

3~4월 부동산학개론 D-Study(4)

1. 정부의 부동산 시장 개입에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산시장의 기능을 실현시키기 위하여 개입할 수 있다.
- ② 주거복지증진 등 사회적 목표를 달성하기 위해 개입할 수 있다.
- ③ 부(-)의 외부효과가 발생하는 경우 보조금이나 규제완화 등을 통해 자원분배의 비효율성을 감소시킬 수 있다.
- ④ 공공재의 경우는 과소생산의 문제가 발생 될 수 있기 때문에 개입할 수 있다.
- ⑤ 토지자원의 개발과 보전의 적절한 조화를 위하여 개입할 수 있다.

2. 공공재에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 비경합성에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다.
- ② 공공재의 공급을 사적 시장에 맡기면 사회에서 필요한 양보다 적게 생산된다.
- ③ 공공재는 일반적으로 정부가 세금이나 공공의 기금으로 공급하는 경우가 많다.
- ④ 공공재는 외부효과를 유발하는 경우가 많다.
- ⑤ 공공재는 산림, 명승지, 치안 등이 있다.

3. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 생산의 긍정적 외부효과가 있을 때, (ㄱ)이 (ㄴ)보다 작다.
- 소비의 긍정적 외부효과가 있을 때, (ㄷ)이 (ㄹ)보다 크다.

- | | |
|----------------|--------------|
| ① ㄱ : 사적 한계비용 | ㄴ : 사회적 한계비용 |
| ㄷ : 사회적 한계편익 | ㄹ : 사적 한계편익 |
| ② ㄱ : 사회적 한계비용 | ㄴ : 사적 한계비용 |
| ㄷ : 사적 한계편익 | ㄹ : 사회적 한계편익 |
| ③ ㄱ : 사적 한계비용 | ㄴ : 사회적 한계비용 |
| ㄷ : 사적 한계편익 | ㄹ : 사회적 한계편익 |
| ④ ㄱ : 사회적 한계비용 | ㄴ : 사적 한계비용 |
| ㄷ : 사회적 한계편익 | ㄹ : 사적 한계편익 |
| ⑤ ㄱ : 사회적 한계편익 | ㄴ : 사적 한계편익 |
| ㄷ : 사적 한계비용 | ㄹ : 사회적 한계비용 |

4. 공공부문이 직접 공급자나 수요자의 역할을 수행하면서 부동산시장에 개입하는 방법이 아닌 것은?

- ① 토지은행제도
- ② 용도지역·지구지정
- ③ 공영개발사업 시행
- ④ 토지구획정리사업
- ⑤ 국민임대주택의 건설 공급

5. 개발권양도(TDR)제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 개발가능성이 남아 있는 어떤 토지에 대한 잠재적 이용권을 개발권으로 파악하여 그것을 권리의 집합체로부터 분리시켜 독립된 재산권으로 보는 발상이다.
- ② 개발권은 정부가 지정하는 특정 지역에서만 행사할 수 있으며, 이 개발권을 보상차원에서 받은 보존지역 토지소유자는 이 개발권을 다른 사람에게 양도할 수도 있고 개발 가능한 지역에서 본인이 직접 행사할 수도 있다.
- ③ 개발권양도제가 남용될 경우 예외적 개발이 만연하여 용도지역지구제 규제의 틀이 와해될 우려가 있어 오히려 토지이용의 비효율성의 문제점을 낳을 수 있다.
- ④ 개발예정지역에서는 개발행위에 대한 효율적 규제가 보존지역에서는 보전을 위한 효율적 규제가 이루어져야만 개발권이전제도의 실효성이 있을 수 있다.
- ⑤ 이 제도는 추가적인 공적 자금을 투입하여 시장기구를 통해 규제지역 토지소유자의 재산상의 손실을 완화시키고자 하는 방법이다.

6. 다음은 임대주택정책에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 공공임대주택의 공급으로 단기에는 사적시장의 임대주택공급량은 일정하며, 사회 전체적인 임대주택의 공급량은 공공시장에서 증가한 것만큼 증가한다.
- ② 현금보조방식에 비해 가격보조방식이 임차인의 주거수준을 향상시킬 수 있다.
- ③ 주택임대료 보조정책을 시행할 경우 장기적으로 임대주택의 공급은 감소할 수 있다.
- ④ 공급이 완전비탄력적인 경우 규제임대료가 시장임대료보다 낮으면 임대인의 소득일부가 임차인에게 귀속되므로 소득재분배효과가 발생한다.
- ⑤ 정부가 공공임대주택을 공급하면, 장기적으로 사적시장의 임대료를 원래 수준으로 회복시키고, 사적시장의 공급량을 그만큼 감소시킨다.

7. 어느 도시의 임대주택 단기공급함수는 $Q = P - 100$, 장기공급함수는 $Q = 2P - 100$ 이다. 임대주택에 대한 수요함수는 $Q = 200 - P$ 이다. 수요함수는 장단기 동일하다. 만일 정부가 임대주택의 호당 임대료를 월 110만 원으로 통제할 경우, 임대주택량은 단기와 장기에 각각 얼마인가? [Q는 임대주택 수(단위 : 호), P는 임대주택 호당 월 임대료(단위 : 만 원). 모든 임대주택은 동일한 양과 질의 주거서비스를 제공한다고 가정]

- | | |
|-----------------|---------------|
| ① 단기 : 초과수요 80호 | 장기 : 변화 없음 |
| ② 단기 : 초과수요 80호 | 장기 : 초과공급 30호 |
| ③ 단기 : 초과수요 90호 | 장기 : 변화 없음 |
| ④ 단기 : 초과수요 40호 | 장기 : 초과공급 30호 |
| ⑤ 단기 : 변화 없음 | 장기 : 초과공급 30호 |

8. 주택시장에 대한 정부 정책의 효과에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주택의 수요곡선이 완전탄력적일 경우 주택에 재산세가 부과되면 임대료는 변화 없다.
- ② 공공임대주택의 공급으로 장기에는 사회 전체적인 임대주택의 공급량은 일정하다.
- ③ 공공임대주택의 공급은 사적임대시장에서 수요의 탄력성을 높일 수 있다.
- ④ 정부의 보조금지급에 따른 혜택은 공급이 비탄력적이고 수요가 탄력적일수록 임차인에게 더 많은 혜택이 돌아간다.
- ⑤ 임대주택의 임차인에게 보조금을 지급하는 방식은 임대인에게 보조금을 지급하는 방식보다 임차인의 주거지 선택의 자유를 보장하는 장점이 있다.

9. 부동산 관련 조세 중 국세, 양도과세, 누진세 및 비례세 유형에 모두 해당하는 것은?

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

10. 다음은 부동산조세정책에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 보유과세에 비해 유통과세의 부담이 크면 재산거래가 위축되는 동결효과가 나타나 자산이용의 효율성이 떨어진다.
- ② 어떤 재화에 세금이 부과될 때, 대체재를 찾기 어려운 쪽이 작은 몫의 세금을 부담하게 된다.
- ③ 토지의 공급은 부증성으로 인하여 재산세와 같은 보유과세는 소득재분배효과가 크다.
- ④ 수요가 완전비탄력적인 경우에는 정부가 임대주택에 단위당 t원의 세금을 부과하게 되면, t원만큼 임대료가 인상된다.
- ⑤ 토지의 공급이 비탄력적인 경우, 토지에 대한 보유과세는 자원배분의 비효율성을 최소화할 수 있는 세금이다.