



## 1. 주택의 분류

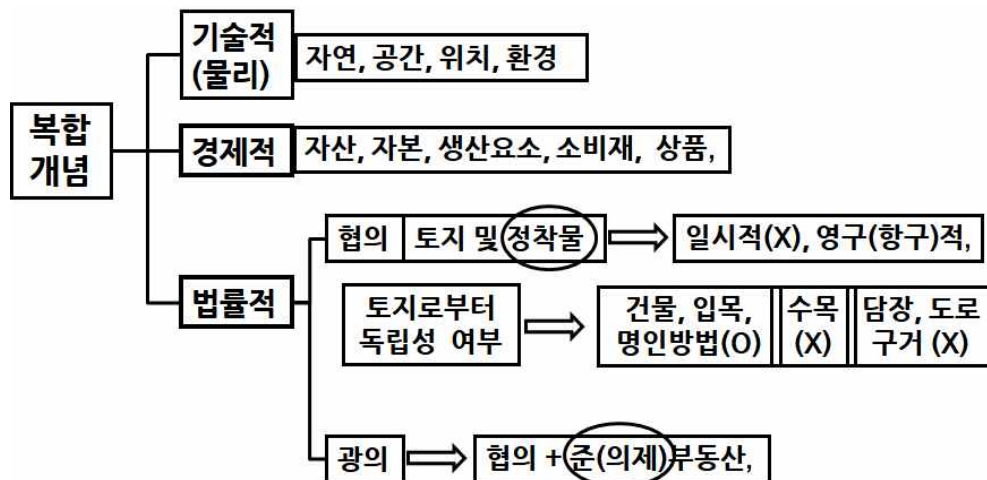
### (1) 단독주택 ⇨ 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관 등으로 구분

- ① 단독주택의 형태를 갖춘 시설(가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 공동육아 나눔터, 작은 도서관 및 노인복지시설을 포함)
- ② 다중주택 ⇨ 바닥면적의 합계가 **660㎡ 이하**이고, 층수가 3개 층 이하
  - 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

### (2) 공동주택 ⇨ 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사로 구분

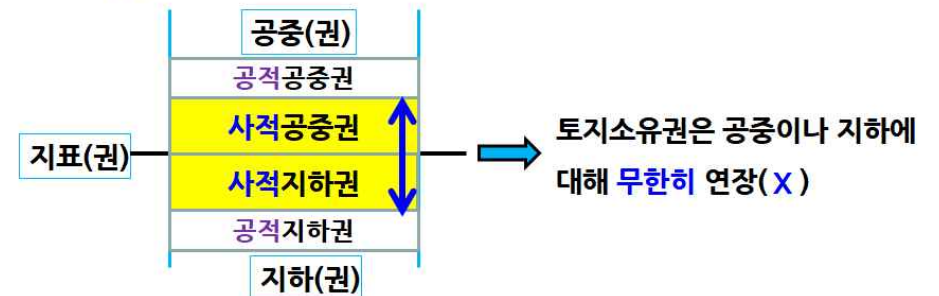
- 공동주택의 형태를 갖춘 시설(가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 공동육아 나눔터, 작은 도서관, 노인복지시설 및 원룸형 주택)

## 2. 복합개념의 부동산



## 3. 토지소유권

- ① 소유권의 범위(212조) : 토지의 소유권은 **정당한 이익**있는 범위내에서 토지의 **상하**에 미친다



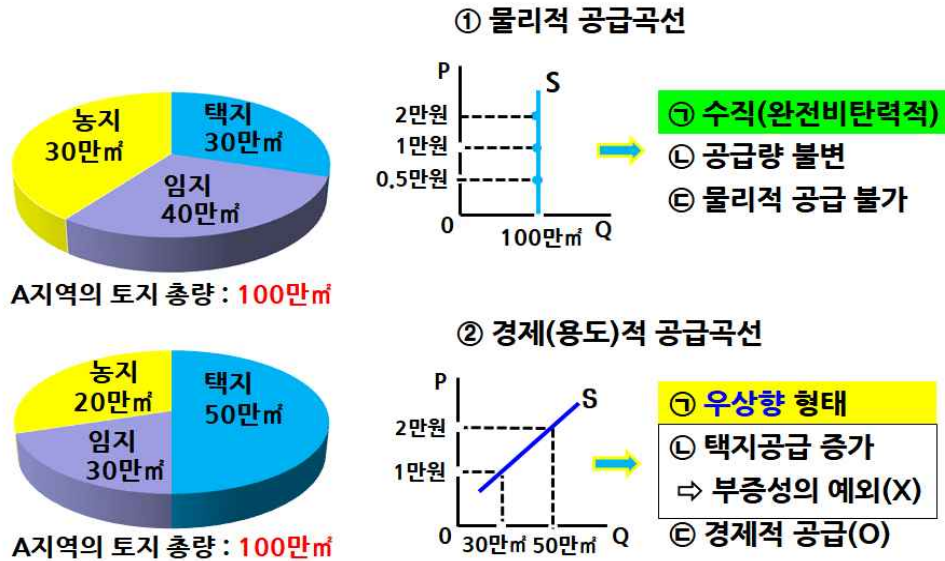
- ② 토지소유자의 권리
 

권리 인정(O)	권리 인정(X)
지하수	광물(광업권의 객체)
- ③ 공익사업을 위한 영구적인 시설물 설치 ⇨ **손실보상** 해야 함

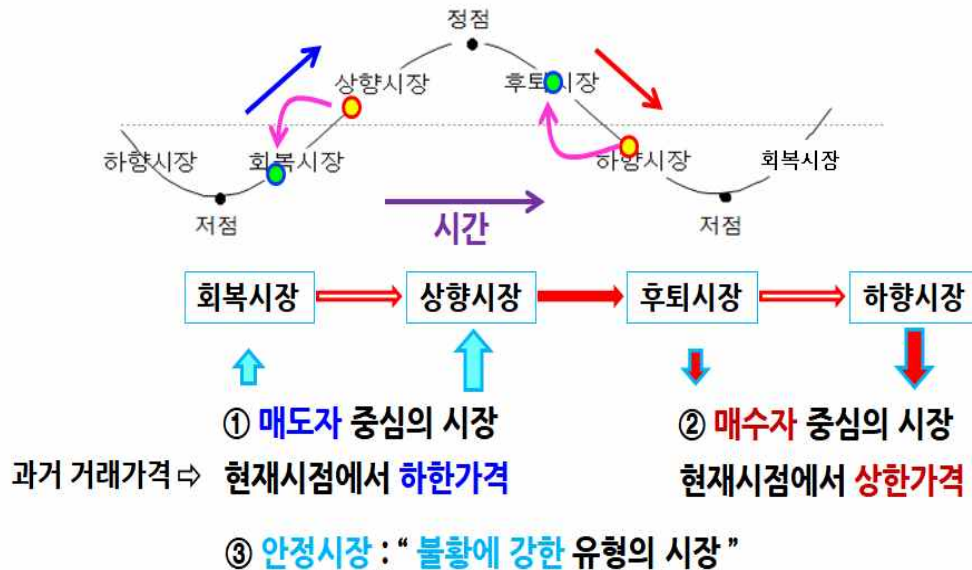
## 4. 토지의 특성



## 5. 부증성(물리적 공급과 경제적 공급)



## 6. 부동산경기변동



## 1주차 한줄 마무리

- 부동산학? 순수·자연과학(X) ⇒ 응용·사회·종합과학
- 토지와 건물이 하나의 물건으로 취급되어 일체로 이용(거래) ⇒ 복합부동산
- 복합개념 : 물리(유형) + 경제·법률(무형)적 개념
  - 정착물 ⇒ 토지로 부터 독립성 여부 구분
  - 준(의제)부동산 ⇒ 공시방법이 토지·건물 유사(등기·록)한 특성의 동산
- 토지의 분류
  - 후보지 : 지역 ( 상호간 ), 이행지 : 지역 ( 내에서 )
  - 나지 : 건축물(X), 사법상 제약(X), 공법상 제약(O)
- 다중주택 ⇒ 3개층 이하, 660 제곱미터 이하
- 부동성 ⇒ 국지·지역화, 부분시장, 외부효과 발생
- 영속성 ⇒ 감가상각 배제, 장기적 배려
- 부증성
  - 물리적 공급 불가(수직) ⇒ 경제적 공급 가능(우상향) + 부증성 예외(X)
  - 상대적 희소성에 의한 지가고, 집약적 이용, 수요자 경쟁, 토지공개념 등
- 개별성 ⇒ 일물일가 적용(X), 개별화(관리, 분석, 수익 등)
- 인플레이션 : 물가상승, 화폐가치 하락
- 부동산경기 : 일반경기보다 주기가 길고, 불규칙·불명확, 지역·국지적
- 회복·상향시장 : 매도자 중심, 과거가격은 현재시점에서 ( 하한가)
- 후퇴·하향시장 : 매수자 중심, 과거가격은 현재시점에서 ( 상한가)