



10년간 기출문제 분석

내용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
정부의 시장개입	1	3	2	4	1	2	2	1	2	1
토지정책	1		1			1	1	2	1	2
주택정책	1	1	1		1	1	1	2	1	3
조세정책		1	1		1	1		1	1	1

23회 기출문제

도시지역의 토지가격이 정상지가상승분을 초과하여 급격히 상승한 경우 발생할 수 있는 현상이 아닌 것은?

- ① 택지가격을 상승시켜 택지취득을 어렵게 만든다.
- ② 직주분리현상을 심화시켜 통근거리가 길어진다.
- ③ 토지의 조방적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다.
집약적 이용
- ④ 한정된 사업비 중 택지비의 비중이 높아져 상대적으로 건축비의 비중이 줄어들기 때문에 주택의 성능이 저하될 우려가 있다.
- ⑤ 높은 택지가격은 공동주택의 고층화를 촉진시킨다.

정부의 시장개입

(1~2문항 출제)

25회 기출문제

정부가 부동산시장에 개입할 수 있는 근거가 아닌 것은?

- ① 토지자원배분의 비효율성
- ② 부동산 투기
- ③ 저소득층 주거문제
- ④ 난개발에 의한 기반시설의 부족
- ⑤ 개발부담금 부과

29회 기출문제

부동산시장에서 시장실패의 원인으로 틀린 것은?

- ① 공공재
- ② 정보의 비대칭성
- ③ 외부효과
- ④ 불완전경쟁시장
- ⑤ 재화의 동질성

26회 기출문제

부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산에 대한 부담금제나 보조금제도는 정부의 부동산시장에 대한 직접개입방식이다.
- ② 정부가 부동산시장에 개입하는 이유에는 시장실패의 보완, 부동산시장의 안정 등이 있다.
- ③ 개발제한구역은 도시의 무질서한 팽창을 억제하는 효과가 있다.
- ④ 공공토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장의 안정에 기여하는 것을 목적으로 한다.
- ⑤ 정부의 시장개입은 사회적 후생손실을 발생시킬 수 있다.

29회 기출문제

부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공공재 또는 외부효과의 존재는 정부의 시장개입 근거가 된다.
- ㄴ. 부(-)의 외부효과는 사회가 부담하는 비용을 감소시킨다.
- ㄷ. 부동산조세는 소득재분배 효과를 기대할 수 있다.
- ㄹ. 용도지역은 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 지정한다.

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

24회 기출문제

다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 개발권양도제도(TDR)란 개발제한으로 인해 규제되는 보전지역에서 발생하는 토지소유자의 손실을 보전하기 위한 제도이다.
- ② 다른 조건이 일정할 때 정부가 임대료 한도를 시장균형임대료보다 높게 설정하면 초과수요가 발생하여 임대부동산의 부족현상이 초래된다.
- ③ 헨리 조지(H. George)는 토지세를 제외한 다른 모든 조세를 없애고 정부의 재정은 토지세만으로 충당하는 토지단일세를 주장하였다.
- ④ 공공토지비축제도는 정부가 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하는 제도를 말한다.
- ⑤ 부동산개발에서 토지수용방식의 문제점 중 하나는 토지매입과 보상과정에서 발생하는 사업시행자와 피수용자 사이의 갈등이다.

22회 기출문제

법령을 기준으로 현재 우리나라에서 시행되고 있는 부동산 정책이 아닌 것은?

- ① 소득세법 - 지정지역(투기지역)의 지정
- ② 종합부동산세법 - 종합부동산세
- ③ 공공토지의 비축에 관한 법률 - 토지은행
- ④ 택지소유상한에 관한 법률 - 택지소유상한
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역

29회 기출문제

법령을 기준으로 현재 우리나라에서 시행되고 있는 제도를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 실거래가신고제
- ㄴ. 택지소유상한제
- ㄷ. 분양가상한제
- ㄹ. 토지초과이득세제

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

25회 기출문제

정부가 부동산시장에 개입할 수 있는 근거가 아닌 것은?

- ① 토지자원배분의 비효율성
- ② 부동산 투기
- ③ 저소득층 주거문제
- ④ 난개발에 의한 기반시설의 부족
- ⑤ 개발부담금 부과 수단

29회 기출문제

부동산시장에서 시장실패의 원인으로 틀린 것은?

- ① 공공재
- ② 정보의 비대칭성
- ③ 외부효과
- ④ 불완전경쟁시장
- ⑤ 재화의 동질성

26회 기출문제

부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ㉠ ☒ 부동산에 대한 부담금제나 보조금제도는 정부의 부동산시장에 대한 직접개입방식이다. 간접개입방식
- ㉡ 정부가 부동산시장에 개입하는 이유에는 시장실패의 보완, 부동산시장의 안정 등이 있다.
- ㉢ 개발제한구역은 도시의 무질서한 팽창을 억제하는 효과가 있다.
- ㉣ 공공토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장의 안정에 기여하는 것을 목적으로 한다.
- ㉤ 정부의 시장개입은 사회적 후생손실을 발생시킬 수 있다.

29회 기출문제

부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공공재 또는 외부효과의 존재는 정부의 시장개입 근거가 된다.
- ㄴ. 부(-)의 외부효과는 사회가 부담하는 비용을 감소시킨다.
- ㄷ. 부동산조세는 소득재분배 효과를 기대할 수 있다. 비용을 증가
- ㄹ. 용도지역은 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 지정한다.

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄱ, ㄷ
- ③ ㄱ, ㄹ
- ㉠ ☒ ㄱ, ㄷ, ㄹ
- ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

24회 기출문제

다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 개발권양도제도(TDR)란 개발제한으로 인해 규제되는 보전지역에서 발생하는 토지소유자의 손실을 보전하기 위한 제도이다.
- ② 다른 조건이 일정할 때 정부가 임대료 한도를 시장균형임대료보다 **낮게** 설정하면 초과수요가 발생하여 임대부동산의 부족현상이 초래된다.
- ③ 헨리 조지(H. George)는 토지세를 제외한 다른 모든 조세를 없애고 정부의 재정은 토지세만으로 충당하는 토지단일세를 주장하였다.
- ④ 공공토지비축제도는 정부가 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하는 제도를 말한다.
- ⑤ 부동산개발에서 토지수용방식의 문제점 중 하나는 토지매입과 보상과정에서 발생하는 사업시행자와 피수용자 사이의 갈등이다.

22회 기출문제

법령을 기준으로 현재 우리나라에서 시행되고 있는 부동산 정책이 아닌 것은?

- ① 소득세법 - 지정지역(투기지역)의 지정
- ② 종합부동산세법 - 종합부동산세
- ③ 공공토지의 비축에 관한 법률 - 토지은행
- ④ **택지소유상한에 관한 법률 - 택지소유상한**
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역

1998년 폐지,
2002년 위헌 판정

29회 기출문제

법령을 기준으로 현재 우리나라에서 시행되고 있는 제도를 모두 고른 것은?

ㄱ. 실거래가신고제

ㄴ. 택지소유상한제

위헌 판정

ㄷ. 분양가상한제

ㄹ. 토지초과이득세제

헌법 불합치 판정

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

24회 기출문제

외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건 동일)

- ① 한 사람의 행위가 제3자의 경제적 후생에 영향을 미치지만, 그에 대한 보상이 이루어지지 않는 현상을 말한다.
- ② 매연을 배출하는 석탄공장에 대한 규제가 전혀 없다면, 그 주변 주민들에게 부(-)의 외부효과가 발생하게 된다.
- ③ 부(-)의 외부효과가 발생하게 되면 법적 비용, 진상조사의 어려움 등으로 인해 당사자간 해결이 곤란한 경우가 많다.
- ④ 부(-)의 외부효과를 발생시키는 공장에 대해서 부담금을 부과하면, 생산비가 증가하여 이 공장에서 생산되는 제품의 공급이 감소하게 된다.
- ⑤ 새로 조성된 공원이 쾌적성이라는 정(+)의 외부효과를 발생시키면, 공원 주변 주택에 대한 수요곡선이 좌측으로 이동하게 된다.

26회 기출문제

외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 외부효과란 어떤 경제활동과 관련하여 거래당사자가 아닌 제3자에게 의도하지 않은 혜택이나 손해를 가져다 주면서도 이에 대한 대가를 받지도 지불하지도 않는 상태를 말한다.
- ② 정(+)의 외부효과가 발생하면 님비(NIMBY) 현상이 발생한다.
- ③ 인근지역에 쇼핑몰이 개발됨에 따라 주변 아파트 가격이 상승하는 경우, 정(+)의 외부효과가 나타난 것으로 볼 수 있다.
- ④ 부(-)의 외부효과를 발생시키는 시설의 경우, 발생한 부의 외부효과를 제거 또는 감소시키기 위한 사회적 비용이 발생할 수 있다.
- ⑤ 여러 용도가 혼재되어 있어 인접지역 간 토지이용의 상충으로 인하여 토지 시장의 효율적인 작동을 저해하는 경우, 부(-)의 외부효과가 발생할 수 있다.

24회 기출문제

외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건 동일)

- ① 한 사람의 행위가 제3자의 경제적 후생에 영향을 미치지만, 그에 대한 보상이 이루어지지 않는 현상을 말한다.
- ② 매연을 배출하는 석탄공장에 대한 규제가 전혀 없다면, 그 주변 주민들에게 부(-)의 외부효과가 발생하게 된다.
- ③ 부(-)의 외부효과가 발생하게 되면 법적 비용, 진상조사의 어려움 등으로 인해 당사자간 해결이 곤란한 경우가 많다.
- ④ 부(-)의 외부효과를 발생시키는 공장에 대해서 부담금을 부과하면, 생산비가 증가하여 이 공장에서 생산되는 제품의 공급이 감소하게 된다.
- ⑤ 새로 조성된 공원이 쾌적성이라는 정(+)의 외부효과를 발생시키면, 공원 주변 주택에 대한 수요곡선이 좌측으로 이동하게 된다. 우측

26회 기출문제

외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 외부효과란 어떤 경제활동과 관련하여 거래당사자가 아닌 제3자에게 의도하지 않은 혜택이나 손해를 가져다 주면서도 이에 대한 대가를 받지도 지불하지도 않는 상태를 말한다.
- ② 정(+)의 외부효과가 발생하면 ~~님비(NIMBY)~~ **핼피(PIMFY) 현상**가 발생한다.
- ③ 인근지역에 쇼핑몰이 개발됨에 따라 주변 아파트 가격이 상승하는 경우, 정(+)의 외부효과가 나타난 것으로 볼 수 있다.
- ④ 부(-)의 외부효과를 발생시키는 시설의 경우, 발생된 부의 외부효과를 제거 또는 감소시키기 위한 사회적 비용이 발생할 수 있다.
- ⑤ 여러 용도가 혼재되어 있어 인접지역 간 토지이용의 상충으로 인하여 토지 시장의 효율적인 작동을 저해하는 경우, 부(-)의 외부효과가 발생할 수 있다.

30회 기출문제

공공재에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

- ① 소비의 비경합적 특성이 있다.
- ② 비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다.
- ③ 무임승차 문제와 같은 시장실패가 발생한다.
- ④ 생산을 시장기구에 맡기면 과소생산되는 경향이 있다.
- ⑤ 비배제성에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다.

30회 기출문제

공공재에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

- ① 소비의 비경합적 특성이 있다.
- ② ~~비내구재~~이기 때문에 ~~정부~~만 생산비용을 부담한다.
- ③ 무임승차 문제와 같은 시장실패가 발생한다.
- ④ 생산을 시장기구에 맡기면 과소생산되는 경향이 있다.
- ⑤ 비배제성에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다.

공공재(公共財)는 내구재도 있고 비내구재도 있다.

공공재(公共財)란 정부의 세금이나 공공의 기금으로 생산된 재화나 서비스를 말한다.

토지정책

(1문항 출제)

30회 기출문제

정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연 환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발제한구역을 지정할 수 있다.
- ② 도시계획구역안의 택지에 한하여 가구별 소유상한을 초과하는 해당 택지에 대하여는 초과소유부담금을 부과한다.
- ③ 정부는 한국토지주택공사를 통하여 토지비축업무를 수행할 수 있다.
- ④ 토지를 경제적, 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 실시하고 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다.

28회 기출문제

토지정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지정책수단 중 도시개발사업, 토지수용, 금융지원, 보조금 지급은 직접개입방식이다.
- ② 개발권양도제는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 불로소득적 증가분의 일정액을 환수하는 제도다.
- ③ 토지선매란 토지거래허가구역내에서 토지거래계약의 허가신청이 있을 때 공익목적을 위하여 사적 거래에 우선하여 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등이 그 토지를 매수할 수 있는 제도다.
- ④ 토지적성평가제는 미개발 토지를 토지이용계획에 따라 구획정리하고 기반시설을 갖추으로써 이용가치가 높은 토지로 전환시키는 제도다.
- ⑤ 토지거래허가제는 토지에 대한 개발과 보전의 문제가 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 제도다.

23회 기출문제

우리나라 토지관련 제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지비축제도는 정부 등이 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하기 위한 것이다.
- ② 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획이다.
- ③ 용도지역·지구는 토지이용에 수반되는 부의 외부효과를 제거하거나 완화시킬 목적으로 지정하게 된다.
- ④ 토지선매에 있어 시장·군수·구청장은 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 할 수 있다.
- ⑤ 토지적성평가에는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 내용이 포함되어야 한다.

29회 기출문제

토지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개발부담금제는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 개발이익의 일정액을 환수하는 제도이다.
- ② 용도지역·지구제는 토지이용계획의 내용을 구현하는 법적 수단이다.
- ③ 개발권양도제(TDR)는 개발이 제한되는 지역의 토지소유권에서 개발권을 분리하여 개발이 필요한 다른 지역에 개발권을 양도할 수 있도록 하는 제도이다.
- ④ 부동산 가격공시제도에 있어 개별공시지가는 국토교통부장관이 공시한다.
- ⑤ 토지비축제도는 정부가 직접적으로 부동산시장에 개입하는 정책수단이다.

30회 기출문제

정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연 환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발제한구역을 지정할 수 있다.
- ② ☒ 도시계획구역안의 택지에 한하여 가구별 소유상한을 초과하는 해당 택지에 대하여는 초과소유부담금을 부과한다. **택지소유상한제는 폐지**
- ③ 정부는 한국토지주택공사를 통하여 토지비축업무를 수행할 수 있다.
- ④ 토지를 경제적, 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 실시하고 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다.

28회 기출문제

토지정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지정책수단 중 도시개발사업, 토지수용, 금융지원, 보조금 지급은 직접개입방식이다. **직접개입방식** **간접개입방식**
- ② ~~개발권양도제~~는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 불로소득적 증가분의 일정액을 환수하는 제도다. **개발이익환수제**
- ③ ☒ 토지선매란 토지거래허가구역내에서 토지거래계약의 허가신청이 있을 때 공익목적을 위하여 사적 거래에 우선하여 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등이 그 토지를 매수할 수 있는 제도다. **도시개발사업**
- ④ ~~토지적성평가제~~는 미개발 토지를 토지이용계획에 따라 구획정리하고 기반시설을 갖추으로써 이용가치가 높은 토지로 전환시키는 제도다.
- ⑤ ~~토지거래허가제~~는 토지에 대한 개발과 보전의 문제가 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 제도다. **토지적성평가제**

23회 기출문제

우리나라 토지관련 제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지비축제도는 정부 등이 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하기 위한 것이다.
- ② 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획이다.
- ③ 용도지역·지구는 토지이용에 수반되는 부의 외부효과를 제거하거나 완화시킬 목적으로 지정하게 된다.
- ④ 토지선매에 있어 시장·군수·구청장은 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 ~~강제로 수용~~하게 할 수 있다. 협의매수
- ⑤ 토지적성평가에는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 내용이 포함되어야 한다.

29회 기출문제

토지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개발부담금제는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 개발이익의 일정액을 환수하는 제도이다.
- ② 용도지역·지구제는 토지이용계획의 내용을 구현하는 법적 수단이다.
- ③ 개발권양도제(TDR)는 개발이 제한되는 지역의 토지소유권에서 개발권을 분리하여 개발이 필요한 다른 지역에 개발권을 양도할 수 있도록 하는 제도이다. 시장·군수 또는 구청장
- ④ 부동산 가격공시제도에 있어 개별공시지가는 ~~국토교통부장관~~이 공시한다.
- ⑤ 토지비축제도는 정부가 직접적으로 부동산시장에 개입하는 정책수단이다.

주택 정책

(1~2문항 출제)

28회 기출문제

임대주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 임대료 보조정책은 저소득층의 실질소득 향상에 기여할 수 있다.
- ② 임대료 상한을 균형가격 이하로 규제하면 임대주택의 공급과잉현상을 초래한다.
- ③ 임대료 보조정책은 장기적으로 임대주택의 공급을 증가시킬 수 있다.
- ④ 정부의 규제임대료가 균형임대료보다 낮아야 저소득층의 주거비 부담 완화효과를 기대할 수 있다.
- ⑤ 임대료 규제란 주택 임대인이 일정수준 이상의 임대료를 임차인에게 부담시킬 수 없도록 하는 제도다.

26회 기출문제

정부의 주택 임대 정책에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 규제 임대료가 시장임대료보다 낮다고 가정함)

- ① 주택바우처(housing voucher)는 임대료 보조 정책의 하나다.
- ② 임대료 보조금 지급은 저소득층의 주거 여건 개선에 기여할 수 있다.
- ③ 임대료 규제는 장기적으로 민간 임대주택 공급을 위축시킬 우려가 있다.
- ④ 임대료 규제는 임대부동산을 질적으로 향상시키고 기존세입자의 주거 이동을 촉진시킨다.
- ⑤ 장기전세주택이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.

22회 기출문제

주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

- ① 현재 주택정책의 관련 부처는 국토교통부 외에 기획재정부, 행정안전부 등 다양하다.
- ② 주택임대료 규제는 임대주택의 질적 수준을 하락시키는 원인이 될 수 있다.
- ③ 주택임대차 계약 갱신 시 임대료의 상승률에 대한 규제는 기존 임차인들의 주거이동을 저하시킬 수 있다.
- ④ 주택임대료 보조정책을 시행할 경우 장기적으로 임대주택의 공급은 증가할 수 있다.
- ⑤ 정부가 규제하는 주택임대료의 상한이 시장의 균형임대료보다 높아야 시장에 영향을 준다.

23회 기출문제

임대주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ① 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 단기적으로 임대주택의 공급량이 늘어나지 않기 때문에 임대료 규제의 효과가 충분히 발휘되지 못한다.
- ② 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 장기적으로 기존 임대주택이 다른 용도로 전환되면서 임대주택의 공급량이 감소하게 된다.
- ③ 정부나 지방자치단체가 공급하고 있는 임대주택의 유형에는 건설임대주택, 매입임대주택, 장기전세주택이 있다.
- ④ 정부가 임차인에게 임대료를 직접 보조해주면 단기적으로 시장임대료는 상승하지만, 장기적으로는 시장임대료를 낮추게 된다.
- ⑤ 주거 바우처제도(housing voucher)는 임대료 보조를 교환권으로 지급하는 제도를 말하며, 우리나라에서는 일부 지방자치단체에서 저소득 가구에 주택임대료를 일부 지원 해주는 방식으로 운영되고 있다.

29회 기출문제

주거복지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 공공임대주택의 공급은 소득재분배효과를 기대할 수 있다.
- ② 주거급여는 생활이 어려운 사람에게 주거안정에 필요한 임차료 등을 지급하는 것을 말한다.
- ③ 정부가 임대료를 균형가격 이하로 규제하면 민간임대주택의 공급량은 감소할 수 있다.
- ④ 정부가 저소득층에게 임차료를 보조해주면 저소득층 주거의 질적 수준이 높아질 수 있다.
- ⑤ 공공임대주택은 한국토지주택공사가 외부재원의 지원 없이 자체자금으로 건설하여 임대를 목적으로 공급하는 주택을 말한다.

28회 기출문제

임대주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 임대료 보조정책은 저소득층의 실질소득 향상에 기여할 수 있다.
- ② ☒ 임대료 상한을 균형가격 이하로 규제하면 임대주택의 ~~공급과잉~~현상을 초래한다. 초과수요, 수요과잉
- ③ 임대료 보조정책은 장기적으로 임대주택의 공급을 증가시킬 수 있다.
- ④ 정부의 규제임대료가 균형임대료보다 낮아야 저소득층의 주거비 부담 완화효과를 기대할 수 있다.
- ⑤ 임대료 규제란 주택 임대인이 일정수준 이상의 임대료를 임차인에게 부담시킬 수 없도록 하는 제도다.

26회 기출문제

정부의 주택 임대 정책에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 규제 임대료가 시장임대료보다 낮다고 가정함)

- ① 주택바우처(housing voucher)는 임대료 보조 정책의 하나다.
- ② 임대료 보조금 지급은 저소득층의 주거 여건 개선에 기여할 수 있다.
- ③ 임대료 규제는 장기적으로 민간 임대주택 공급을 위축시킬 우려가 있다.
- ② ☒ 임대료 규제는 임대부동산을 ~~질적으로 향상~~시키고 기존세입자의 ~~주거 이동을 촉진~~시킨다.
- ⑤ 장기전세주택이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.

22회 기출문제

주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

- ① 현재 주택정책의 관련 부처는 국토교통부 외에 기획재정부, 행정안전부 등 다양하다.
- ② 주택임대료 규제는 임대주택의 질적 수준을 하락시키는 원인이 될 수 있다.
- ③ 주택임대차 계약 갱신 시 임대료의 상승률에 대한 규제는 기존 임차인들의 주거이동을 저하시킬 수 있다.
- ④ 주택임대료 보조정책을 시행할 경우 장기적으로 임대주택의 공급은 증가할 수 있다.
- ⑤ 정부가 규제하는 주택임대료의 상한이 시장의 균형임대료보다 높아야 ~~시장에 영향을 준다.~~ 아무런 영향을 미치지 않는다.

23회 기출문제

임대주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ① 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 단기적으로 임대주택의 공급량이 늘어나지 않기 때문에 임대료 규제의 효과가 충분히 발휘되지는 못한다. 발휘된다.
- ② 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 장기적으로 기존 임대주택이 다른 용도로 전환되면서 임대주택의 공급량이 감소하게 된다.
- ③ 정부나 지방자치단체가 공급하고 있는 임대주택의 유형에는 건설임대주택, 매입임대주택, 장기전세주택이 있다.
- ④ 정부가 임차인에게 임대료를 직접 보조해주면 단기적으로 시장임대료는 상승하지만, 장기적으로는 시장임대료를 낮추게 된다.
- ⑤ 주거 바우처제도(housing voucher)는 임대료 보조를 교환권으로 지급하는 제도를 말하며, 우리나라에서는 일부 지방자치단체에서 저소득 가구에 주택임대료를 일부 지원 해주는 방식으로 운영되고 있다.

29회 기출문제

주거복지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 공공임대주택의 공급은 소득재분배효과를 기대할 수 있다.
- ② 주거급여는 생활이 어려운 사람에게 주거안정에 필요한 임차료 등을 지급하는 것을 말한다.
- ③ 정부가 임대료를 균형가격 이하로 규제하면 민간임대주택의 공급량은 감소할 수 있다.
- ④ 정부가 저소득층에게 임차료를 보조해주면 저소득층 주거의 질적 수준이 높아질 수 있다. 공공주택사업자가 국가지자체의 재정이나 주택도시기금의 지원
- ⑤ ☒ 공공임대주택은 한국토지주택공사가 ~~외부재원의 지원 없이~~ 자체자금으로 건설하여 임대를 목적으로 공급하는 주택을 말한다.

조세 정책

(1문항 출제)

29회 기출문제

부동산 관련 조세 중 국세, 보유과세, 누진세 유형에 모두 해당하는 것은?

- ① 취득세
- ② 재산세
- ③ 종합부동산세
- ④ 상속세
- ⑤ 양도소득세

28회 기출문제

부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 우하향하는 수요곡선을 가정함)

- ① 소유자가 거주하는 주택에 재산세를 부과하면, 주택수요가 증가하고 주택가격은 상승하게 된다.
- ② 임대주택에 재산세를 부과하면 임대주택의 공급이 증가하고 임대료는 하락할 것이다.
- ③ 주택의 취득세율을 낮추면, 주택의 수요가 감소한다.
- ④ 주택공급의 동결효과(lock-in effect)란 가격이 오른 주택의 소유자가 양도소득세를 납부하기 위해 주택의 처분을 적극적으로 추진함으로써 주택의 공급이 증가하는 효과를 말한다.
- ⑤ 토지공급의 가격탄력성이 '0'인 경우, 부동산조세 부과 시 토지소유자가 전부 부담하게 된다.

22회 기출문제

부동산 조세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건을 불변임)

- ① 부동산 취득 단계에서 부과되는 조세로는 취득세, 인지세 등이 있다.
- ② 헨리 조지(Henry George)는 토지에서 발생하는 지대수입을 100% 징세할 경우, 토지세 수입만으로 재정을 충당할 수 있기 때문에 토지세 이외의 모든 조세는 철폐하자고 주장했다.
- ③ 지가상승에 대한 기대가 퍼져 있는 상황에서 양도소득세가 증과되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 지가가 하락한다.
- ④ 조세의 전가란 납세의무자에게 부담된 조세가 납세의무자의 부담이 되지 않고 다른 사람에게 이전되는 것을 말한다.
- ⑤ 부동산세금은 정부나 지방자치단체가 필요한 재원을 조달하거나 분배의 불공평성을 개선하기 위해 부과하기도 한다.

26회 기출문제

주택구입에 대한 거래세 인상에 따른 경제적 후생의 변화로 틀린 것은?(단, 우상향하는 공급곡선과 우하향하는 수요 곡선을 가정하며, 다른 조건은 일정함)

- ① 수요곡선이 공급곡선에 비해 더 탄력적이면 수요자에 비해 공급자의 부담이 더 커진다.
- ② 공급곡선이 수요곡선에 비해 더 탄력적이면 공급자에 비해 수요자의 부담이 더 커진다.
- ③ 수요자가 실질적으로 지불하는 금액이 상승하므로 소비자잉여는 감소한다.
- ④ 공급자가 받는 가격이 하락하므로 생산자잉여는 감소한다.
- ⑤ 거래세 인상에 의한 세수입 증가분은 정부에 귀속되므로 경제적 순손실은 발생하지 않는다.

29회 기출문제

부동산 관련 조세 중 국세, 보유과세, 누진세 유형에 모두 해당하는 것은?

- ① 취득세 지방세, 유통과세, 비례세
- ② 재산세 지방세, 보유과세, 누진세 및 비례세
- ③ ☒ 종합부동산세 국세, 보유과세, 누진세
- ④ 상속세 국세, 유통과세, 누진세
- ⑤ 양도소득세 국세, 유통과세, 누진세

28회 기출문제

부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 우하향하는 수요곡선을 가정함)

- ① 소유자가 거주하는 주택에 재산세를 부과하면, 주택수요가 증가하고 주택가격은 상승하게 된다. 사용자비용 증가 감소 거래량 감소
- ② 임대주택에 재산세를 부과하면 임대주택의 공급이 증가하고 임대료는 하락할 것이다. 상승 감소
- ③ 주택의 취득세율을 낮추면, 주택의 수요가 감소한다. 증가
- ④ 주택공급의 동결효과(lock-in effect)란 가격이 오른 주택의 소유자가 양도소득세를 납부하기 위해 주택의 처분을 적극적으로 추진함으로써 주택의 공급이 증가하는 효과를 말한다.
- ⑤ ☒ 토지공급의 가격탄력성이 '0'인 경우, 부동산조세 부과 시 토지소유자가 전부 부담하게 된다. 완전비탄력적

22회 기출문제

부동산 조세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건을 불변임)

- ① 부동산 취득 단계에서 부과되는 조세로는 취득세, 인지세 등이 있다.
- ② 헨리 조지(Henry George)는 토지에서 발생하는 지대수입을 100% 징세할 경우, 토지세 수입만으로 재정을 충당할 수 있기 때문에 토지세 이외의 모든 조세는 철폐하자고 주장했다.
- ③ ☒ 지가상승에 대한 기대가 퍼져 있는 상황에서 양도소득세가 증과되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 ~~지가가 하락한다.~~ **지가가 상승**
- ④ 조세의 전가란 납세의무자에게 부담된 조세가 납세의무자의 부담이 되지 않고 다른 사람에게 이전되는 것을 말한다.
- ⑤ 부동산세금은 정부나 지방자치단체가 필요한 재원을 조달하거나 분배의 불공평성을 개선하기 위해 부과하기도 한다.

26회 기출문제

주택구입에 대한 거래세 인상에 따른 경제적 후생의 변화로 틀린 것은?(단, 우상향하는 공급곡선과 우하향하는 수요 곡선을 가정하며, 다른 조건은 일정함)

- ① 수요곡선이 공급곡선에 비해 더 탄력적이면 수요자에 비해 공급자의 부담이 더 커진다.
- ② 공급곡선이 수요곡선에 비해 더 탄력적이면 공급자에 비해 수요자의 부담이 더 커진다.
- ③ 수요자가 실질적으로 지불하는 금액이 상승하므로 소비자잉여는 감소한다.
- ④ 공급자가 받는 가격이 하락하므로 생산자잉여는 감소한다.
- ⑤ ☒ 거래세 인상에 의한 세수입 증가분은 정부에 귀속되므로 ~~경제적 순수실~~ **세금증가 → 시장위축(거래감소) → 경제적 순수실 발생**



10년간 기출문제 분석

내용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
부동산개발의 개념						1				
부동산개발사업	1			2		3	1	1		2
부동산개발의 위험	2		1		1			1		
개발의 타당성분석					1					
경제기반이론	1						1			1
종합문제		1	1				1			



부동산개발사업의 분류

27회 기출문제

부동산개발과 관련하여 다음 설명에 해당하는 도시 및 주거환경정비법령상의 정비사업은?

단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

- ① 주거환경개선사업
- ② 주택재건축사업
- ③ 주택재개발사업
- ④ 주거환경개선사업
- ⑤ 가로주택정비사업

27회 기출문제

부동산개발과 관련하여 다음 설명에 해당하는 도시 및 주거환경정비법령상의 정비사업은?

단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

- ① ☒ 주거환경개선사업
- ② 주택재건축사업
- ③ 주택재개발사업
- ④ 주거환경개선사업
- ⑤ 가로주택정비사업

29회 기출문제

부동산개발사업의 방식에 관한 설명 중 (ㄱ)과 (ㄴ)에 해당하는 것은?

ㄱ : 토지소유자가 토지소유권을 유지한 채 개발업자에게 사업시행을 맡기고 개발업자는 사업시행에 따른 수수료를 받는 방식

ㄴ : 토지소유자로부터 형식적인 토지소유권을 이전 받은 신탁회사가 사업주체가 되어 개발·공급하는 방식

- | | |
|------------------|------------|
| ① ㄱ : 사업위탁(수탁)방식 | ㄴ : 등가교환방식 |
| ② ㄱ : 사업위탁(수탁)방식 | ㄴ : 신탁개발방식 |
| ③ ㄱ : 등가교환방식 | ㄴ : 합동개발방식 |
| ④ ㄱ : 자체개발방식 | ㄴ : 신탁개발방식 |
| ⑤ ㄱ : 자체개발방식 | ㄴ : 합동개발방식 |

29회 기출문제

부동산개발사업의 방식에 관한 설명 중 (ㄱ)과 (ㄴ)에 해당하는 것은?

- ㄱ : 토지소유자가 토지소유권을 유지한 채 개발업자에게 사업시행을 맡기고 개발업자는 사업시행에 따른 수수료를 받는 방식
 ㄴ : 토지소유자로부터 형식적인 토지소유권을 이전 받은 신탁회사가 사업주체가 되어 개발·공급하는 방식

- | | |
|------------------|------------|
| ① ㄱ : 사업위탁(수탁)방식 | ㄴ : 등가교환방식 |
| ② ㄱ : 사업위탁(수탁)방식 | ㄴ : 신탁개발방식 |
| ③ ㄱ : 등가교환방식 | ㄴ : 합동개발방식 |
| ④ ㄱ : 자체개발방식 | ㄴ : 신탁개발방식 |
| ⑤ ㄱ : 자체개발방식 | ㄴ : 합동개발방식 |

28회 기출문제

다음에서 설명하는 사회기반시설에 대한 민간투자방식을 <보기>에서 올바르게 고른 것은?

ㄱ:사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약해서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식

ㄴ:사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식

<보기>

가: BOT 방식

나: BOO 방식

다: BLT 방식

라: BTL 방식

마: BTO 방식

바: BTOT 방식

- ① ㄱ:가, ㄴ:나 ② ㄱ:나, ㄴ:다 ③ ㄱ:다, ㄴ:라 ④ ㄱ:라, ㄴ:마 ⑤ ㄱ:마, ㄴ:바

28회 기출문제

다음에서 설명하는 사회기반시설에 대한 민간투자방식을 <보기>에서 올바르게 고른 것은?

ㄱ: 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약해서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식

ㄴ: 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식

<보기>

가: BOT 방식

나: BOO 방식

다: BLT 방식

라: BTL 방식

마: BTO 방식

바: BTOT 방식

- ① ㄱ:가, ㄴ:나 ② ㄱ:나, ㄴ:다 ③ ㄱ:다, ㄴ:라 ④ ㄱ:라, ㄴ:마 ⑤ ㄱ:마, ㄴ:바

26회 기출문제

토지 취득방식에 따라 개발방식을 분류할 때, 다음에서 설명하는 개발방식은?

- 택지가 개발되지 전 토지의 위치·지목·면적·등급·이용도 및 기타 사항을 고려하여, 택지가 개발된 후 개발된 토지를 토지소유자에게 재분배하는 방식이다.
- 도시개발사업에서 이 방식을 많이 활용한다.
- 이 방식에 따라 개발된 토지의 재분배 설계 시 평가식이나 면적식을 적용할 수 있다.

- ① 환지방식 ② 단순개발방식 ③ 매수방식 ④ 혼합방식 ⑤ 수용방식

26회 기출문제

토지 취득방식에 따라 개발방식을 분류할 때, 다음에서 설명하는 개발방식은?

- 택지가 개발되지 전 토지의 위치·지목·면적·등급·이용도 및 기타 사항을 고려하여, 택지가 개발된 후 개발된 토지를 토지소유자에게 재분배하는 방식이다.
- 도시개발사업에서 이 방식을 많이 활용한다.
- 이 방식에 따라 개발된 토지의 재분배 설계 시 평가식이나 면적식을 적용할 수 있다.

① 환지방식 ② 단순개발방식 ③ 매수방식 ④ 혼합방식 ⑤ 수용방식



28회 기출문제

부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위포드(L. Wofford)는 부동산개발위험을 법률위험, 시장위험, 비용위험으로 구분하고 있다.
- ② 부동산개발사업의 추진에는 많은 시간이 소요되므로, 개발사업기간 동안 다양한 시장위험에 노출된다.
- ③ 부동산개발사업의 진행과정에서 행정의 변화에 의한 사업 인·허가 지연 위험은 시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 있는 위험에 해당한다.
- ④ 법류위험을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다.
- ⑤ 예측하기 어려운 시장의 불확실성은 부동산개발사업에 영향을 주는 시장 위험요인이 된다.

23회 기출문제

부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발사업은 그 과정에 내포되어 있는 불확실성으로 인해 위험요소가 존재한다.
- ② 부동산개발사업의 위험은 법률적 위험, 시장위험, 비용위험 등으로 분류할 수 있다.
- ③ 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것은 법률적 위험부담을 줄이기 위한 방안 중 하나이다.
- ④ 개발사업부지에 군사시설보호구역이 일부 포함되어 사업이 지연되었다면 이는 시장위험 분석을 소홀히 한 결과이다.
- ⑤ 공사기간 중 이자율의 변화, 시장침체에 따른 공실의 장기화 등은 시장 위험으로 볼 수 있다.

28회 기출문제

부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위포드(L. Wofford)는 부동산개발위험을 법률위험, 시장위험, 비용위험으로 구분하고 있다.
- ② 부동산개발사업의 추진에는 많은 시간이 소요되므로, 개발사업기간 동안 다양한 시장위험에 노출된다.
- ③ ☒ 부동산개발사업의 진행과정에서 행정의 변화에 의한 사업 인·허가 지연 위험은 시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 있는 위험에 해당한다. 관리할 수 없는 위험
- ④ 법률위험을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다.
- ⑤ 예측하기 어려운 시장의 불확실성은 부동산개발사업에 영향을 주는 시장 위험요인이 된다.

23회 기출문제

부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발사업은 그 과정에 내포되어 있는 불확실성으로 인해 위험요소가 존재한다.
- ② 부동산개발사업의 위험은 법률적 위험, 시장위험, 비용위험 등으로 분류할 수 있다.
- ③ 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것은 법률적 위험부담을 줄이기 위한 방안 중 하나이다.
- ④ ☒ 개발사업부지에 군사시설보호구역이 일부 포함되어 사업이 지연되었다면 이는 시장위험 분석을 소홀히 한 결과이다. 법률적 위험
- ⑤ 공사기간 중 이자율의 변화, 시장침체에 따른 공실의 장기화 등은 시장 위험으로 볼 수 있다.



16회 기출문제

다음 표에서 A지역 부동산 산업의 입지계수를 구하시오

산업 \ 지역	A	B	전국
부동산	100	400	500
기타	200	200	400
전체	300	600	900

① 0.5

② 0.6

③ 0.75

④ 1.2

⑤ 1.5

21회 기출문제

다음은 각 도시별, 산업별 고용자 수를 나타낸 표이다.
섬유산업의 입지계수가 높은 도시 순으로 나열된 것은? (다만, 전국에 세 개의 도시와 두 개의 산업만이 존재한다고 가정 함)

(단위:수)			
구분	섬유산업	전자산업	전체 산업
A도시	250	150	400
B도시	250	250	500
C도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

- ① A > B > C ② A > C > B ③ B > C > A
 ④ C > A > B ⑤ C > B > A

16회 기출문제

다음 표에서 A지역 부동산 산업의 입지계수를 구하시오

산업 \ 지역	A	B	전국
부동산	100	400	500
기타	200	200	400
전체	300	600	900

- ① 0.5
☒ ② 0.6
 ③ 0.75
 ④ 1.2
 ⑤ 1.5

$$A\text{지역 부동산} \quad \frac{\frac{100}{300}}{\frac{500}{900}} = \frac{90,000}{150,000} = 0.6$$

21회 기출문제

다음은 각 도시별, 산업별 고용자 수를 나타낸 표이다. 전자산업의 입지계수가 높은 도시 순으로 나열된 것은?(다만, 전국에 세 개의 도시와 두 개의 산업만이 존재한다고 가정 함)

(단위:수)			
구분	섬유산업	전자산업	전체 산업
A도시	250	150	400
B도시	250	250	500
C도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

① A > B > C

② A > C > B

③ B > C > A

④ C > A > B

⑤ C > B > A

No.31

구분	섬유산업	전자산업	전체 산업
A도시	250	150	400
B도시	250	250	500
C도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

$$A_{\text{전자}} = \frac{150}{400} = 0.357$$

$$B_{\text{전자}} = \frac{250}{500} = 0.5$$

$$C_{\text{전자}} = \frac{600}{1,100} = 0.545$$

C > B > A

