

3~4월 부동산학개론 D-Study(4) 정답 및 해설

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

1.

③ 부(-)의 외부효과 ⇨ 정(+)의 외부효과

외부효과에 대한 정부의 개입방법

- ㉠ 정의 외부효과 → 각종 규제 완화
- ㉡ 부의 외부효과 → 각종 규제 강화

2.

- ① 비경합성 ⇨ 비배제성
- ② 공공재의 공급을 사적 시장에 맡기면, 사회적 적정 생산량보다 적게 생산되는 경향이 있어 자원의 효율적 배분이 어렵다.
- ③ 공공재의 생산을 사적시장에 맡길 경우 과소생산되어 자원의 효율적 배분이 어려워지므로, 정부에 의해서 생산되어야 한다.
- ④ 공공재는 일반적으로 외부효과를 야기시키는 재화이다.
- ⑤ 공원, 도로, 국방, 치안뿐만 아니라 산림, 명승지와 같이 잘 보전된 토지 등 여러 사람의 공동소비를 위해 생산된 재화나 서비스를 공공재라 한다.

3.

구분	정(正)의 외부효과	부(負)의 외부효과
생산 측면	사적 (한계)비용 > 사회적 (한계)비용	사적 (한계)비용 < 사회적 (한계)비용
소비 측면	사적 (한계)편익 < 사회적 (한계)편익	사적 (한계)편익 > 사회적 (한계)편익

4.

② 용도지역·지구 지정은 토지이용규제 수단

5.

⑤ 공적 자금을 투입하여 ⇨ 공적 자금을 투입하지 않고

개발권양도제는 공공이 부담해야 하는 비용을 절감하면서 규제에 따른 손실의 보전이 이루어진다는 점에 의의가 있다.

6.

③ 임대주택의 공급은 감소 ⇨ 임대주택의 공급은 증가

임차인에게 보조금을 지급하면, 임차인의 실질소득이 증가하여 단기적으로 수요가 증가하여 임대료가 상승하므로 임대인은 초과이익이 발생한다. 따라서 장기적으로 초과이익이 소멸될 때까지 임대주택의 공급이 증가하게 된다.

7.

임대료규제정책이다.

이 경우에는

① 수요함수와 공급함수에 정부의 규제임대료를 대입하여 수요량과 공급량을 구한다.

② 수요량 > 공급량 ⇨ 초과수요

③ 수요량 < 공급량 ⇨ 변화 없음

단기	장기
$D = 200 - 110 \therefore 90\text{호}$	$D = 200 - 110 \therefore 90\text{호}$
$S = 110 - 100 \therefore 10\text{호}$	$S = (2 \times 110) - 100 \therefore 120\text{호}$
그러므로 초과수요 80호	그러므로 변화 없음

8.

④ 정부의 보조금지급에 따른 혜택은 공급이 탄력적이고 수요가 비탄력적일수록 임차인에게 더 많은 혜택이 돌아간다.

공급의 임대료탄력성이 탄력적이라면, 임대주택의 공급량이 많이 증가하고 임대료의 하락 폭도 커질 것이다. 따라서 공급이 탄력적일수록 임차인에게 더 많은 혜택이 돌아간다.

9.

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

10.

- ② 대체재를 찾기 어려운 쪽이 작은 몫 ⇨ 대체재를 찾기 어려운 쪽이 큰 몫

조세의 귀착이란 조세전가가 완료되어 조세를 최종적으로 누가 부담하느냐하는 것을 말한다.
가령, 재산세가 인상되면 임대인과 임차인 중 누가 조세를 얼마만큼 부담하느냐 하는 것이다.
그 결론은 비탄력적인 쪽에서 많이 부담하게 된다.