

「2023년 공인중개사 시험대비」 부동산학개론 모의고사 핵심 문제풀이(1)

| 출제진 : 이영섭 교수, 김백중 교수, 국승욱 교수, 홍진선 교수, 박상우 교수 | 박문각 공인중개사

01. 부동산의 특성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 토지는 이용의 비가역성이 있으므로 토지이용과 관련된 의사결정에는 장기적인 배려가 요구된다.
- ㄴ. 토지의 가치보존력이 우수한 것은 부동성에 기인한다.
- ㄷ. 토지는 비생산성 때문에 개별 용도의 관점에서 공급을 증가시킬 수 없다.
- ㄹ. 부동성은 부동산 활동을 임장활동화 시키며, 감정평가 시 지역분석의 필요성을 증대시킨다.

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

정답 ①	토지의 자연적 특성 - 부동성, 영속성	난이도 : 중
해설	ㄴ. 가치보존력이 우수한건 영속성에 기인하는 특성이다. ㄷ. 토지는 비생산성(부동성)이 있으나 개별 용도적 관점에서는 공급을 증가시킬 수 있다.(용도적 공급은 가능함)	

02. 부동산의 복합개념에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법률적 개념의 부동산은 자산·상품·위치·환경·소유권 및 그 이외의 권리 등을 지칭한다.
- ② 개발권양도제(TDR)는 입체공간 중 지하공간을 활용하는 개발손실보상책이다.
- ③ 민법에서 규정하고 있는 토지와 정착물을 합쳐 의제(擬制)부동산이라고 한다.
- ④ 토지의 지하에 관한 권리의 하나인 광업권은 토지소유자의 권리로 인정된다.
- ⑤ 정착물은 토지와 서로 다른 부동산으로 간주되는 것과 토지의 일부로 간주되는 것으로 나눌 수 있다.

정답 ⑤	부동산의 복합개념 - 정착물의 구분	난이도 : 중
해설	① 자산·상품은 경제적 개념, 위치·환경은 기술적 개념, 소유권 및 그 이외의 권리 등은 복합개념 중 법률적 개념에 해당한다. ② 개발권양도제(TDR)는 규제에 따른 손실보상제도로, 입체공간 중 공중공간(용적률)을 활용하는 개발손실보상책이다. ③ 민법에서 규정하고 있는 토지와 정착물을 합쳐 부동산이라고 한다. ④ 토지의 지하에 관한 권리의 하나인 광업권은 토지소유자의 권리로 인정되지 않는다. 광업권은 토지의 소유권과는 별개로 취득하는 권리이다.	

03. 토지에 관한 설명으로 바르게 연결된 것은?

- ㄱ. 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘되지 아니하는 토지
- ㄴ. 일정한 용도로 제공되고 있는 바닥토지로 하천, 도로 등의 바닥토지에 사용되는 포괄적 개념의 토지
- ㄷ. 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 것으로 가격수준이 비슷한 일단(一團)의 토지
- ㄹ. 하나의 지반을 가진 토지로서 등기의 한 단위가 되는 토지
- ㅁ. 대지 등으로 개발되기 이전의 자연적 상태 그대로의 토지

- ① ㄱ: 구거(溝渠) ② ㄴ: 맹지(盲地) ③ ㄷ: 획지(劃地)
- ④ ㄹ: 공지(空地) ⑤ ㅁ: 공한지(空閑地)

정답 ③	부동산(토지)의 분류 - 획지의 개념	난이도 : 하
해설	ㄱ. 지목의 개념으로 유지라고 한다. ㄴ. 부지에 대한 설명이다. ㄹ. 필지에 대한 설명이다. ㅁ. 소지에 대한 설명이다.	

04. 부동산개발사업의 타당성분석에 관한 설명으로 ()에 들어갈 용어로 옳은 것은?

- (ㄱ)분석은 시장에 공급된 부동산이 시장에서 일정기간 동안 소비되는 비율을 조사하여 해당 부동산시장의 추세를 파악하는 것이다.

- (ㄴ)분석은 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매 또는 임대될 수 있는 가능성을 조사하는 것이다.
- (ㄷ)은/는 개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 개략적으로 계산하여 수익성을 검토하는 것이다.

- ① ㄱ: 흡수율, ㄴ: 시장성, ㄷ: 예비적 타당성
- ② ㄱ: 흡수율, ㄴ: 시장성, ㄷ: 민감도
- ③ ㄱ: 흡수율, ㄴ: 민감도, ㄷ: 예비적 타당성
- ④ ㄱ: 민감도, ㄴ: 시장성, ㄷ: 예비적 타당성
- ⑤ ㄱ: 민감도, ㄴ: 흡수율, ㄷ: 타당성

정답 ①	부동산 이용 및 개발 - 개발분석	난이도 : 중
해설	ㄱ: 일정기간동안 소비되는 비율: 흡수율분석 ㄴ: 매매 또는 임대가능성을 조사: 시장성분석 ㄷ: 개략적으로 수익성을 검토: 예비적 타당성 분석	

05. 부동산개발에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지신탁방식은 지주공동사업방식 중의 하나로, 개발과정에서 토지소유권이 토지소유자 명의로 유지된다는 특징이 있다.
- ② 택지가 개발되기 전 토지의 위치·지목·면적·등급·이용도 및 기타 사항을 고려하여, 택지가 개발된 후 개발된 토지를 토지소유자에게 재분배하는 방식을 수용·사용 방식이라고 한다.
- ③ 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위해 주거환경개선사업이 실시된다.
- ④ 분양금지방식은 토지소유자가 소유한 토지 위에 개발업자가 자금을 부담하여 건축한 건물의 건축면적을 토지소유자와 개발업자가 전체 투입자금 비율로 나누는 공동사업 유형이다.
- ⑤ 담보신탁은 부동산의 소유권이전 없이 토지·건물 등 부동산을 담보로 제공하고 자금을 대출받고자 하는 경우에 이용할 수 있는 신탁방식이다.

정답 ③	부동산 이용 및 개발 - 정비사업의 분류	난이도 : 중
해설	① 토지신탁방식은 지주공동사업방식 자체가 아니며, 개발과정에서 토지소유권이 토지신탁회사로 이전된다는 특징이 있다. ② 개발된 토지를 토지소유자에게 재분배하는 방식을 환치방식이라고 한다. ④ 건물의 건축면적을 토지소유자와 개발업자가 전체 투입자금 비율로 나누는 공동사업을 등가교환(대물변제)방식이라고 한다. ⑤ 담보신탁은 부동산의 소유권을 신탁회사에 이전한 후 부동산을 담보로 제공하고 자금을 대출받는 경우에 활용하는 신탁방식이다.	

06. 다음에서 설명하는 사회기반시설에 대한 민간투자방식은?

사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간동안 임차하여 사용·수익하는 방식으로 학교시설, 문화시설 등 시설이 용자로부터 사용료를 징수하기 어려운 사회기반시설 건설의 사업방식으로 활용하는 방식

- ① BTO(Build-Transfer-Operate)
- ② BTL(Build Transfer Lease)
- ③ BLT(Build Lease Transfer)
- ④ BOO(Build Own Operate)
- ⑤ BOT(Build-Operate-Transfer)

정답 ②	부동산 이용 및 개발 - 민간투자방식	난이도 : 하
해설	1) 준공-귀속-임차하여 사용·수익: BTL방식 2) 사용료를 징수하기 어려운 사회기반시설 건설의 사업방식으로 활용: BTL방식	