

- ① 부동산의 경제적 개념은 부동산 활동의 대상인 무형(無形)적 측면의 부동산을 이해하는데 도움이 된다.
- ② 토지 및 그 정착물은 광의의 부동산에 속한다.
- ③ 토지는 생산재이지만 소비재가 되는 경우도 있다.
- ④ 권원에 의하여 타인의 토지에서 재배되고 있는 농작물은 토지의 정착물 중 토지와 종속된 것으로 취급한다.
- ⑤ 임차인의 정착물은 동산으로 간주된다.

3. 토지 관련 용어의 설명으로 옳은 것은? 제31회

- ① 획지(畵地)는 하나의 지면이 부여된 토지의 등록단위를 말한다.
- ② 후보지(候補地)는 택지지역·농지지역·임지지역 내에서 세부지역 간 용도가 전환되고 있는 토지를 말한다.
- ③ 나지(裸地)는 토지 위에 정착물이 없고 공법상 및 사법상의 제한이 없는 토지를 말한다.
- ④ 부지(敷地)는 자연 상태 그대로의 토지를 말한다.
- ⑤ 포락지(浦落地)는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말한다.

4. 다음 중 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 공지는 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지를 말한다.
- ㄴ. 휴한지는 바람직하지 못하게 놀리는 토지를 말한다.
- ㄷ. 선하지만 개인의 사유지로서 전·답 등이 하천으로 변한 토지를 말한다.
- ㄹ. 유지는 용수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로, 둑 및 그 부속시설물의 부지를 말한다.
- ㅁ. 빈지는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.
- ㅂ. 표준지는 지가의 공시를 위해 가치형성요인이 같거나 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 토지를 말한다.
- ㅅ. 공지는 도시토지로서 지가상승만을 기대하여 장기간 방치하는 토지이다.

- ① 1개    ② 2개    ③ 3개    ④ 4개    ⑤ 5개

5. 주택의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 주택법령상 도시형 생활주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다.
- ② 다가구주택은 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하이며, 1개 동의 바닥면적이 660㎡이하인 공동주택이다.
- ③ 다중주택은 학생 또는 직장인 등이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거형태가 아니며 바닥면적이 330㎡이하, 층수가 3개 층 이하인 주택이다.
- ④ 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡이하이고, 층수가 5개 층 이하인 주택이다.
- ⑤ 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡초과이고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다.

6. 영속성에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 외부효과와 지역분석의 근거가 된다.
- ㄴ. 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각이론이 배제된다.
- ㄷ. 부동산시장이 국지화되며, 부동산활동을 임상활동화 시킨다.
- ㄹ. 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약된다.
- ㅁ. 부동산활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치 보존력을 우수하게 한다.
- ㅅ. 부동산관리의 중요성을 강조되고, 소유함으로써 생기는 자본이익(capital gain)과 이용하여 생기는 운용이익(income gain)을 발생시킨다.

- ① 1개    ② 2개    ③ 3개    ④ 4개    ⑤ 5개

7. 다음 토지 특성에 관한 설명으로 가장 옳은 것은?

- ① 토지는 부증성으로 인해 용도적 관점에서도 공급을 증가시킬 수 없다.
- ② 택지의 조성과 수면매립 등을 통해 토지의 절대량은 증가시킬 수 있으므로 이는 부증성의 예외가 된다.
- ③ 부동성은 토지에 소유와 이용의 분리를 가능하게 한다.
- ④ 부증성은 최유효이용의 판단근거가 되며, 지가 및 지대 발생의 근거가 된다.
- ⑤ 영속성은 토지에는 원칙적으로 생산비법칙이 적용되지 않으며, 토지이용을 집약화시킨다.

8. 개발권양도제도(TDR)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 이제도는 현재 우리나라에서 널리 시행되고 있으며, 토지개발에 있어서 일종의 공적 공중권의 활용방안이다.
- ② 이는 공중권의 임대차에 해당된다.
- ③ 규제지역 토지 소유자의 손실을 개발지역 토지에 대한 소유권 부여를 통해 보전하는 제도이다.
- ④ 개발권과 소유권을 분리하되 개발권 상실로 인한 우발손실을 공적 자금을 통해서 보상하려는데 그 목적이 있다.
- ⑤ 이는 토지이용의 형평성을 추구하기 위한 제도이다.

9. 한국표준산업분류상 부동산관련 서비스업에 해당하지 않는 것은? 제31회

- ① 부동산 투자 자문업
- ② 주거용 부동산 관리업
- ③ 부동산 중개 및 대리업
- ④ 부동산 개발 및 공급업
- ⑤ 비주거용 부동산 관리업

10. 한국표준산업분류에 따른 부동산업에 해당하는 것은?

- ① 주거용 건물 건설업
- ② 부동산 금융업
- ③ 부동산 감정평가업
- ④ 기타 부동산 관리업
- ⑤ 사업시설 관리업

❖ 토지의 특성으로 인한 파생현상

- 1. 부동성: 국지화·지역화, 입장활동, 외부효과 및 지역분석, 조세수입의 근거, 규제 용이
- 2. 영속성: 물리적 감가상각(소모)X, 재생산이론X, 소유와 이용 분리, 임대차시장, 재고시장, 가치보존력, 장기투자, 장래, 예측의 원칙, 가치(Value),직접(수익)환원법, 운영 통한 소득이득과 처분 통한 자본이득, 부동산관리
- 3. 부증성: 생산비법칙X, 물리적공급 불가능, 공급조절곤란, 희소성, 부족문제, 집약화(고층화), 입지경쟁·수요자경쟁, 지가·지대발생, 독점소유욕, 토지공개념, 최유효이용
- 4. 개별성: 일물일가의 법칙X, 대체관계 제약, 개별화·구체화·독점화, 개별분석, 비교곤란, 정보수집곤란, 가치추계곤란, 거래의 비공개성, 상품의 비표준화성, 시장의 비조직성
- 5. 용도의 다양성: 최유효이용(용도의다양성, 부증성), 경제적·용도적공급 가능

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

정 답 : \_\_\_\_\_ 개