

1 시장실패 p. 65

- 1) 자원배분실패, 수급불균형, 거래질서문란
- 2) [완전 vs 불완전]경쟁 : 재화의 [동질, 이질]성
공공재의 문제, 외부효과, 정보의 비대칭성

2 공공재의 문제 p. 65

- 1) 정부의 세금, 기금투입 : 공공이 함께사용
- 2) 소비의 규모의 경제가 존재함
- 3) [] : 소비경쟁X
- 4) [] : 요금지불X, 소비O
- 5) 무임승차의 문제 : 비용지불없이 소비만
- 6) 과 [] 공급 : 적정량 [이상, 이하]공급

3 외부효과 p. 66

- 1) 부동산, 인접성에 기인
- 2) 개인의 행위
제3자, 의도x, 시장x, +-영향, 보상x
- 3) 정의 외부효과 : 외부경제
 - (1) 보상없이 의도하지 않은 이익
 - (2) []비용이 크고, [] 편익 큼
 - (3) 과[] 생산 : [보조 vs 규제]정책
 - (4) [PIMFY vs NIMBY]를 초래
- 4) 부의 외부효과 : 외부불경제
 - (1) 보상없이 의도하지 않게 손해
 - (2) []비용이 크고, [] 편익 큼
 - (3) 과[] 생산 : [보조 vs 규제]정책
 - (4) [PIMFY vs NIMBY]를 초래

4 정부의 시장개입 p. 67

- 1) 직접적 개입 : 정부의 수급[]
예) 공영개발, 매수·환지, 공공토지비축
예) 공공임대주택, 공공투자사업
- 2) 간접적 개입 : 정부의 수급[]
예) []

5 토지1 : 지역지구제 p. 68

부의 외부효과 제거, 후생손실완화 목적

- 1) 토지이용효율화, 공공복리증진 : []
- 2) 시가지의 무질서한 확산방지 : []
- 3) 도시·군 계획수립대상지역의 일부에 대해서
토지이용의 합리화, 기능증진, 미관개선
양호한 환경확보를 위하여 : []
- 4) 용도지역 : 도시, 관리, 농림, 자연환경보전
- 5) 도시지역 : 주거, 상업, 공업, 녹지지역
- 6) 주거지역 : []
- 7) 1종 전용 : [단독 vs 공동]중심 / [양호 vs 편리]
- 8) 2종 전용 : [단독 vs 공동]중심 / [양호 vs 편리]
- 9) 용도지역 : 중복지정할 수 [있음 vs 없음]

6 토지2 - 개발권 양도제 p. 69

규제지역 토지소유자에 대한 []책

- 1) 소유권에서 개발권을 분리 / 개발권을 양도
- 2) 규제지역 소유자에게 개발권을 부여,
시장을 통한 양도를 통해 개발손실보상
- 3) 시장을 통한 해결 / 정부개입의 최소화
- 4) 현재 우리나라에서 [실시 vs 미실시]

7 토지3 - 공공토지비축 p. 70

공익사업용지의 원활한 공급, 토지시장 안정

- 1) 공공토지비축에 관한 법률: []에 의해 시행
- 2) 국토교통부 장관계획 / LH가 매입, 비축, 관리
- 3) 공공용지 적기, 적가 공급 / 보상비 완화효과
- 4) 협의매수 원칙, 수용에 비해 재산권 침해 []편

8 토지4 - 토지공개념 p. 70

소유권 인정 but 제한가능

- 1) 토지의 부증성, 사회성, 공공성 기반
- 2) 개인의 사용, 수익, 처분권의 제한가능성
- 3) 공개념 3법 :
택지소유상한, 토지초과이득세, 개발이익환수제
→ 이 중 ★ []만 현재 시행중

9 토지5 - 개발이익환수 = 개발부담금 제도 p. 71

개발사업과정의 불로소득을 국가가 환수

- 1) 개발이익 : 개발사업시행, 토지이용계획변경등으로 인해 발생하는 정상지가상승분의 초과분
- 2) 초과이익을 개발부담금으로 환수하는 제도
- 3) 재건축초과이익환수에 관한 법률상 재건축초과이익환수도 시행중 [재개발X]

10 []제도 p. 71

개발과 보전의 경합시 이를 합리적으로 조정

- 1) 토양, 입지, 활용가능성 등을 평가
- 2) 토지보전 및 이용가능성등에 대한 등급분류

11 부동산 거래신고등에 관한 법률 p. 72

- 1) 부동산 거래신고제도 → 매매계약체결당사자가 []로부터 []일내 []에게
- 2) 투기거래성행, 지가가 급격히 상승하는 지역 5년이내 기간을 정해 : []지역지정
- 3) 시군구청장에게 허가신청이 들어왔을 때 국가, 지자체, LH등이 매수를 원할 때 [수용 vs 협의매수]하게 하는 제도

12 주택1 : 임대료 상한제 p. 73

임대료 / 상승률을 일정범위 내 규제

- 1) 최고임대료제도 / 전월세상한제 방식
- 2) 전제조건 : 상한임대료가 [높아야, 낮아야] 함
- 3) 실시효과 : 단기 비탄력 / 장기탄력
- 4) 장기적

수요측면	공급측면
가격하락	가격하락
① 초과 [수요, 공급]	① 투자 [증가, 저하]
② 주택구하기 []	② 질적 [상승, 하락]
③ 주거이동 []	③ 공급 [증가, 감소]

13 주택2 : 임대료 보조제 p. 74

- 1) 수요자보조 : 주거급여, 주택 바우처제도
· 교환권, 쿠폰을 통한 임대료보조: []
- 2) 공급자보조 : 정부가 직접공급 [직접적 개입]
(1) 공공주택 거주자는 차액만큼 보조효과
(2) 임차인의 자유로운 주거선택폭 제한

14 주택3 : 공공임대주택 p. 74

- 1) 영구임대 : 50년이상, 영구적 임대를 목적
- 2) 국민임대 : 30년이상 장기임대 공급
- 3) []주택 : 대학생, 사회초년생, 신혼부부등
- 4) 최저소득계층, 저소득서민, 젊은층등
→ 통합형 : 통합공공임대주택
- 5) 장기전세주택 : 장기 전세계약방식으로 공급
- 6) 기존주택매입임대, 기존주택전세임대도 존재
- 7) 민간임대주택을 10년이상 임대할 목적으로 취득하여 임대 : []

15 분양가상한제

p. 76

- 1) 신규주택의 분양가격을 시장가격이하로 규제
- 2) 신규분양주택의 공급 [활성화 vs 위축]
- 3) 분양주택의 질적 [상승 vs 하락]
- 4) 분양가 하락에 대한 가수요
- 5) 사업주체가 공급하는 공동주택중 공공택지, 주거정책심의위원회를 거쳐 지정
- 6) 도시형생활주택 [적용 vs 미적용]

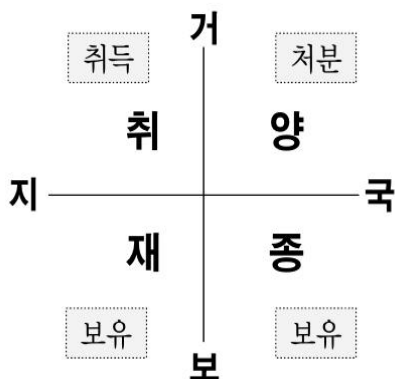
16 선분양 vs 후분양

p. 76

- 1) 선분양 : 착공과 동시에 분양
 - (1) 초기공사비 : 주택구매자로부터 조달
 - (2) 건설사 : 자금조달 [용이 vs 어려움]
 - (3) 소비자 : 비교구매 [쉬움 vs 어려움]
 - (4) 가수요 증가 우려
- 2) 후분양 : 완공시점에 분양
 - (1) 초기공사비 : 건설사가 직접
 - (2) 건설사 : 자금조달 [용이 vs 어려움]
 - (3) 소비자 : 비교구매 [쉬움 vs 어려움]
 - (4) 분양시장 위축우려

17 조세구분

p. 77



구분	취득	보유	처분
국세	상속, 증여, 인지	[]	양도소득세
지방세	[]	[]	지방소득세

18 조세의 전가와 귀착

p. 78

- 1) 제3자에게 조세부담이 이전 : []
- 2) 최종적 조세부담 결과 : []
- 3) 탄력성이 작을수록 : 조세부담 [큼, 작음]
- 4) 탄력성이 클수록 : 조세부담 [큼, 작음]
- 5) 완전비탄력 : 조세부담 [0% or 100%]
- 6) 완전탄력적 : 조세부담 [0% or 100%]

19 양도소득세 증가

p. 79

- 1) 양도소득세 증가 : []효과 유발
- 2) 양도세증과 : 공급 [] → 가격 []

수요비탄력, 공급이 탄력적일 때

양도소득세가 증가되면

- 1) 상대적으로 [수요자 vs 공급자] 부담 큼
- 2) 매수인의 지불가격은 [높아짐 vs 낮아짐]
- 3) 매도인의 수입은 [증가 vs 감소]
- 4) 세수입 증가분은 정부에 귀속 : 경제적 순손실
- 5) 수급이 비탄력적일수록 경제적 순손실 []