



강근호 교수의 공인중개사 민법 하루끝내기 (문제풀이총정리특강) - 정 답 -

1. ①⑥
2. ④⑤
3. ①②③④⑥⑦⑨⑩⑫⑬⑮
4. ④⑤⑦⑩
5. ⑤⑦⑨
6. ①②③④⑨⑩
7. ①②③⑤⑥⑦⑩
8. ⑤
9. ①②
10. ⑤⑩
11. ①②③④⑥
12. ①③
13. ⑤
14. ③⑤⑦⑨⑬⑮
15. ③
16. ②③⑤⑥
17. ①③④⑤⑦⑧
18. ①②④⑤⑥
19. ④⑤⑦
20. ①②③④⑤⑥⑦
21. ③⑤⑧
22. ①무효
 - ②취소
 - ③취소
 - ④무효
 - ⑤유효
 - ⑥유효
 - ⑦유효
 - ⑧무효
 - ⑨무효
 - ⑩무효
 - ⑪무효
 - ⑫무효
 - ⑬유효
 - ⑭무효
 - ⑮취소
 - ⑯취소
 - ⑰무효
 - ⑱무효
 - ⑳무효

23. ⑤⑥⑦⑧
24. ①④⑦⑧⑪
25. ①③④⑤⑦
26. ①②③④⑤⑦⑫⑮
27. ⑤
28. ①②⑥
29. ③
30. ③⑤⑦⑨
31. ⑤
32. ④⑥
33. ①②④⑤
34. ①
35. ①②⑦⑧⑬⑭⑯
36. ③
37. ①
38. ③④⑥
39. ①
40. ⑤⑧
41. ①②④⑥
42. ①②③⑤⑥⑫⑬⑭
43. ①⑦⑬⑯⑰
44. ⑥
45. ①②③④⑥
46. ④⑧⑪⑫⑭⑮⑯
47. ①③⑤⑦⑧
48. ①④⑤⑥⑧
49. ①②④⑤⑦⑫
50. ①②③⑧⑨⑩
51. ①⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑫⑭
52. ②③④⑤
53. ①③⑥⑦
54. ④⑥⑦⑪
55. ①②④⑥
56. ④⑥⑨
57. ③⑤⑥⑦
58. ①②④⑤⑦⑧
59. ⑤⑧⑨⑫⑬⑮⑰
60. ①②③④
61. ②⑦⑩⑪
62. ②④⑥⑨⑩⑫
63. ①③④⑤⑦

64. ③⑦
65. ①⑤⑧⑪⑫⑬
66. ④
67. ②③⑧
68. ①②④⑤⑥⑦
69. ①③⑧⑩
70. ①②③④⑤⑦⑧⑩⑪
71. ④
72. ③④⑥⑩
73. ⑤⑩⑪
74. ②③④⑤⑥⑧
75. ③⑦
76. ①②③⑥⑦⑨⑪⑮⑯
77. ③⑥
78. ⑤
79. ⑤⑥⑦

盡人事待天命

盡人事待天命

가시는 걸음걸음 놓인
그 문제
싸뽀이 즈려밟고 가시
옵서서...

兎 岩 拜上



조치를 할 수 있다고 규정한 규약은 유효하다.

- ② 관리단 등 관리주체의 위법한 단전·단수 및 엘리베이터 운행정지 조치 등 불법적인 사용방해행위로 인하여 건물의 구분소유자가 그 건물을 사용·수익하지 못하였다면, 그 구분소유자로서는 관리단에 대해 그 기간 동안 발생한 관리비채무를 부담하지 않는다
- ③ 관리인은 매년 2회 일정한 시기에 정기관리단집회를 소집하여야 한다.
- ④ 관리단집회는 구분소유자 전원의 동의가 있는 때에는 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.
- ⑤ 관리단 집회를 소집하고자 할 때에는 관리단 집회일의 1주일 전에 회의의 목적사항을 명시하여 각 구분소유자에게 통지하여야 한다.
- ⑥ 관리단집회는 집회소집통지사항 이외의 사항에 관하여도 결의할 수 있다.
- ⑦ 관리단이 정한 규약의 위임규정에 근거하여 작성된 층별 회칙의 업종제한규정은 해당 층의 구분소유자의 특별승계인 및 임차인 등에 대하여 효력을 미친다.
- ⑧ 법제37조 제2항의 “전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다”고 하는 규정은 강행규정이다.

78. 집합건물의 재건축에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 재건축 실행단계에서 다시 비용 분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 그 분담액 또는 산출기준을 정하지 아니한 재건축결의는 무효이다.
- ② 관리단집회에서 재건축의 결의를 할 때에는 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 다수의 결의가 있어야 한다.
- ③ 재건축의 결의가 있는 경우 집회를 소집한 자는 지체없이 그 결의에 찬성하지 않은 구분소유자에 대하여 재건축에의 참가여부에 대한 회답을 서면으로 최고하여야 한다.
- ④ 위의 최고를 받은 구분소유자가 2월 이내에 회답하지 않은 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 않겠다는 회답을 한 것으로 본다.
- ⑤ 집합건물의소유및관리에관한법률 제49조에 의하여 의제된 합의 내용인 재건축 결의의 내용을 변경함에 있어서는 조합원 전원의 동의가 필요하다
- ⑥ 한 단지 내에 있는 여러 동의 건물을 일괄하여 재건축하려는 경우, 재건축 결의는 각각의 건물마다 있어야 한다는 것이 판례이다.
- ⑦ 집합건물법상 주거용 집합건물을 철거하고 상가용 집합건물을 신축하는 것과 같이 건물의 용도를 변경하는 형태의 재건축결의도 허용된다.

79. 甲은 丙의 소유부동산을 매수하면서 乙의 이름을 빌려 乙의 명의로 소유권이전등기를 하였다. 현행 부동산실권리자명의 등기에 관한 법률을 고려할 때 다음 중 잘못된 것은?

- ① 명의신탁약정은 무효이므로 乙은 대외적으로 소유권을 취득하지 못한다.
- ② 甲은 乙에 대해 명의신탁해지를 이유로 한 소유권등기를

청구할 수 없다.

- ③ 甲과 丙과의 매매계약은 유효하므로 丙의 乙에 대한 소유권이전등기의 말소등기청구권을 대위행사할 수 있다.
- ④ 만일, 丙이 명의신탁사실을 모르고 직접 乙과 매매계약을 체결할 경우라면 乙이 소유권을 취득한다.
- ⑤ 위의 경우 甲이 乙에게 지급한 대금이 있는 경우라면 부동산자채를 부당이득으로 반환청구 할 수 없다.
- ⑥ 위의 경우 동법 시행 전에 명의신탁을 한 갑이 동법 제11조에서 정한 유예기간 내에 그 명의로 등기하는데 법률상 장애가 있었던 경우, 을이 갑에게 반환하여야 할 부당이득의 대상은 매수자금이다.
- ⑦ 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에서 정한 유예기간이 경과한 후, 명의신탁자는 명의신탁 해지를 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑧ 양자간 명의신탁에서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제11조의 유예기간 내에 실명등기를 하지 않은 경우, 명의수탁자가 제3자에 대한 관계에서 소유권을 주장할 수 없다.
- ⑨ 부동산경매절차에서 甲이 매수대금을 자신이 부담하면서 을의 명의로 매각허가결정을 받아 을의 명의로 소유권이전등기가 되었다면 부동산의 소유자는 乙이다.





- ⑫ 위의 경우 가등기담보권의 피담보채권의 범위는 저당권의 피담보 채권의 범위와 같다.
- ⑬ 가등기 담보권의 사적 실행에 있어서 갑이 청산금의 지급 이전에 본등기 이전과 담보목적물을 인도받을 것을 내용으로 하는 처분정산형의 담보권실행은 가등기담보등에 관한 법률상 허용되지 않는다.

75. 甲은 乙에게 토지를 매도하면서 매매대금은 乙이 그 토지 위에 신축하는 건물을 타인에게 처분 또는 임대하여 받은 대금에서 충당하기로 약정하고, 그 매매대금의 지급을 담보하기 위하여 乙이 자기의 비용과 노력으로 건물을 신축하되 건축허가 명의로는 甲명의로 하기로 약정하였다. 이 사안과 관련된 법률관계에 대한 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 자기의 비용과 노력으로 건물을 신축한 을은 그 신축건물의 소유권을 원시취득하는 것이 원칙이다.
- ② 완공된 주택의 소유권보존등기를 갑명의로 하면 담보 목적의 범위 내에서 갑에게 소유권이 이전된다.
- ③ 별도의 특약이 없으면 갑은 담보 목적물을 제3자에게 임대할 권한이 있다.
- ④ 갑은 을로부터 적법하게 담보목적물의 점유를 취득한 임차인 병에 대하여 소유권에 기하여 직접 그 인도를 구할 수 없다.
- ⑤ 피담보채무가 이행지체에 빠진 경우, 갑은 담보권의 실행으로 을이나 임차인 병에게 담보목적물의 인도를 청구할 수 있다.
- ⑥ 甲명의로 건축허가를 받아 건물을 신축한 후 甲명의로 보존등기를 하고 甲·乙간의 약정에 따라 乙이 그 신축건물을 병에게 임대한 경우, 그 건물에 대한 甲의 담보권은 이미 실행되어 소멸된 것으로 보거나 甲이 그 부분에 한하여 담보권 주장을 포기한 것으로 해석될 가능성도 있다.

76. 집합건물의 소유에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 집합건물의 전유부분을 임대하기 위해서는 관리단의 승인을 얻어야 한다.
- ② 1동의 건물에서 구분된 각 부분이 구조상, 이용상 독립성이 있고 구분소유를 설정하려는 소유자의 의사만 있으면 구분된 부분은 독립된 구분소유권의 객체가 될 수 있다.
- ③ 공동주택의 공용부분으로 건축된 부분을 주거용으로 개조하여 이를 매도하고 주거용으로 사용하게 하였다면 그 부분은 따로 구분소유의 목적이 된다.
- ④ 복도, 계단, 출입구, 엘리베이터, 옥상, 보일러실, 소방설비 등은 법률상 당연히 공용부분이 되며, 공용부분이라는 취지의 등기를 요하지 않는다.
- ⑤ 구분소유가 성립한 시점 이후의 건물개조나 이용 상황의 변화 등은 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없다.
- ⑥ 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 합의에 의하여 분할할 수 있다.
- ⑦ 공유부분에 대한 물권의 득실변경은 등기 없이는 그 효력

이 발생하지 않는다.

- ⑧ 대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부분의 철거를 구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.
- ⑨ 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위 내의 대지에 대하여는 분할을 청구할 수 있다.
- ⑩ 공용부분의 변경에 관한 사항은 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 다수에 의한 집회결의로써 결정한다.
- ⑪ 공용부분의 개량을 위한 것으로서 과다한 비용이 드는 경우에도 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다.
- ⑫ 아파트관리규약에서 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 체납관리비채권 전액을 행사할 수 있다고 규정하고 있더라도 승계인이 전 입주자의 전유부분에 대한 체납관리비까지 승계하는 것은 아니다.
- ⑬ 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치의 하자로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 하자는 전유부분에 존재하는 것으로 본다.
- ⑭ 관리인에게 부정한 행위 기타 그 직무를 수행하기에 부적합한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 그 해임을 법원에 청구할 수 있다.
- ⑮ 관리인의 대표권은 제한할 수 있지만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수는 없다.
- ⑯ 집합건물의 수분양자가 집합건물을 양도한 경우 동법 제9조에 의한 하자담보추급권은 특별한 사정이 없는 한 집합건물의 양수인에게 귀속한다.
- ⑰ 구분건물의 전유부분에 대한 소유권보존등기만 경료되고 대지지분에 대한 등기가 경료되기 전에 전유부분만에 대해 내려진 가압류결정의 효력은 그 대지권에도 미친다.
- ⑱ 공용부분 체납관리비의 연체료는 乙에게 승계되지 않는다.
- ⑳ 만일 관리단이 체납관리비 연체료의 미지급을 이유로 낙찰자에 대한 단전·단수 등의 제재조치를 취한다면 이는 불법행위를 구성한다.
- ㉑ 따라서 낙찰자는 위 관리단의 조치로 인해 구분건물을 사용수익하지 못한다면 그 기간동안 발생한 관리비는 지급하지 않아도 된다.
- ㉒ 만일 분양자가 수분양자 甲에게 지적정리 후 대지권등기를 해주기로 약속한 후 甲이 전유부분만을 이전했던 경우 甲이 분양대금을 완납하지 않았다면 낙찰자는 대지권을 취득할 수 없다.
- ㉓ 분양자가 상가의 활성화를 위하여 업종의 일부를 변경하고 매장의 위치를 재조정하여 상가의 구성을 변경한 것은 수분양자에 대하여 분양자의 지정업종에 관한 경업금지의무를 위반한 것이다.

77. 집합건물의 관리에 대한 설명중 틀린 것은?

- ① 구분소유자가 집합건물의 규약에서 정한 업무준수의무를 위반할 경우, 특별한 사정이 없는 한 단전·단수 등 제재

의 기간을 주장할 수 있다.

- ⑧ 대항요건을 갖추고 확정일자를 받아 우선변제권을 취득한 임차인이 그 계약서를 분실 또는 멸실하였더라도 우선변제권이 소멸되지 않는다.
- ⑨ 확정일자를 입주 및 주민등록일 이전에 갖춘 경우, 우선변제적 효력은 대항력과 마찬가지로 인도와 주민등록을 마친 다음 날을 기준으로 발생한다.
- ⑩ 경매신청 전에 동법 소정의 대항력을 갖춘 임차인은 소액보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.
- ⑪ 임차권등기명령에 의해 임차권이 등기된 경우, 임대인의 보증금반환의무와 임차인의 등기말소의무는 동시이행의 관계가 아니다.
- ⑫ 무허가 미등기 건물의 임차인도 대지가액에 대하여 우선변제권 및 최우선변제권이 인정된다

73. 주택 및 상가건물의 임대차에 관한 다음의 설명 중 틀린 것은?

- ① 임차인이 2005. 7. 4. 오후 3시경 임차주택을 인도받고 주민등록을 마쳤는데 2005. 7. 5. 오전 10시경 위 임차주택에 1번저당권이 설정된 경우, 위 1번저당권에 기한 경매절차에서 보증금을 전액 배당받지 못한 임차인은 위 주택을 경락받은 매수인에게 임차권을 주장할 수 있다.
- ② 임차주택을 간접점유하는 임차인이 주민등록을 마쳤다 하더라도 임차주택의 직접점유자가 주민등록을 마치지 않았다면, 임차인은 대항력을 취득할 수 없다.
- ③ 경매절차에서 임차주택이 매각된 경우에 소멸되는 1번저당권보다 후에 대항력을 갖춘 임차인은 위 주택을 경락받은 매수인에게 임차권을 주장할 수 없다.
- ④ 전차인이 주민등록을 마치고 거주하던 중, 임차인이 임대인으로부터 임차주택을 매수하여 소유권이전등기를 마친 후 같은 날 타인에게 근저당권을 설정하여준 경우, 위 근저당권에 기한 경매절차에서 보증금을 전액 배당받지 못한 전차인은 위 주택을 경락받은 매수인에게 자신의 임차권을 주장할 수 있다.
- ⑤ 주택소유자가 주민등록을 마치고 거주하다가 그 주택을 타인에게 매도함과 동시에 그로부터 이를 다시 임차하여 계속 거주하기로 하는 임대차계약을 체결한 후, 매수인 명의의 소유권이전등기와 제3자 명의의 근저당권 설정등기가 같은 날 순차적으로 경료된 경우, 임차인(주택의 종전소유자)은 근저당권에 기한 경매절차에서 경락받은 매수인에게 임차권을 주장할 수 있다.
- ⑥ 주택임차인이 그 지위를 강화하고자 별도로 전세권설정등기를 마쳤더라도 주택임차인이 주택임대차보호법 제3조 제1항의 대항요건을 상실하면 이미 취득한 주택임대차보호법상의 대항력 및 우선변제권을 상실한다.
- ⑦ 대항력과 우선변제권을 점유하고 있는 임차인이 강제경매를 신청하였으나 그 경매절차에서 보증금 전액을 배당받지 못한 경우, 후행 경매절차에서 우선변제권에 의한 배당을 받을 수 없다.
- ⑧ 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 것이

아니고 대항력 있는 임차인으로 보호받아 기존 채권을 회수하려는 것에 있는 경우, 주택임대차보호법상의 대항력이 인정되지 않는다

- ⑨ 상가임차인의 갱신요구권을 규정한 제10조 제2항이 정하는 ‘최초의 임대차’라 함은, 상가건물 임차인이 영업을 위하여 최초로 그 상가건물을 임차한 계약을 의미한다
- ⑩ 상가건물을 임차하고 사업자등록을 마친 사업자가 임차건물의 전대차 등으로 당해 사업을 개시하지 않거나 사실상 폐업한 경우에도 그 사업자등록은 적법한 사업자등록이다.
- ⑪ 상가건물의 임차인이 폐업신고 후 다시 같은 상호 및 등록번호로 사업자등록을 한 경우, 동법상의 대항력 및 우선변제권은 폐업신고시로 소급한다.
- ⑫ 영업용 건물의 임대차의 경우 일정기간 임차권 보장의 약정 하에 권리금이 수수되었으나 임대인의 사정으로 임대차계약이 중도 해지된 경우 임대인은 임차인에게 권리금을 반환하여야 한다.

74. 甲은 乙에 대한 1억원의 금전채권을 담보할 목적으로 乙소유의 X부동산(시가2억)에 가등기를 하였고, 그 후 丙이 그 부동산에 저당권을 취득하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 만일 乙소유부동산에 甲이 가등기담보를 설정할 당시 선순위저당권(채권액1억1천)이 있었다면 가등기담보등에 관한 법률은 적용되지 않는다.
- ② 甲은 변제기가 도래한 때에 청산금이 없는 경우에는 즉시 가등기에 기하여 본등기를 청구할 수 있다.
- ③ 甲의 청산금 평가액이 객관적 가액을 미치지 못하면 실행통지로서의 효력이 없다.
- ④ 통지의 상대방에는 채무자 이외에 물상보증인은 포함되지만, 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 포함되지 않는다.
- ⑤ 청산금이 없다고 인정될 때에는 통지할 필요가 없다.
- ⑥ 甲이 후순위권리자에게 乙에 대한 통지의 사실·내용 및 도달일을 통지하지 않으면 乙은 甲의 담보권의 실행을 거부할 수 있다.
- ⑦ 무청산특약은 청산기간 전후를 불문하고 효력이 없다.
- ⑧ 동법 소정의 절차(동법제3조, 4조)를 거치지 아니하고, 가등기담보권자가 경료한 소유권이전등기는 원칙적으로 무효이다.
- ⑨ 가등기담보법 제3조, 제4조의 각 규정에 위반한 본등기일지라도 후에 가등기담보법 제3조, 제4조에서 정한 절차에 따라 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지한 후 채무자에게 정당한 청산금을 지급하거나 지급할 청산금이 없는 경우에는 채무자가 그 청산의 통지를 받은 날로부터 2월의 청산기간이 경과하면 위 무효인 본등기는 실체적 법률관계에 부합하는 유효한 등기가 될 수 있다.
- ⑩ 丙은 청산기간 내에 그 피담보채권의 변제기가 도래하기 전이라면 X부동산의 경매를 청구할 수 없다.
- ⑪ 丙의 담보권실행으로 X부동산이 丁에게 매각된 경우에 甲의 담보가등기권리는 소멸한다.



여 멸실한 때에는 그 멸실된 부분의 비율에 따른 차임은 당연히 감축된다.

- ⑨ 등기된 임차부동산이 방해를 당하였을 때에 임차인은 임차권에 기한 방해배제청구권을 행사할 수 있다.
- ⑩ 목적물의 파손정도가 손쉽게 고칠 수 있을 정도로 사소하여 임차인의 사용·수익을 방해하지 아니한 경우에도 임대인은 수선의무를 부담한다.
- ⑪ 임대차계약에서 차임을 증액하지 않는다는 특약이 있더라도 그 약정 후 그 특약을 그대로 유지시키는 것이 신의칙에 반한다고 인정될 정도의 사정변경이 있는 경우에는 임대인이 차임증액을 청구할 수 있다.
- ⑫ 임대차계약 체결 시 “목적물에 관한 공과금, 건물가격 등의 인상으로 임대료 변경요인이 발생하면 임대인이 1개월 전에 임차인에게 통지하여 임대료를 인상할 수 있으며, 임차인은 이의를 제기할 수 없다”는 약정은 무효이다.

70. 다음 중 임차인의 권리에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 임차인의 비용상환청구는 임대인에게 임차목적물을 반환한 후 6월 내에 행사되어야 한다.
- ② 건물의 임차인이 임대차관계 종료시에는 건물을 원상으로 복구하여 명도해 주기로 약정한 경우, 임차인이 건물에 지출한 필요비에 대해서는 유치권을 주장할 수 없다.
- ③ 임차인 乙이 임대인 甲의 동의를 얻지 않고 丙에게 전대한 경우 乙, 丙 간의 전대계약은 유효하다.
- ④ 임차인 乙이 임대인 甲의 동의를 얻지 않고 丙에게 전대한 경우 甲은 丙에 대하여 방해제거청구를 할 수 있다.
- ⑤ 부속물 또는 지상물 매수청구권을 배제하는 특약은 무효이다.
- ⑥ 토지임대차에서 임차인 소유건물이 임대인이 임대한 토지 이외에 임차인 또는 제3자 소유토지위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우 임차인은 건물전부에 대하여 매수청구권을 행사할 수 있다.
- ⑦ 임차인의 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지되는 경우, 임차인은 지상물 매수를 청구할 수 없다.
- ⑧ 건물임대차계약이 종료하였으나 임대인 乙로부터 임대보증금을 반환받지 못한 甲은 계약종료일로부터 1개월 후 임차건물에서 사무실 집기와 비품을 반출·철거하였고, 이후부터는 임대료, 유지관리비 등을 乙에게 부당이득으로 반환할 의무가 없다.
- ⑨ 토지 임대인 甲이 임차인 乙을 상대로 乙소유의 건물의 철거 및 위 토지의 인도를 구하는 소송이 계속 중 乙이 위 건물에 자물쇠를 채우고 퇴거한 이래 음식점 영업을 하지 않고 있다면 乙은 甲에 대하여 차임상당의 부당이득을 반환하지 않아도 된다.
- ⑩ 건물매수청구권은 임대차의 기간이 만료되어 그 지상에 건물이 현존하고 임대인이 계약의 갱신을 원하지 않는 경우에 인정되는 것으로서, 그것이 객관적으로 경제적 가치가 있는지 여부나 임대인에게 소용이 있는지 여부는 그 행사요건이라고 볼 수 없다.
- ⑪ 기간약정이 없는 임대차를 임대인이 해지통고 한 경우에도 인정되는데, 이 경우 매수청구권을 행사하기 위하여

갱신청구권을 행사할 필요는 없다.

- ⑫ 토지임차인의 지상건물에 근저당권이 설정되어 있는 경우, 토지임차인의 건물매수청구액은 근저당권의 피담보채무액을 공제한 금액이 된다.

71. 甲소유의 건물을 乙이 임차한 후 乙이 다시 丙에게 전대차한 법률관계에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 甲의 동의를 있었던 경우 丙은 갑에 대하여 직접의무를 부담한다.
- ② 위①의 경우 丙의 乙에 대한 차임지급으로는 甲에 대하여 대항할 수 없다.
- ③ 그러나 丙의 차임지급시기 이후에 乙에게 지급한 차임으로는 甲에게 대항할 수 있다.
- ④ 甲의 동의를 없는 경우, 乙과 丙의 전대차계약은 무효이다.
- ⑤ 甲의 동의를 없는 경우, 甲은 乙에 대하여 해지권을 행사할 수 있다.
- ⑥ 그러나 무단 양도나 전대가 배신행위가 아니라면 甲의 해지권은 제한된다.
- ⑦ 甲의 동의를 없는 경우, 丙은 乙에게 사용수익을 청구할 수 있다.
- ⑧ 甲의 동의를 없는 경우, 해지 전 甲은 乙에게 차임지급청구할 수 있다.
- ⑨ 甲의 동의를 없는 경우, 해지 전 甲은 丙에게 반환을 청구할 수 있다.
- ⑩ 甲이 임대차계약을 해지하지 않는 한 甲은 丙에게 손해배상을 청구하거나 부당이득의 반환을 청구할 수 없다.

72. 주택임대차의 대항력에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주민등록 직권말소 후 주민등록법 소정의 이의절차에 의하여 재등록이 이루어진 경우, 그 재등록이 이루어지기 전에 임차주택에 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제 3자에 대해서도 기존의 주택임차권의 대항력은 유지된다.
- ② 임차인 甲이 임대인의 승낙을 받아 乙에게 임대주택을 적법하게 전대한 경우, 甲이 임대주택에 거주하지 않고 자신의 주민등록을 이전하지 아니하더라도 전차인 乙이 주택을 인도받아 자신의 주민등록을 하여야 甲은 제3자에 대하여 대항력을 갖는다.
- ③ 다가구용 단독주택으로 등기된 건물의 일부를 임차한 사람이 대항력을 취득한 후에 위 건물이 다세대 주택으로 변경된 경우에는 이미 취득한 대항력을 상실한다.
- ④ 법인이 임차한 주택을 양수한 자는 동법에 의하여 임대인의 지위를 승계한다.
- ⑤ 임대차의 목적이 된 주택을 담보목적으로 신탁법에 따라 신탁한 경우에 수탁자는 임대인의 지위를 승계한다.
- ⑥ 대항력을 갖춘 임차주택의 양수인이 임대차가 종료한 상태에서 임대인의 지위를 승계하는 것에 대하여, 임차인이 이의를 제기한 경우에도 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸한다.
- ⑦ 甲소유의 주택을 乙이 임차하면서 존속기간을 1년으로 한 경우, 임차인 乙은 甲에게 주택임대차 보호법에 따라 2년

66. 甲은 그 소유의 대지를 乙에게 대금 1억원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하고 계약금으로 1,000만원을 받았다. 한달 뒤 甲은 乙로부터 중도금 4,000만원을 받고 乙에게 대지를 인도해 줌과 동시에 등기를 넘겨주었다. 乙은 한달 내로 위 대지를 담보로 하여 은행에서 대출을 받아 甲에게 잔금 5,000만원을 지급하기로 하였는데 약정기일이 지나도록 잔금을 지급하지 않아서 甲이 알아보았더니 乙은 이미 위 대지를 丙에게 양도하였고 등기까지 이전해 주었다. 甲은 乙에게 몇 차례 잔금지급을 최고한 뒤 乙과의 매매계약을 해제하였다. 다음 중 타당하지 않은 것은?

- ① 乙은 甲에게 잔금 5,000만원을 지급할 필요가 없다.
- ② 丙은 대지의 소유권을 유효하게 취득한다.
- ③ 乙은 甲에게 해제 당시의 대지의 가액을 반환하여야 한다.
- ④ 甲은 乙에게 5,000만원만 반환하면 된다.
- ⑤ 甲은 乙에 대하여 잔금의 지급지체로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.

67. 매매에 대한 설명중 틀린 것은?

- ① 목적물에 대한 반대급부는 금전에 한한다.
- ② 매매의 일방 예약의 경우 상대방이 예약 완결의 의사 표시를 하고 이에 대한 승락이 있게 되면 본계약인 매매의 효력이 발생한다.
- ③ 계약금 계약은 종된 계약이므로 주된 계약과 동시에 성립하여야 한다.
- ④ 관례에 따르면 수수된 계약금을 위약금으로 한다는 약정이 있는 경우에 한해 손해배상액의 예정으로서의 성질을 갖는다.
- ⑤ 해약금에 의한 해제의 효력은 채권 관계를 소급적으로 소멸케하며, 손해배상의 청구나 원상 회복의 문제는 생기지 않는다.
- ⑥ 甲이 자기소유의 토지를 乙에게 매도하면서 계약금을 지급 받은 경우 甲의 해제권행사는 계약금의 배액상환의 제공과 함께 하여야 한다.
- ⑦ 관례에 따르면 수수된 계약금을 위약금으로 한다는 약정이 있는 경우에 한해 손해배상액의 예정으로서의 성질을 갖는다.
- ⑧ 甲이 자기소유의 토지를 乙에게 매도하면서 계약금을 지급 받은 경우 甲이 계약해제의 의사표시와 함께 계약금의 배액을 제공하였으나 乙이 이를 수령하지 않는 경우에는 공탁을 하여야 유효한 해제권행사가 된다.
- ⑨ 매매 목적물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 경우에 매수인은 매수한 권리를 잃을 위험이 있는 한도에서 대금의 지급을 거절할 수 있다.
- ⑩ 목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우는 그 인도장소에서 이를 지급하여야 한다.
- ⑪ 매매의 당사자 일방에 대한 의무이행의 기한이 있는 때에는 상대방의 의무이행에 대하여도 동일한 기한이 있는 것

으로 추정된다.

68. 담보책임과 관련한 설명 중 틀린 것은?

- ① 권리의 전부가 타인에게 속했음을 이유로 매수인이 계약 해제권과 손해배상청구권을 행사하는 경우에 제척기간의 적용이 있다.
- ② 타인의 권리매매에서 권리이전을 할 수 없게 된 매도인의 선의의 매수인에 대하여 불능당시의 시가를 표준으로 하여 계약이 이행된 것과 동일한 경제적 이익을 배상할 의무까지는 없다.
- ③ 계약 당시 소유권이전등기청구권보전의 가등기가 경료되어 있었는데, 그 후 본등기의 경료로 매수인이 소유권을 상실한 경우라면 매수인은 선약을 불문하고 계약을 해제하고 손해를 배상받을 수 있다.
- ④ 부동산을 위하여 지역권이 존재하여야 하는데 그 지역권이 없는 경우, 이 사실을 계약 당시 乙이 모른 경우라도 乙은 계약을 해제할 수 없다.
- ⑤ 권리의 일부가 타인에게 속하는 경우에 약의의 매수인은 대금의 감액을 청구할 수 없다.
- ⑥ 매매목적물의 저장권 또는 전세권의 행사로 인하여 매수인이 그 소유권을 취득할 수 없거나 취득한 소유권을 잃은 때에는 매수인은 선의인 경우에 한하여 계약을 해제할 수 있다.
- ⑦ 건축을 목적으로 매매된 토지가 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우에는 목적물이 아니라 그 권리에 하자가 있는 것이다.
- ⑧ 담보권실행으로 행하여지는 경매에 있어서 매수인은 물건의 하자에 대하여는 원칙적으로 담보책임을 묻지 못한다.
- ⑨ 타인의 권리를 매매의 목적으로 한 경우에 있어서 매도인의 의무가 매도인의 귀책사유로 인하여 이행불능이 되었다면 매수인은 채무불이행 일반의 규정에 좇아서 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다.

69. 임대차계약에 대한 설명중 틀린 것은?

- ① 부동산만이 임대차의 목적이 된다
- ② 임대차는 사용. 수익의 대가로서 차임을 지급하는 것이 그 요소이다.
- ③ 임대차의 존속기간은 원칙적으로 10년을 넘지 못한다. 만일, 당사자가 10년을 넘는 기간을 약정한 때에는 10년으로 단축된다.
- ④ 임대차의 목시의 갱신의 경우에 임차인이 제공한 보증금은 그대로 남게 되나, 제3자가 제공한 담보는 소멸한다.
- ⑤ 기간의 약정이 없는 임대차의 당사자가 해지를 통고하면 일정한 기간이 지난 후에 비로소 효력이 생긴다
- ⑥ 건물소유를 목적으로 한 토지임대차의 경우, 임차인은 그 건물을 등기하면 토지임차권은 등기없이도 제3자에게 임대차의 효력을 주장할 수 있다.
- ⑦ 임차물의 일부 멸실의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.
- ⑧ 임대차목적물의 일부가 임차인의 책임 없는 사유로 인하



낙찰자에 대한 배당금 반환의무는 동시이행관계에 있다.

63. 위험부담에 대한 설명중 틀린 것은?

- ① 위험 부담에 관하여 우리 민법은 채권자주의를 취하고 있다.
- ② 민법의 채무자위험부담주의는 쌍무계약에서 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 후발적 불능이 된 경우를 대상으로 한다.
- ③ 위험부담은 원시적 불능 또는 후발적 불능인 경우에 발생한다.
- ④ 쌍무계약에 있어서 양당사자의 귀책사유로 이행불능이 된 경우에도 위험부담의 문제가 발생한다.
- ⑤ 채권자의 수령지체 중에 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 없다.
- ⑥ 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임 있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다.
- ⑦ 부당해고로 인하여 노무를 제공할 수 없는 경우에도 채무자위험부담의 원칙상, 근로자의 대금지급청구권은 소멸한다는 것이 판례이다.

64. 제3자를 위한 계약에 대한 설명중 틀린 것은?

- ① 수익의 의사표시를 할 수 있는 제3자의 지위는 일종의 형성권이다.
- ② 제3자의 권리가 발생한 후에는 당사자는 이를 변경하지 못하는 것이 원칙이다.
- ③ 제3자를 위한 계약에 있어서 낙약자의 채무불이행이 있으면 제3자는 계약을 해제할 수 있다
- ④ 계약당사자 일방이 상대방의 제3자에 대한 채무와 동일한 내용의 채무를 중첩적으로 인수하여 직접 제3자에게 이행하기로 하는 약정은 제3자를 위한 계약이다.
- ⑤ 낙약자는 요약자와 제3자 사이의 법률관계(대가관계)에 기한 항변으로 수익자에게 대항하지 못하고, 요약자도 대가관계의 부존재나 효력의 상실을 이유로 요약자와 낙약자 사이의 법률관계(보상관계)에 기하여 낙약자에게 부담하는 채무의 이행을 거절할 수 없다.
- ⑥ 계약의 당사자가 제3자에 대하여 가진 채권에 관하여 그 채무를 면제하는 계약도 제3자를 위한 계약에 준하는 것으로서 유효하다.
- ⑦ 甲과 乙이 합의에 의하여 丙의 권리를 변경 또는 소멸시킬 수 있음을 미리 유보하였더라도, 丙이 수익의 의사표시를 한 후에는 丙의 권리를 변경 또는 소멸시키지 못한다.
- ⑧ 甲이 乙의 기망행위를 이유로 위 매매계약을 취소하였다면, 丙이 그 취소원인 사실을 알지 못하였다 하더라도 丙은 乙에 대하여 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.

65. 해제에 대한 설명중 틀린 것은?

- ① 매매계약으로 매수인이 대금과 공과세를 부담하기로 정한 경우 매도인이 공과세의 지급을 태만히 하였다는 것을 이유로 해제할 수 있다.

- ② 매매계약 후 매수인의 자금부족에 의해 대금지급의 이행이 되지 않는 경우, 매도인은 최고를 하지 않으면 계약을 해제할 수 없다.
- ③ 계약의 성질 또는 당사자의 의사표시에 의하여 일정한 기간 내에 이행하지 않으면 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우는 최고를 하지 않고도 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 해제의 의사표시의 방식에는 아무런 제한이 없으나, 이에 조건이나 기한을 붙이지 못한다.
- ⑤ 계약해제를 위한 채권자의 이행최고가 본래 이행하여야 할 채무액을 초과하는 경우에는 그 최고는 언제나 부적법하고 이러한 최고에 터 잡은 계약의 해제는 그 효력이 없다
- ⑥ 계약해제를 위한 이행최고는 상당한 기간을 정하여 하여야 하나, 기간을 정하지 않거나 불상당한 기간을 정한 이행최고를 한 경우에도 최고로서의 효력은 발생하므로 새로운 이행최고의 필요 없이 상당한 기간이 경과한 때 해제권이 발생한다.
- ⑦ 당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우, 계약의 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다.
- ⑧ 매수인이 수인인 매매계약에서 매수인 중 1인이 해제권을 포기한 때, 다른 매수인은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑨ 소유권이전등기가 완료된 부동산 매매계약을 매도인이 해제한 경우, 그 해제의 의사표시가 효력이 발생하면 말소등기 없이도 바로 매도인에게 소유권이 복귀한다는 것이 판례이다.
- ⑩ 해제로써 대항하지 못하는 제 3자에는 해제의 의사표시가 있는 후 등기말소 전에 선의로 목적물에 권리를 취득한 자도 포함된다.
- ⑪ 해제의 의사표시는 제3자의 권리를 해칠 수 없는데, 판례는 대항력을 갖춘 주택임차인을 여기서 말하는 제3자에 포함되지 않는다고 본다.
- ⑫ 해제로 인하여 계약이 소급적으로 실효되면 해제권자는 손해배상을 청구할 수 없게 된다.
- ⑬ 계약해제로 인한 손해배상청구는 채무불이행으로 인한 손해배상과 다르므로 신뢰이익의 배상을 청구할 수 있을 뿐이다.
- ⑭ 채무불이행으로 인한 손해배상액이 예정되어 있는 경우, 채무자가 자신에게 귀책사유가 없음을 주장·입증한다면 그 지급책임을 면할 수 있다.

는 것은 아니다.

- ⑬ 근저당에서 담보할 채권의 최고액이란 목적물로부터 우선 변제를 받을 수 있는 한도액을 의미하는 것이 아니고 채임의 한도액을 의미한다.
- ⑭ 채권최고액을 초과한 부분에 대하여 근저당권자는 우선 변제를 받을 권리가 없다.
- ⑮ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 발생한 원본채권에 관하여 확정 후에 발생하는 이자나 지연손해금 채권이 그 근저당권에 의하여 담보될 수 없다
- ⑯ 결산기에 확정된 채권액이 최고액을 초과하는 경우에는 저당권설정자인 채무자가 최고액, 지연손해금 및 집행비용을 변제하였더라도 이는 일부변제에 불과하여 근저당권의 말소를 청구할 수 없다
- ⑰ 근저당권에 의하여 담보되는 채무가 확정되기 이전에 채무의 범위나 채무자가 변경된 경우, 변경 후의 범위에 속하는 채권이나 채무자에 대한 채권만이 당해 근저당권에 의하여 담보되고, 변경 전의 범위에 속하는 채권이나 채무자에 대한 채권은 피담보채무의 범위에서 제외된다
- ⑱ 근저당권의 피담보채권이 확정되지 않은 상태에서 개개의 피담보채권이 양도 또는 이전된 경우에 근저당권은 이전되지 않는다는 것이 판례의 입장이다.
- ⑲ 물상보증인이 근저당권의 피담보채무를 면책적으로 인수하고 이를 원인으로 근저당권변경의 부기등기를 경료한 경우에는, 근저당권은 특별한 사정이 없는 한 물상보증인이 다른 원인으로 근저당권자에 대하여 부담하게 된 채무에 대해서도 그 효력이 미친다.

60. 甲이 乙에게 물건을 매도하겠다고 승낙의 기간을 10월 30일로 하는 내용의 서면을 발송하여 乙에게 도달하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 甲이 “10월 30일까지 승낙여부의 회답이 없으면, 계약은 체결된 것으로 본다.” 라는 내용을 붙여 청약을 한 경우에 乙이 승낙기간 내에 회답을 발하지 않아도 계약은 성립한다.
- ② 10월 29일에 발송한 乙의 승낙통지가 10월 31일에 도달한 경우, 甲이 승낙을 하여도 계약은 성립하지 않는다.
- ③ 乙이 10월 25일에 승낙통지를 발송하여 10월 27일에 도달한 경우, 계약은 10월 27일에 성립한다.
- ④ 乙이 10월 20일에 승낙통지를 발송하여 10월 31일에 도달한 경우, 甲이 편지의 소인을 확인하고 승낙기간 내에 도달될 수 있었던 발송임을 알고도 이를 乙에게 알리지 않은 경우, 乙의 승낙은 연착된 것으로 본다.
- ⑤ 甲의 서면이 乙에게 도달하기 전에 甲이 사망하고 乙이 甲의 단독상속인 丙에게 승낙통지를 발송하여 10월 30일에 도달하면 乙과 丙사이에 계약이 성립한다.

61. 청약에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 청약은 구체적·확정적 의사표시이어야 한다.
- ② 청약에는 청약자와 그 상대방이 있어야 하므로 청약자는 반드시 명시되어야 한다
- ③ 자동 판매기의 비치는 청약이다.

- ④ 청약의 의사표시는 그 효력이 발생한 후에는 철회할 수 없다.
- ⑤ 청약에 대하여 청약의 상대방이 침묵하고 있는 경우에 그 상대방에게 청약에 대한 동의를 하려는 내심의 결의가 있더라도 원칙적으로 승낙이 되지 않는다.
- ⑥ 승낙의 기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.
- ⑦ 청약자가 청약을 할 때에는 청약과 동시에 승낙기간을 정하여야 한다.
- ⑧ 승낙자가 변경을 가하여 승낙한 때에는 청약은 효력을 상실한다.
- ⑧ 격지자 사이의 경우, 승낙의 통지가 기간 내에 청약자에게 도달할 것을 정지조건으로 승낙의 통지가 발송된 때에 소급하여 계약이 성립한다
- ⑨ 청약에 대한 승낙이 기간 내에 도달될 수 있었던 발송이었는데 우체국의 업무착오로 연착된 경우 청약자가 연착의 통지를 하지 않았다면 계약은 성립되지 않는다
- ⑨ 의사실현에 의한 계약의 성립에 있어서는 청약자의 인식여부와 관계없이 승낙의 의사표시로 인정되는 사실이 있는 때에 성립한다.
- ⑩ 우연히 동일한 내용의 두 청약이 각각 상대방에 도달한 경우에 계약은 이미 성립한다

62. 동시이행의 항변권에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 동시이행의 항변권은 쌍무계약을 체결한 당사자에 한하여 인정된다.
- ② 채권 양도, 채무 인수, 상속 등으로 당사자가 변경된 경우에는 동시 이행의 항변권이 인정되지 않는다.
- ③ 동시이행의 항변권은 연기적 항변권이다.
- ④ 민법이 동시 이행의 항변권을 인정하는 취지는 쌍무 계약의 당사자에게 상대방의 권리의 존재를 부인할 수 있는 기회를 주기 위해서이다.
- ⑤ 동시이행의 항변권은 법원이 직권으로 고려할 것은 아니다.
- ⑥ 쌍무계약의 채권자가 상대방에게 이행을 청구하기 위해서는 먼저 자기의 채무를 이행하여야 한다.
- ⑦ 동시이행의 항변권을 가지는 자는 이행기에 이행하지 않더라도 이행지체책임을 부담하지 않는다.
- ⑧ 계약이 무효 또는 취소된 경우에 당사자 상호간의 반환의무는 동시이행의 관계에 있다.
- ⑨ 구분소유적 공유관계가 해소되는 경우 쌍방의 지분소유권이전등기의무와 아울러 지분상의 근저당권설정등기 등의 말소의무는 동시이행의 관계에 있다
- ⑩ 매수인 乙이 중도금을 지급하지 아니하였더라도 잔금 지급일에 동시이행항변권을 행사할 수 있으면, 乙은 잔금 지급일 이전의 이행지체책임을 부담하지 않는다
- ⑪ 동시이행의 관계에 있는 쌍방의 채무 중 어느 한 채무가 이행불능이 됨으로 인하여 발생한 손해배상채무도 여전히 다른 채무와 동시이행의 관계에 있다
- ⑫ 근저당권 실행을 위한 경매가 무효가 된 경우, 낙찰자의 채무자에 대한 소유권이전등기 말소의무와 근저당권자의



- ⑥ 토지가 저당권의 목적이 된 후 건물을 축조한 경우 저당권자는 토지와 건물의 경매를 청구할 수 있고 건물의 대가에서 우선변제를 받을 수 있다.
- ⑦ 저당권이 설정될 당시에 건물이 없었던 경우에는 나중에 건물이 축조되더라도 법정지상권은 인정되지 않는다.
- ⑧ 저당권자는 토지만의 경매를 신청할 수도 있고 일괄경매를 신청할 수도 있다
- ⑨ 저당권자는 나대지의 소유권을 양도받거나 용익권을 설정받은 제3자가 건물을 신축한 경우에도 일괄경매할 수 있다
- ⑩ 저당권자는 나대지의 용익권을 설정받은 자가 신축한 건물이라도 후에 저당권설정자가 건물의 소유권을 취득한 경우에는 일괄경매를 할 수 있다는 것이 판례이다.

57. 366조의 법정지상권과 관련한 설명중 틀린 것은?

- ① 저당권이 설정될 당시에 건물이 없었던 경우에는 나중에 건물이 축조되더라도 법정지상권은 인정되지 않는다.
- ② 법정지상권이 성립하기 위하여는 저당권 설정당시 토지 위에 건물이 있어야 하고 토지와 건물의 소유자가 동일인이어야 한다.
- ③ 법정지상권의 성립은 당사자의 특약으로 배제할 수 있다.
- ④ 甲소유의 나대지에 乙이 저당권을 취득한 후 甲이 그 나대지에 건물을 신축한 경우, 저당권실행으로 토지와 건물의 소유자가 다르게 되어도 법정지상권은 성립하지 않는다.
- ⑤ 토지에 대한 저당권설정 당시 그 지상에 건물공사가 진행되어 건물의 규모, 종류를 외형상 예상할 수 있는 경우일지라도 저당권설정 당시 그 지상에 완성된 건물이 존재하지 아니하는 경우에는 제366조의 법정지상권이 성립할 수 없다.
- ⑥ 지상건물이 없는 토지에 관하여 근저당권이 설정된 경우라도, 그 설정당시 근저당권자가 건물의 건축에 동의하였다면 민법 제366조의 법정지상권은 성립할 수 있다.
- ⑦ 甲소유의 토지 및 그 지상건물에 乙이 공동저당권을 취득한 후 甲이 건물을 철거하고 그 토지에 건물을 신축한 경우, 특별한 사정이 없는 한 저당권의 실행으로 토지의 신축건물의 소유자가 다르게 되면 구 건물을 기준으로 법정지상권이 성립한다.
- ⑧ 토지에 저당권을 설정할 당시 토지의 지상에 건물이 존재하고 있었고 그 양자가 동일 소유자에게 속하였다가 그 후 저당권의 실행으로 토지가 낙찰되기 전에 건물이 제3자에게 양도된 경우, 건물을 양수한 제3자는 민법 제366조 소정의 법정지상권을 취득한다

58. 공동저당에 대한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 일부목적물에 설정된 저당권이 무효이면 나머지 물건에 대한 저당권도 무효이다.
- ② 어떤 부동산의 매득금만으로 채무액 전액을 변제할 수 있는 경우에도 동시배당을 하여야 한다.
- ③ 동시배당에 관한 민법규정은 후순위저당권자가 없는 경우에도 적용된다.

- ④ 순차배당에서 일부변제받은 경우에는 대위권이 인정되지 않는다.
- ⑤ 공동저당의 목적물 중 일부가 물상보증인에게 속하고 채무자소유의 목적부동산 위에 후순위저당권자가 있을 때 판례는 후순위저당권자를 우선시킨다.
- ⑥ 채권자 甲이 주채무자 乙과 물상보증인 丙 소유의 각 토지위에 1번 근저당권을 설정받은 후, 丙의 토지에 대한 경매를 통하여 채권의 변제를 받은 경우에 丙은 乙 토지에 대한 甲의 권리를 대위행사할 수 있다.
- ⑦ 채권자 甲이 주채무자 乙과 물상보증인 丙 소유의 각 토지위에 1번 근저당권을 설정받은 후, 乙의 토지에 대한 경매를 통하여 채권의 변제를 받은 경우에 乙 토지의 2번 근저당권자 A는 丙 토지에 대한 甲의 권리를 대위행사할 수 있다.
- ⑧ 동일 채권의 담보를 위하여 부동산과 선박에 저당권이 설정된 경우에도 대위의 법리가 적용 내지 유추적용된다.
- ⑨ 대지와 건물이 동시에 매각되어 주택임차인에게 그 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 공동저당에 관한 민법 제368조 제1항을 유추적용하여 대지와 건물의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정하여야 한다.

59. 근저당에 관한 기술 중 틀린 것은?

- ① 후순위근저당권자의 경매신청에 의한 선순위근저당권의 소멸시기는 경락인이 매각대금을 완납한 때라는 것이 판례의 입장이다.
- ② 피담보채권이 확정되면 그 후에 발생하는 채권은 채권최고액에 미치지 못하더라도 더 이상 근저당권에 의하여 담보되지 않는다.
- ③ 결산기의 정함이 없는 경우, 근저당권설정자는 언제든지 근저당권자를 상대로 해지의 의사표시를 함으로써 피담보채무를 확정시킬 수 있다.
- ④ 근저당권자가 경매를 신청한 경우, 그 근저당권의 원본채권액은 경매신청시에 확정된다.
- ⑤ 채권이 확정되지 않더라도 근저당권자는 근저당권을 실행하여 우선변제를 받을 수 있다.
- ⑥ 실제 발생한 채권액이 채권최고액을 초과하는 경우, 채무자는 실제 채권액 전액을 변제하여야 근저당권의 말소를 청구할 수 있다.
- ⑦ 근저당이란 계속적인 거래관계로부터 발생하는 불특정다수의 채권을 장래의 결산기에 일정한도액까지 담보하려는 제도이다.
- ⑧ 근저당으로 담보되는 채권최고액에는 이자 및 근저당의 실행비용이 포함된다.
- ⑨ 근저당에서 담보할 채권의 최고액이란 목적물로부터 우선변제를 받을 수 있는 한도액을 의미하는 것이 아니고 책임의 한도액을 의미한다.
- ⑩ 근저당권의 기간을 반드시 명시해야 하는 것은 아니다.
- ⑪ 근저당에 있어서는 장래의 결산기까지는 이른바 저당권의 소멸에 있어서의 부종성이 요구되지 않는다
- ⑫ 근저당으로서 담보할 채권의 최고액은 이를 그 설정계약 당사자간에 약정해둘 필요는 있으나, 반드시 등기해야 하

- ④ 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 甲은 언제든지 계약해지를 통고할 수 있다.
- ⑤ 甲으로부터 소유권을 양도받은 丙의 인도청구에 대하여 乙은 甲의 배신행위로 인한 채무불이행을 이유로 한 손해배상채권을 가지고 유치권을 행사할 수 있다.

53. 甲은 乙로부터 돈을 차용하면서 그 채무를 담보하기 위하여 甲 소유의 부동산에 대하여 乙에게 저당권을 설정해 주었다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ① 저당권자 乙이 甲에 대한 대여금 채권은 놓아둔 채 부동산에 관한 저당권만을 제3자 丙에게 양도하기로 하는 계약은 무효이다.
- ② 乙이 甲에 대한 대여금채권을 丙에게 양도하는 계약을 체결하고 이를 甲에게 통지하였다면 丙 앞으로의 저당권 변경 등기가 경료되기 전이라도 丙은 부동산에 대한 저당권을 취득한다.
- ③ 甲이 자신을 저당권자로 하는 1번 저당권을 설정해 놓고 난 다음 乙에게 2번 저당권을 설정해 주는 것은 허용되지 않는다.
- ④ 피담보채권이 이미 소멸하였는데 아직 乙 명의의 저당권 설정등기가 말소되지 않고 있음을 기화로 乙이 丙에게 甲에 대한 저당권부 채권을 양도하는 계약을 체결한 경우에는 저당권이 부활한다.
- ⑤ 채무자 甲이 채권자 乙에게 자기소유 부동산에 저당권을 설정해 주기로 한 후, 乙이 甲에 대한 채권을 丙에게 양도하고, 甲의 동의를 얻어 丙명의로 저당권을 설정해 주었다면 이 저당권은 무효이다.
- ⑥ 부동산 매수인 甲이 아직 소유권이전등기를 경료받지 않은 상태에서 丙으로부터 금전을 차용하면서 매도인 乙을 채무자로 하고 그의 승낙을 얻어 丙이 매매부동산에 저당권을 설정받은 경우, 이 저당권은 유효하다.
- ⑦ 채권자 甲회사의 채권을 담보하기 위해 채무자 乙소유 부동산에 저당권을 설정하면서, 저당권자를 甲의 대표이사인 丙으로 하여 등기한 경우, 甲이 채권의 귀속과 행사를 丙에게 위임하였고, 이에 대해 乙이 승낙하였다면 이 저당권은 유효하다.
- ⑧ 어느 한 사람이 같은 채권의 담보를 위하여 연대보증계약과 물상보증계약을 체결한 경우, 원칙적으로 부종성에 의하여 보증책임의 범위가 담보부동산의 가액 범위 내로 제한된다

54. 저당권에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 특정물의 인도청구권을 담보하는 저당권 설정계약도 가능하다.
- ② 甲이 채무자 乙 소유의 부동산에 저당권을 설정받은 경우 甲의 피담보채권은 저당권실행 당시에는 금전채권이여야 한다.
- ③ 채권자가 각각 다른 수개의 채권을 1개의 저당권으로 담보할 수 있다.
- ④ 장래에 발생할 채권을 위하여 저당권을 설정할 수 없다.

- ⑤ 甲이 채무자 乙 소유의 부동산에 저당권을 설정받은 경우 甲에 대한 乙의 채무는 저당권설정 당시 반드시 성립하지 않아도 된다.
- ⑥ 저당권의 효력이 미치는 이자의 범위는 만기가 된 후의 2년분에 한한다.
- ⑦ 부동산 감정비용에 관하여는 저당권의 효력이 미치지 아니한다.
- ⑧ 지연배상에 대하여는 원본의 이행기 경과 후의 1년분에 한하여 저당권의 효력이 미친다.
- ⑨ 전유부분만에 설정된 저당권의 효력은 규약 등에 특별한 정함이 없는 한 대지사용권에도 미친다.
- ⑩ 전유부분만에 설정된 가압류의 효력은 규약 등에 특별히 정함이 없는 한 대지사용권에도 미친다.
- ⑪ 저당부동산의 중물이 부동산의 소유자 아닌 자의 소유에 속하는 경우, 저당부동산의 낙찰자는 그 소유권을 취득할 수 있다.

55. X 건물에 대해 A가 1순위 전세권, B가 2순위 근저당권을 가지고 있고, C가 3순위 가압류 D가 4순위저당권, E가 유치권을 행사하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① A가 경매를 신청하여 甲이 경락 받아 새 소유자가 된 경우, A의 전세권은 소멸하지 않음이 원칙이다.
- ② B가 경매신청을 하여 甲이 경락 받아 새 소유자가 된 경우, E는 甲에게 X 건물의 반환을 거부할 수 없다.
- ③ B가 경매신청을 하여 甲이 경락 받아 새 소유자가 된 경우, A는 甲에게 X 건물의 반환을 거부할 수 있다.
- ④ C가 경매신청을 하여 甲이 경락 받아 새 소유자가 된 경우, A는 甲에게 X 건물의 반환을 거부할 수 없다.
- ⑤ D가 경매신청을 하여 甲이 경락 받아 새 소유자가 된 경우, A는 그의 선택에 따라 우선변제를 받거나 甲에게 존속을 주장할 수 있다.
- ⑥ D가 경매신청을 하여 甲이 경락 받아 새 소유자가 된 경우, E는 甲에게 X 건물의 반환을 거부할 수 없다.

56. 채무자 乙은 자기 소유의 나대지(裸地) 위에 채권자 甲을 위하여 저당권을 설정한 후 그 지상에 건물을 신축하여 등기까지 마쳤으나 채무불이행으로 甲으로부터 강제집행을 받기에 이르렀다. 이 경우에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 甲은 토지의 경매대금만으로 충분한 변제를 받을 수 있더라도 그 지상건물까지 일괄경매를 신청할 수 있다
- ② 甲은 일괄경매를 신청할 수도 있고 토지만의 경매를 신청할 수도 있다
- ③ 일괄경매의 경우에도 甲의 우선변제권은 건물의 경매대가에 대하여는 인정되지 않는다
- ④ 乙로부터 위 나대지의 소유권을 양도받은 제3자 丙이 건물을 신축한 경우에도 甲의 일괄경매권은 인정된다
- ⑤ 경매 결과 토지소유자와 건물소유자가 달라지게 되면 토지의 경락인은 특단의 사정이 없는 한 건물소유자에게 그 건물의 철거를 요구할 수 있다



- ⑨ 목적부동산을 성질에 의하여 정하여진 용법에 따라 사용·수익하지 않는 경우 전세권설정자는 소멸청구를 할 수 있다.
- ⑩ 전세권의 목적물 전부가 멸실한 때에는 전세권은 소멸한다.
- ⑪ 전세권을 전세금반환채권과 분리하여 양도하는 것은 허용되지 아니하나 전세권이 존속기간의 만료로 소멸한 경우 등과 같은 경우에 무담보인 전세금반환채권만의 양도는 허용된다
- ⑫ 전세금이 현실적으로 지급되지 아니하고 기존의 채권으로 갈음된 경우는, 설사 전세권설정등기가 되어 있고 전세권자로 등기된 자가 사용·수익하고 있더라도 전세권은 성립되지 아니한다
- ⑬ 전세권자인 채권자가 전세목적물에 대한 경매를 청구하려면 우선 전세권설정자에 대하여 전세목적물의 인도 의무 및 전세권설정등기말소 의무의 이행제공을 완료하여 전세권설정자를 이행지체에 빠뜨려야 한다
- ⑭ 1개의 건물의 일부분에 전세권이 설정되어 있는 경우에 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체하더라도 전세권의 목적물이 아닌 나머지 건물부분에 대하여는 우선변제권은 별론으로 하고 경매신청권은 없다
- ⑮ 전세권만이 설정되어 있는 부동산에 관하여 저당권이 설정된 경우, 저당권자가 경매신청을 하여 제3자에게 경락되었더라도 전세권자의 용익권을 확보하기 위하여 전세권은 소멸하지 않는 것이 원칙이다
- ⑯ 전세권이 기간만료로 종료된 경우, 전세권을 목적으로 한 저당권은 소멸한다.

50. 담보물권의 특성에 대한 설명중 옳은것은?

- ① 타인 명의의 저당권은 무효임이 원칙이다.
- ② 채권과 이를 담보하는 저당권은 원칙적으로 그 주체를 달리할 수 없으므로 채권자 아닌 제3자 명의로 이루어진 저당권설정등기는 특별한 사정이 없는 한 무효이다.
- ③ 민법상 담보물권은 타물권임을 원칙으로 한다.
- ④ 담보물권에는 부종성이 있는데 이는 절대적이다.
- ⑤ 부종성의 완화는 법정담보물권에서 현저하다.
- ⑥ 피담보채권의 일부가 변제로 인하여 소멸되면 그 목적물의 일부도 담보물권의 구속에서 벗어난다.
- ⑦ 물상 대위권을 행사하는 데에는 압류가 필요하지 않다.
- ⑧ 피담보채권의 일부가 변제된 경우에도 목적물 전부에 대하여 담보물권을 행사할 수 있다.
- ⑨ 담보물이 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인해 그 물건에 갈음하는 금전 기타의 물건에 대해서도 담보물권의 효력이 인정되는 물상대위는 유치권에는 인정되지 않는다.
- ⑩ 저당권자에게는 유치권자와는 달리 간이변제 충당권이 인정되지 않는다.
- ⑪ 물상대위의 요건인 ‘담보물의 멸실’이라 함은 물리적 멸실뿐만 아니라 법률적 멸실도 포함하며, 담보물권자의 과실에 의해 담보물이 멸실된 경우에도 물상대위가 인정된다
- ⑫ 물상대위는 담보물의 공용징수로 인한 보상금청구권, 담

보물의 매도로 인한 매매대금청구권에 대하여도 인정된다.

- ⑬ 제3자가 이미 저당목적물의 변형물인 금전 기타 물건을 압류하였다 하더라도, 저당권자는 스스로 이를 압류해야만 물상대위권을 행사할 수 있다.

51. 유치권에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 유치권의 목적이 될 수 있는 것은 동산과 유가증권에 한하여 부동산은 제외된다.
- ② 유치권이 성립하려면 피담보채권은 변제기에 있어야 한다.
- ③ 채권이 목적물의 반환의무와 동일한 사실관계로부터 발생한 경우에도 유치권은 성립한다
- ④ 임차인이 임대차기간 만료 전에 임차목적물을 보존하기 위해 비용을 지출한 경우, 비용상환청구권은 목적물에 관하여 생긴 채권으로 본다.
- ⑤ 유치권에 있어서의 점유는 직접점유이어야 한다.
- ⑥ 부동산의 불법점유자도 그 부동산에 관하여 필요비를 지출한 때에는 이에 대하여 유치권이 성립한다.
- ⑦ 유치권은 법정담보물권이므로 이를 미리 포기하는 특약은 무효이다.
- ⑧ 물건을 점유하기 전에 그 물건에 관련되어 채권이 발생한 후 그 물건을 취득한 경우에는 유치권은 성립하지 않는다.
- ⑨ 유치권에 있어서의 점유는 직접점유이어야 한다.
- ⑩ 채무자를 직접점유자로 하여 채권자가 간접점유하는 경우에도 유치권은 성립한다.
- ⑪ 유치권은 채무자 소유가 아닌 타인소유의 토지에 대해서도 성립한다.
- ⑫ 유치권자가 유치물에 대해 지출한 유익비의 상환청구권에 기한 유치권은 상환청구권의 기한의 허여가 인정된 때에도 소멸하지 않는다.
- ⑬ 유치권자에게 우선변제권은 없으나 채무자가 파산한 경우에는 별채권을 갖는다.
- ⑭ 유치권을 행사하고 있는 동안에는 채권의 소멸시효는 진행하지 않는다.
- ⑮ 민법 제321조에 정한 유치권의 불가분성은 목적물이 분할 가능하거나 수개의 물건인 경우에도 적용된다

52. 乙은 甲 소유의 주택을 보증금 1억원에 임차하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 다수설이나 판례에 의함)

- ① 乙은 甲이 보증금을 반환할 때까지 그 건물에 대하여 유치권을 행사할 수 없으나 동시이행의 항변권은 행사할 수 있다.
- ② 임대차가 해지된 후에도 정당한 이유 없이 乙이 건물을 점유하면서 건물에 비용을 지출한 경우, 乙은 비용상환에 관하여 유치권이 인정된다.
- ③ 乙이 임대차종료시에 주택을 원상복구하기로 약정한 경우, 이는 강행법규에 위반한 약정이므로 주택에 지출한 비용의 상환에 관하여 을은 유치권을 행사할 수 있다.

- ⑬ 지상권자는 권리소멸후 잔존물의 수거권과 매수청구권을 가지고 있으나, 임차인은 수거권만 있을 뿐 매수청구권은 없다.
- ⑭ 지상권은 상속성 및 양도성이 있으나, 임차권은 상속성만 있고 임대인의 동의없이 양도하지 못한다.
- ⑮ 기간을 약정하지 않은 경우, 임대차에 있어서는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있으나, 지상권에 있어서는 토지의 사용목적에 따라 법정의 존속기간으로 그 기간이 정해지게 된다.
- ⑯ 지상권·전세권 및 지역권은 용익권자가 독점적으로 목적물의 사용, 수익할 권리를 갖는다.
- ⑰ 지상권과 전세권에는 각각 최장기간과 최단기간의 제한이 정하여져 있다.
- ⑱ 지상권이나 전세권을 설정하여 타인으로 하여금 물권을 점유하게 한 자는 간접으로 점유권이 있다.
- ⑲ 지상권에는 지료증감청구권이 인정되지만, 전세권에는 전세금증감청구권이 인정되지 않는다.

47. 관습법상 법정지상권에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 법정지상권은 성립했으나 그 등기가 이루어지지 않은 건물의 양수인에 대해서는 토지소유자가 건물철거청구를 할 수 있다고 봄이 판례의 태도이다.
- ② 토지공유자 중 1인이 공유토지 위에 건물을 소유하고 있다가 토지 지분만을 전매한 경우, 관습상의 법정지상권의 성립이 부정된다.
- ③ 민법 제366조 소정의 법정지상권은 단독저당의 경우 저당권 설정 당시의 건물이 멸실되거나 철거된 후 재건축, 신축한 경우에도 성립하지만, 이 경우 신 건물과 구 건물 사이에 동일성이 있고 소유자가 동일한 때에 한한다.
- ④ 판례에 의하면 지상권, 임차권에 기하여 건물을 소유하는 자가 그 건물위에 저당권을 설정하는 경우에는 저당권은 지상권, 임차권에도 미친다고 본다.
- ⑤ 판례에 의하면 건물의 소유를 목적으로 하여 토지를 임차한 사람이 그 건물에 저당권을 설정하고 그 후 저당권이 실행되어 경락인이 건물의 소유권을 취득한 때에는 건물의 소유를 목적으로 한 임차권도 건물의 소유권과 함께 경락인에게 이전하므로 경락인은 토지의 임대인에 대한 관계에서 그의 동의없이도 임차권의 취득을 대항할 수 있다고 한다.
- ⑥ 甲 소유의 대지에 甲이 건물을 신축하여, 대지와 건물을 일체로 乙에게 매도하였으나, 대지에 관하여만 乙 앞으로 소유권이전등기가 경료 되었다. 그런데 乙이 丙에 대한 채무를 이행하지 못하자 이 대지가 경매되어 丁에게 경락된 경우 대지소유권이 甲으로부터 乙에게 이전됨으로써 형식적으로 대지와 건물의 소유권자가 다르게 되었더라도, 甲에게 관습(법)상의 법정지상권을 인정할 필요는 없다.
- ⑦ 법정지상권을 취득하게 될 건물소유자가 토지소유자와 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차계약을 체결한 경우라 하더라도 관습상의 법정지상권을 포기한 것으로 볼 수 없다.

- ⑧ 토지 공유자 중의 1인이 공유토지 위에 건물을 소유하고 있다가 토지지분만을 전매한 경우에, 건물소유자는 당해 토지에 건물의 소유를 위한 관습법상의 법정지상권을 취득한다.
- ⑨ 이미 토지를 타인에게 매도하여 소유권을 이전하여 줄 의무를 부담하고 있는 토지소유자가 철거를 예상하면서도 건물을 신축하였다면 그 건물을 위한 법정지상권은 발생하지 않는다.
- ⑩ 토지와 건물이 동일인의 소유에 속하지 않는 경우, 즉 대지소유자의 승낙을 얻어 지은 건물을 매수한 자는 법정지상권을 취득할 수 없다.
- ⑪ 甲이 자신소유의 건물을 제외한 A토지를 乙에게 매도한 후 일정한 사정에 의하여 다시 A토지를 매수하는 대신 A토지 부근의 B토지로 교환하기로 하는 특약을 하였으나 甲의 귀책사유로 B토지 채무는 이행불능이 된 경우 甲은 乙에 대하여 법정지상권을 주장할 수 없다

48. 다음 중 옳은 것은?

- ① 요역지소유권의 처분은 다른 약정이 없는 한 지역권의 처분을 수반한다.
- ② 지역권은 물권이므로 요역지와 분리하여 양도할 수 있다.
- ③ 용익물권이므로 부종성이나 수반성이 인정되지 않는다.
- ④ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ⑤ 요역지와 승역지는 서로 인접하고 있어야 하는 것은 아니다.
- ⑥ 공유자의 1인이 지역권을 취득하면 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ⑦ 요역지가 수인의 공유인 경우에 그 1인에 의한 지역권소멸시효의 중단은 다른 공유자를 위하여 효력이 없다.
- ⑧ 점유로 인한 지역권취득 기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다.

49. 전세권에 대하여 다음 중 틀린 것은?

- ① 전세권과 저당권 사이의 우선순위는 당해 경매를 신청한 채권자의 저당권과의 설정등기의 선후에 의한다.
- ② 전세권은 물권이기 때문에 전세권의 처분을 제한·금지할 수 없다.
- ③ 전세권의 소멸 전이라도 전세권과 분리하여 정지 조건부의 전세금반환채권만을 양도할 수 있다.
- ④ 건물의 일부에 전세권이 설정된 경우에, 전세권자는 불가분성의 원칙에 따라 건물 전체의 경매를 청구할 수 있다.
- ⑤ 전세권이 제3자의 권리의 목적인 경우에도 전세권자가 전세권을 포기할 수 있지만, 그 포기를 제3자에게 대항할 수 없다.
- ⑥ 전세권자가 목적물의 유지·수선의무를 이행하지 않는 경우 전세권설정자는 소멸청구를 할 수 있다.
- ⑦ 전세목적물의 일부가 불가항력으로 멸실한 경우에는 그 멸실된 부분에 관하여도 전세권은 소멸하지 않는다.
- ⑧ 양도금지특약을 위반하여 전세권을 양도한 경우 전세권설정자는 소멸청구를 할 수 있다.



- ⑧ 점유취득시효의 요건으로서의 점유는 자주점유이어야 하고, 평온·공연한 점유이어야 한다.
- ⑨ 판례는 매수인이 매매계약의 무효사유가 있음을 안 경우와 같이 특별한 사정이 있을 경우에는 자주점유(自主占有)가 될 수 없다고 한다.
- ⑩ 악의의 무단점유의 경우에는 자주점유의 추정이 깨어진다.
- ⑪ 소유권취득원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없음을 알면서 점유를 개시한 경우 자주점유의 추정이 깨어진다.
- ⑫ 시효취득을 주장하는 자는 원칙적으로 시효의 기산점을 임의로 선택할 수 없다는 것이 판례이다.
- ⑬ 시효에 의한 부동산소유권의 취득은 법률규정에 의한 것이므로 등기없이도 효력이 생긴다.
- ⑭ 토지에 대한 취득시효의 완성을 이유로 소유권이전등기를 청구하려면 시효완성 당시의 소유자를 상대로 하여야 한다.
- ⑮ 乙명의로 등기된 토지를 甲이 소유의 의사로 평온·공연하게 25년간 점유하였으나, 아직 이전등기는 경료받지 못한 경우 소유권은 甲에게 있다.
- ⑯ 부동산에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도 이를 등기하지 아니하고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자에게 소유권이전등기가 마쳐지면 점유자는 그 제3자에게 대항할 수 없다.
- ⑰ 부동산의 소유자로 등기한 자가 10 년간 소유의 의사로 평온·공연하게 선의이며 과실 없이 그 부동산을 점유한 때에는 그 소유권을 취득한다.
- ⑱ 부동산의 등기부취득시효를 주장하려면 당해 부동산의 점유자가 소유자는 아니지만, 소유자로 등기되어 있어야 하는데, 여기서 등기기간은 반드시 10년간 그의 명의로 등기되어 있어야 하는 것은 아니고 전자명의로 등기기간까지 포함하여 10년이면 충분하다.
- ⑲ 점유의 승계인이 전 점유자의 점유기간의 합산을 주장하는 경우에는 전 점유의 하자도 승계한다.
- ⑳ 상속인은 새로운 권원이 있는 경우 피상속인의 점유를 아울러 주장하여야 하고 자기만의 점유는 주장하지 못한다.

44. 공유물분할에 관한 기술 중 틀린 것은?

- ① 분할청구가 있으면 공유자 전원은 그 협의에 응할 의무를 진다.
- ② 공유물 분할의 소는 결국 분할방법을 정하기 위한 것이고, 그 상대방은 다른 공유자 전원이어야 한다.
- ③ 각 공유자는 다른 공유자가 분할로 인하여 취득한 물건에 관하여 그 지분의 비율로 매도인과 동일한 담보책임을 진다.
- ④ 공유자는 다른 공유자가 분할로 인하여 취득한 물건에 대하여 그 지분의 비율로 매도인과 동일한 담보책임이 있다.
- ⑤ 공유자간에 분할에 관해 이미 협의가 성립된 때에는 재판상 분할청구는 인정되지 않는다.
- ⑥ 재판에 의하여 공유물을 분할하는 경우에는 대금분할이

원칙이다.

45. 甲, 乙, 丙이 A 토지를 공유하고 있는 경우에 그 법률관계에 대한 판례의 설명 중 틀린 것은? (각각의 지분은 균등하다)

- ① 甲이 A 토지 전부를 단독으로 배타적인 사용·수익을 하고 있는 경우에 乙, 丙 각각은 甲에게 그 전부에 대한 인도를 청구할 수 없다.
- ② 甲이 甲 단독명의로 등기를 하고 있는 경우에 乙, 丙 각각은 그 전부에 대하여 등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ A 토지에 대하여 제3자가 아무런 권한 없이 이를 사용, 수익하는 경우에 甲은 그 자에 대하여 토지전부에 대한 명도청구 및 불법행위로 인한 손해배상청구 및 부당이득 반환청구 전부를 행사할 수 있다.
- ④ 甲이 乙, 丙의 지분권을 대외적으로 주장하는 것은 공유물의 보존행위에 속한다고 할 수 있다.
- ⑤ 甲, 乙, 丙이 A 토지를 현물분할하려고 하는 경우에 甲이 현물분할을 원치 않는 경우에 甲을 공유상태로 남겨둔 채 현물분할 할 수도 있다.
- ⑥ 甲은 공유토지의 1/3에 해당하는 비율 범위내에서 단독으로 사용할 수 있다. 甲이 다른 공유자의 동의 없이 공유토지 전부를 매도하여 A명의로 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 그 등기는 甲의 공유지분 범위 내에서 유효하다.

46. 다음은 각종 용익권을 비교 설명한 것이다. 맞는 것은?

- ① 지상권의 경우에는 5년 이상의 지료 지급이 연체된 때에 그 소멸청구를 할 수 있으나, 임차권에는 1기의 차임액에 달하면 계약을 해제할 수 있다.
- ② 토지사용의 대가인 지료의 지급이 지상권의 경우에는 성립요건으로 되지만, 임대차의 경우에는 요건이 아니다.
- ③ 지상권은 최장기간의 제한이 있으나, 임대차에서는 최단기간만을 정하고 있다.
- ④ 지상권의 경우에는 지료증감청구권이 인정되는데, 임대차의 경우에도 마찬가지로 차임증감청구권이 인정된다.
- ⑤ 지상권자는 타인에게 그 권리를 양도할 수 있는데 임차인도 임대인의 동의없이 그 권리를 양도할 수 있다.
- ⑥ 임대인과 전세권설정자는 건물에 부속시킨 것의 매수를 청구할 수 있다.
- ⑦ 차임은 임차권의 요소이나, 전세금은 전세권의 요소가 아니다.
- ⑧ 임차인과 전세권자는 목적물에 들인 유익비의 상환청구를 할 수 있다.
- ⑨ 임차인과 전세권자의 파산은 모두 소멸청구의 사유가 된다.
- ⑩ 임차권에 있어서는 묵시의 갱신이 인정되나, 전세권에 있어서는 인정되지 않는다.
- ⑪ 지상권은 임의로 담보설정이 가능하나, 임차권은 그렇지 않다.
- ⑫ 지상권과 임차권 모두 등기를 하면 제3자에 대한 대항력이 생긴다.

- ⑤ 주위토지통행권이 발생한 후 당해 토지에 접하는 공로가 개설된 때에는 주위토지통행권은 소멸한다.

40. 지역권과 상린관계에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 지역권은 소유권과는 별개의 독립된 물권인데 대하여, 상린관계는 소유권의 내용이다.
- ② 지역권은 토지만의 이용조절을 목적으로 하는데 대하여, 상린관계는 건물의 경우에도 적용된다.
- ③ 지역권은 계약에 의하여 발생하는 것이 원칙인데 대하여, 상린관계는 법률의 규정에 의하여 당연히 발생한다.
- ④ 지역권은 제한물권이나, 상린관계는 소유권의 내용 그 자체를 확장, 제한하는 것이다.
- ⑤ 지역권이나 상린관계는 모두 계속하여 권리를 행사하지 않으면 소멸시효로 인하여 소멸한다.
- ⑥ 지역권은 제한물권이고, 상린관계는 소유권의 확장 내지 제한이다.
- ⑦ 지역권은 소멸시효의 대상이 되나, 상린관계는 소유권과 독립하여 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ⑧ 양자는 모두 소유권과는 별개의 독립한 물권이다.

41. 다음 중 민법상 상린관계에 관한 규정의 내용으로 틀린 것은?

- ① 인접지의 수목가지가 경계를 넘은 때에는 임의로 제거할 수 있다.
- ② 인접하여 토지를 소유한 자는 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있는데, 그 비용은 다른 관습이 없으면 토지의 면적에 비례하여 부담한다.
- ③ 지하실공사에는 경계로부터 그 깊이의 반 이상의 거리를 두어야 한다.
- ④ 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 2미터의 이상의 거리를 두어야 한다.
- ⑤ 토지소유자는 경계나 그 근방에서 건물을 축조하거나 수선하기 위하여 필요한 범위 내에서 이웃 토지의 사용을 청구할 수 있으나, 이웃 사람의 주거에는 승낙이 있어야 들어갈 수 있다.
- ⑥ “지하시설을 하는 때에는 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 하며” 라고 하는 민법 제244조는 강행규정이므로 이와 다른 내용의 당사자간의 특약은 무효이다.
- ⑦ 토지소유자가 매연, 액체, 음향 등으로 이웃토지의 사용을 방해하거나 이웃 거주자의 생활에 고통을 주는 경우에 그것이 토지의 통상의 용도에 적당한 것인 때에는 이웃 거주자는 이를 용인하여야 한다.

42. 甲소유의 X토지를 乙이 소유의 의사로 평온·공연하게 20년간 점유하였지만, 시효완성후 등기 전에 甲이 丙에게 그 토지를 매도하고 유효하게 이전등기를 해 준 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 丙을 대위하여 乙에게 불법점유를 이유로 토지인도를 청구할 수 있다.
- ② 乙은 丙에 대하여 취득시효를 주장할 수 있다.
- ③ 丙이 소유권을 취득한 시점을 새로운 기산점으로 삼아 다

시 취득시효가 완성된 경우에도 乙은 등기명의자인 丙에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다.

- ④ 어떤 사유로 甲에게로 X토지의 소유권이 회복되면 乙은 甲에게 시효취득을 주장할 수 있다.
- ⑤ 만일 丙명의 등기가 원인무효인 경우, 乙은 甲을 대위하여 丙에 대하여 등기말소를 청구할 수 없다.
- ⑥ 甲이 제3자 丙에게 목적부동산을 처분하여 이전등기까지 마쳤다면, 乙은 甲에게 채무불이행책임을 물을 수 있다.
- ⑦ 乙로부터 목적부동산을 매수한 丙은 甲에 대하여 乙의 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있다.
- ⑧ 甲이 제3자 丙에게 목적부동산을 처분하여 이전등기까지 마쳤다면 乙은 취득시효의 완성을 가지고 丙에게 대항할 수 없다.
- ⑨ 甲이 乙의 시효완성 사실을 알고 그 부동산을 丙에게 처분한 경우 乙은 甲에게 불법행위에 기한 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑩ 丙이 甲의 배임행위에 적극 가담하면 甲과 丙의 매매계약은 이중매매의 법리와 마찬가지로 무효로 보는 것이 판례의 태도이다.
- ⑪ 만일 甲의 등기가 허위서류에 의하여 된 무효의 등기라면 乙은 진정한 소유자를 대위하여 甲명의 등기의 말소를 청구하여야 한다.
- ⑫ 만일 시효완성에 의하여 등기한 乙이 甲소유부동산에 설정된 저당권의 피담보채권을 대위변제하였다면 乙은 甲에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.
- ⑬ 부동산에 관한 점유취득시효가 완성된 후 소유자가 파산선고를 받은 경우, 점유자가 파산관재인을 상대로 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있다
- ⑭ 점유취득시효 완성 후 등기 경로 전에 그 부동산이 제3자에게 명의신탁된 경우, 점유자는 제3자가 소유자로서의 권리를 행사하는 것을 저지할 수 없다.

43. 취득시효에 관한 설명중 틀린 것은?

- ① 국가나 지방자치단체가 부동산을 점유하는 경우에도 민법 제197조 제1항의 자주점유의 추정이 적용되지 않는다
- ② 토지의 일부에 대하여도 취득시효에 의한 소유권 취득이 인정된다.
- ③ 동산은 물론이고 부동산의 경우에도 시효취득이 인정된다.
- ④ 등기부 취득시효에 의해 소유권을 취득하는 자는 10년간 반드시 그 명의로 있어야 하는 것이 아니고 앞서사람의 등기까지 아울러 그 기간동안 부동산의 소유자로 있으면 된다.
- ⑤ 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온·공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 그 소유권을 취득한다.
- ⑥ 점유를 수반하지 않는 물권은 취득시효가 인정되지 않는다.
- ⑦ 국유 또는 공유토지 어느 것이든 취득시효의 객체가 된다.



- ② 甲토지에 乙이 1번 저당권을 가지고 丙이 다시 2번 저당권을 가졌을 경우 丙이 甲토지의 소유권을 득하면 丙의 2번 저당권은 혼동으로 소멸한다
- ③ 甲의 소유물 위에 乙이 지상권을 가지고 있고 그 지상권 위에 丙이 1번 저당권을 丁이 2번 저당권을 가지고 있는 경우에 丙이 乙의 지상권을 취득 하였다 하더라도 丙의 1번 저당권은 소멸하지 않는다.
- ④ 근저당권자가 소유권을 취득하면 그 근저당권은 혼동에 의하여 소멸하지만 그 뒤 그 소유권 취득이 무효인 것이 밝혀지면 소멸하였던 근저당권은 당연히 부활한다.
- ⑤ 제한물권과 다른 제한물권이 혼동하면 그 다른 권리는 소멸하지만 점유권과 제한물권이 혼동하더라도 점유권은 혼동으로 소멸하지 않는다.
- ⑥ 지역권자가 승역지의 소유권을 취득한 경우 지역권은 소멸한다.
- ⑦ 가등기권자가 본등기절차에 의하지 아니하고 설정자로부터 별도의 소유권이전등기를 경료받은 경우, 가등기권자의 본등기청구권은 소멸하지 않는다.

35. 특별한 사정이 없는 한 자주점유자인 경우는?

- ① 타인의 물건을 절취하여 소지하고 있는 자의 점유
- ② 타인의 토지의 매매에 해당한다는 사실을 알고 한 매수인의 점유
- ③ 매매가 무효로 된다는 사정이 있음을 알고 부동산을 매수하여 이를 점유하게 된 자
- ④ 타인의 토지 위에 분묘를 설치·소유하는 자의 점유
- ⑤ 명의신탁에 의하여 부동산의 소유자로 등기된 자(수탁자)의 점유
- ⑥ 공유자 중 1인이 공유부동산 전부를 점유하고 있는 경우 다른 공유자의 지분비율의 범위 내의 점유
- ⑦ 자주점유자가 새로운 권원에 기하여 소유의 의사를 가지고 점유를 시작한 경우
- ⑧ 점유자가 소유의 의사가 있음을 표시한 경우
- ⑨ 무단으로 점유하던 토지 위에 자의로 건물을 축조하고 건 축물관리대장에 등재한 점유자
- ⑩ 경락에 의한 소유권이전등기가 경료된 후의 종전소유자의 점유
- ⑪ 부동산을 타인에게 매도하여 그 인도 의무를 지고 있는 매도인의 점유
- ⑫ 진정소유자가 제기한 소유권이전등기 말소등기청구소송에서 점유자가 패소한 경우 패소판결 확정 후부터 한 점유자의 점유
- ⑬ 점유권원이 불명한 점유자
- ⑭ 착오로 인접토지의 일부를 매수한 자
- ⑮ 등기부상 면적을 상당부분 초과하여 매수한 자
- ⑯ 취득시효의 완성을 주장하는 토지의 취득절차에 관한 서류를 제출하지 못하고 있는 국가의 점유

36. 甲이 점유하고 있는 X물건을 乙이 침탈한 경우에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 甲의 乙에 대한 점유물반환청구권은 침탈당한 날로부터 1

년 내에 행사하여야 하는데, 이는 출소기간이다.

- ② 乙이 선의의 丙에게 X물건을 매도·인도한 경우, 甲은 丙에 대하여 손해배상을 청구할 수 없다.
- ③ 乙이 선의의 丙에게 X물건을 매도·인도한 경우, 甲은 丙에 대하여 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ④ 甲이 丁소유의 X물건을 임차하여 점유하였던 경우, 丁도 乙에 대하여 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 만일 甲이 乙의 사기로 인해 점유를 乙에게 이전한 경우, 乙에 대하여 점유물반환을 청구할 수 없다.

37. 甲은 乙소유의 주택을 점유할 권리없이 그 주택에 살고 있다. 이 경우의 법률관계에 관한 다음의 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 甲이 주택을 점유하고 있는 동안 방의 낡은 장판을 걷어내고 새로 장판을 깔았다면, 그는 乙에 대하여 그 비용의 상환을 청구할 수 있다.
- ② 乙이 甲에 대하여 주택을 사용하지 못함으로 인한 손해의 배상을 청구하려면, 乙은 甲이 그 손해의 발생에 대하여 귀책사유가 있음을 입증하여야 한다.
- ③ 판례에 의하면 甲이 주택을 점유사용하는 것을 내용으로 하는 권리를 가지고 있다고 확신하였고 그에 따른 정당한 근거가 있다면, 乙은 甲에 대하여 그 사용이익의 반환을 청구할 수 없다.
- ④ 甲이 주택을 개량하여 그 가치가 증가한 채로 있다면 甲은 주택에 대하여 유치권을 가지는 경우도 있을 수 있다.
- ⑤ 丙이 주택의 점유를 방해하면, 甲은 그 방해의 제거를 청구할 수 있다.
- ⑥ 갑이 을에 대하여 비용상환을 청구할 수 있는 시기는 점유물 반환시이다.

38. 다음 중 상린관계에 대하여 민법의 규정보다 관습이 우선 적용되는 경우는 모두 몇 개인가?

- ① 주위토지통행권(제 219조)
- ② 이웃토지 사용청구권(제 216조)
- ③ 경계선 부근의 건축제한(제 242조)
- ④ 경계표·담의 설치(제 237조)
- ⑤ 이웃토지 수지·목근의 제거(제 240조)
- ⑥ 수류의 변경(제 229조)

39. 민법 제219조, 제220조의 통행권에 대한 다음 설명 중 옳지 못한 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 토지의 분할 또는 일부 양도로 인한 타인의 토지에 대한 무상통행권은 공유토지의 직접 분할자 사이 또는 토지의 일부양도의 당사자 사이는 물론 피통행지의 특정승계인에 대해서도 적용된다.
- ② 공로에 나가기 위하여 주위토지를 통행할 경우 통행할 장소나 방법은 가장 손해가 적은 것을 택하여야 한다.
- ③ 그 소유 토지의 용도에 필요한 통로가 있는 경우에는 그 통로를 사용하는 것보다 더 편리하다는 이유만으로 다른 장소로 통행할 권리를 인정할 수 없다.
- ④ 주위토지통행권은 지상권자와 인지(隣地) 소유자 사이, 전세권자와 인지(隣地) 소유자 사이에도 준용된다.

수 있는 자는 甲이다.

- ⑤ 乙은 丙을 상대로 직접 건물의 반환을 청구할 수는 없고 甲의 반환청구권을 대위할 수 있을 뿐이다.
- ⑥ 대지의 점유자는 건물의 소유자이다.
- ⑦ 토지소유자 X는 위 건물의 소유자인 甲을 상대로 건물철거를 청구할 수 없고 乙을 상대로 철거를 청구하여야 한다.
- ⑧ 만일 甲이 토지의 부합물로 볼 수 없는 미완성 건물을 乙에게 양도하여 乙이 허가내용과 일치한 건물을 완성하였다면 건물의 원시취득자는 乙이다.

30. 다음 중 등기하여야 부동산에 관한 물권변동의 효력이 발생하는 경우는?

- ① 증여계약의 취소에 의한 소유권의 복귀
- ② 재단법인설립시 출연재산에 대한 출연자와 법인사이에 소유권 귀속
- ③ 교환계약에 의한 부동산물권의 이전
- ④ 피상속인의 사망으로 인한 상속재산의 귀속
- ⑤ 법원이 이행판결에 의한 소유권의 이전
- ⑥ 합병에 의한 법인부동산의 소유권 이전
- ⑦ 부동산의 매수인이 매도인을 상대로 부동산소유권이전등기절차의 이행을 청구하는 소송을 제기하여 원고의 승소판결이 확정된 경우
- ⑧ 지방자치단체가 토지를 수용하고 보상금을 모두 지급한 경우
- ⑨ 부동산을 20년간 점유함으로써 취득시효가 적법하게 완성된 경우

31. 甲은 乙로부터 부동산을 매수하여 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 넘겨받았으나, 아직 이전등기를 하지 않고 있다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다수설·판례에 의함)

- ① 목적부동산의 매매계약을 체결할 당시에, 乙은 甲에게 목적 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 넘겨주었다 하더라도 乙은 매도인으로서 등기이전에 협력할 의무를 진다.
- ② 甲이 乙에 대하여 행사하는 목적부동산에 대한 등기청구권은 채권적 청구권으로서 원칙적으로 10년의 소멸시효에 걸린다.
- ③ 판례는 甲이 목적부동산을 인도받아 점유하고 있는 경우에는 등기청구권의 소멸시효가 진행되지 않는다고 본다.
- ④ 甲의 등기청구권의 소멸시효가 완성된 경우, 乙이 재판절차에서 그 주장을 하지 않으면, 법원은 등기청구권의 소멸시효 완성을 직권으로 탐지하지 않는다.
- ⑤ 판례에 의하면, 목적부동산을 점유하고 있던 甲이 다른 사람에게 그 부동산을 처분하고 그 점유를 승계하여 준 경우, 점유의 상실로 인하여 그 시점으로부터 등기청구권의 소멸시효는 진행된다.

32. 乙은 甲소유의 X부동산을 매수하여 대금전액을 지불하고 그 부동산을 인도받아 사용하고 있지만 자기명의로 등기를 하지 않고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 乙의 甲에 대한 등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ② 乙이 X부동산을 丙에게 전매하였고 甲·乙·丙간에 중간생략 등기를 하기로 합의한 경우, 乙의 甲에 대한 등기청구권은 소멸시효가 진행하지 아니한다.
- ③ 합의가 있었다 하여 중간매수인의 소유권이전등기청구권이 소멸된다거나 최초 매도인의 중간매수인에 대한 소유권이전등기의무가 소멸하는 것은 아니다.
- ④ 乙이 X부동산을 丙에게 전매하였고 甲·乙·丙간에 중간생략 등기의 합의가 있는 후, 甲과 乙간에 매매대금을 인상하는 약정이 체결된 경우, 甲은 인상분의 미지급을 이유로 丙의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.
- ⑤ 중간생략등기의 합의가 없는 경우, 부동산의 최종 매수인은 중간자를 대위하여도 최초 양도인에 대하여 직접 자기 앞으로의 소유권이전등기를 구할 수 없다.
- ⑥ 위⑤의 경우 丙은 甲에 대해 채권양도를 원인으로 하여 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있다.
- ⑦ 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 중간생략등기는 설사 최초 매도인의 최종매수인을 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 이루어지더라도 무효이다.

33. 다음 선의취득의 효과 중 틀린 것은?

- ① 판례에 의하면, 저당권 등 부동산에 대한 권리도 선의취득의 객체가 될 수 있다.
- ② 선박은 등기가 대항요건으로 되어 있지만, 어디까지나 동산이므로 역시 선의취득의 대상이 된다.
- ③ 유가증권에 대해서는 특별법규가 따라 존재하므로, 민법상의 선의취득에 관한 일반규정이 적용되지 않는다.
- ④ 양수인은 유효한 거래행위로 목적물을 취득하여야 하는바, 여기의 거래행위에는 특정승계와 포괄승계가 모두 포함된다.
- ⑤ 물권행위가 무능력을 이유로 취소되어도 선의취득은 인정된다.
- ⑥ 무권대리인이 처분한 경우에는 선의취득은 적용되지 않는다는 것이 통설이다.
- ⑦ 양수인은 평온·공연·선의·무과실로 동산을 양수하고 이를 점유하여야 하는데, 판례는 양수인의 무과실은 이를 추정하지 않는다.
- ⑧ 통설, 판례는 점유 개정에 의한 선의 취득을 부정한다
- ⑨ 판례는 목적물반환청구권의 양도에 의하여도 선의취득할 수 있다고 본다.
- ⑩ 선의 취득할 수 있는 권리는 소유권과 질권에 한한다

34. 혼동으로 인한 물권의 소멸에 관한 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 甲토지에 乙이 1번 저당권을 가지고 丙이 다시 2번 저당권을 가졌을 경우 乙이 甲토지의 소유권을 득하면 乙의 1번 저당권은 혼동으로 소멸한다.



례의 입장이다.

- ⑥ 임의대리인의 행위에 취소원인이 있는 때에는 취소권자는 대리인이 아니라 본인이다.
- ⑦ 하자있는 의사표시를 한 임의대리인은 언제나 취소할 수 있다.
- ⑧ 하자있는 의사표시를 한 자는 사기, 강박의 상태를 벗어난 뒤에야 취소권을 갖는다.
- ⑨ 무능력자의 법률행위가 취소된 경우에는 현존이익을 반환하면 된다
- ⑩ 주인은 취소의 원인이 종료한 후에 하지 아니하면 그 효력이 없고 다만 법정대리인이 추인하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑪ 매도인이 매수인의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 이후에는 매수인은 착오를 이유로 취소할 수 없다.

25. 취소할 수 있는 법률행위의 법정추인 사유인것은?

- ① 취소권자가 취소할 수 있는 행위에 의하여 생긴 채무를 이행한 경우
- ② 취소권자의 상대방이 그 법률행위로 인해 취득한 권리를 양도한 경우
- ③ 취소권자가 상대방에게 이행을 청구한 경우
- ④ 취소권자가 상대방으로부터 담보를 제공받은 경우
- ⑤ 취소권자가 채권자로서 강제집행을 한 경우
- ⑥ 취소권자의 상대방이 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리 일부를 양도하는 것
- ⑦ 사기의 사실을 안 취소권자가 채무자로서 상대방(채권자)에게 채권의 담보로 저당권을 설정한 경우

26. 다음 조건에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 조건은 법률행위의 성립 여부를 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존하게 하는 법률행위의 부관이다.
- ② 조건이 법률행위 당시 이미 성취한 것인 경우에는 그 조건이 해제조건이면 조건 없는 법률행위로 하고 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다.
- ③ 해제조건부 법률행위의 경우 법률행위 당시 조건이 이미 성취한 것인 때에는 그 법률행위는 조건없는 법률행위로 된다.
- ④ 불능의 조건을 붙인 법률행위는 모두 무효이다.
- ⑤ 판례에 의하면 어음보증에 조건을 붙이는 것은 어음거래의 안정성을 해치므로 허용되지 않는다.
- ⑥ 계약당사자 일방이 이행지체에 빠진 상대방에 대하여 일정한 기간을 정하여 채무이행을 최고함과 동시에 그 기간 내에 이행이 없을 시에는 계약을 해제하겠다는 정지조건부 계약해제의 의사표시는 유효하다.
- ⑦ 유언에는 조건을 붙일 수 없다.
- ⑧ 정지조건부 법률행위에 해당한다는 사실은 그 법률행위로 인한 법률효과의 발생을 저지하는 사유로서 그 법률효과의 발생을 다투려는 자에게 주장입증책임이 있다.
- ⑨ 정지조건부 법률행위에 있어서 조건이 성취되었다는 사실은 이에 의하여 권리를 취득하고자 하는 측에서 그 입증책임이 있다.

- ⑩ 부부관계의 종료를 해제조건으로 하는 증여계약은 그 조건뿐만 아니라 증여계약 자체도 무효이다
- ⑪ 취소나 해제에는 일반적으로 조건을 붙일 수 없다.
- ⑫ 제3자가 조건부권리를 침해하는 처분행위는 유효하다.
- ⑬ 당사자의 합의에 의해 조건성취의 효력을 그 성취 전에 소급시킬 수 있다
- ⑭ 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정된다.
- ⑮ 기한도래의 효과는 원칙적으로 소급효가 있다.
- ⑯ 채무자가 담보제공의 의무를 이행하지 않는 때에는 기한의 이익을 주장하지 못한다.

27. 다음 물권법정주의에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 물권법의 강행법규성은 물권법정주의에서 연유된다
- ② 물권관계의 법원은 법률과 관습법에 한정된다.
- ③ 물권법정주의를 취하는 이유는 공시방법을 기능적으로 확인하고자 함에 있다.
- ④ 물권법정주의는 계약자유의 원칙을 배제하고 있는 것이다.
- ⑤ 당사자가 물권을 임의로 창설하지 못한다는 것이고, 법률 또는 관습법에서 정하는 물권의 내용과 다른 내용으로 당사자가 정하는 것은 무방하다
- ⑥ 1필의 토지일부에 저당권을 설정할 수 없다.
- ⑦ 아파트분양권은 소유권의 객체가 될 수 없다.

28. 물권적 청구권 중 틀린 것은?

- ① 물권적 청구권은 침해의 염려가 있을 때에는 발생하지 않는다.
- ② 물권적 청구권은 손해 배상 청구권을 포함한다.
- ③ 어떤 자가 물권의 내용실현을 방해하고 있으면, 그에게過失이 없어도 물권적 청구권이 발생한다
- ④ 매매를 원인으로 소유권이전등기를 경료해 준 자는 불법점유자에 대하여 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사하지 못한다.
- ⑤ 지역권 및 저당권에서는 목적물반환청구권이 인정되지 않는다.
- ⑥ 타인의 토지에 건물을 무단으로 지은 뒤에 그 건물을 제3자에게 판 경우에는 그 건물의 신축자가 물권적 청구권의 상대방이 된다.
- ⑦ 점유할 권리가 있는 자는 소유권에 기한 반환청구권에 대하여 거부할 수 있는 바 여기서 점유할 권리에는 재산권이전청구권도 포함된다는 것이 판례이다.

29. X토지위에 무단으로 甲이 신축한 무허가 미등기 건물이 乙에게 양도된 경우에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 乙이 甲에게 건물의 매매대금을 완납하였다고 하더라도 건물의 소유자는 甲이다.
- ② 乙에게는 현행법상 사실상의 소유권이라고 하는 어떤 포괄적인 권리 또는 법률상의 지위를 인정할 수 없다.
- ③ 다만, 乙은 건물의 소유자는 아니지만 소유권에 준하는 관습법상 물권이 있다.
- ④ 건물을 불법으로 점거하는 丙에게 건물의 반환을 청구할

- ⑥ 처가 남편소유의 부동산을 처분하는 대리행위를 한 경우 권한을 넘은 표현대리가 성립할 소지가 있다.
- ⑦ 판례에 따르면 부부관계에 있는 갑과 을사이에 일상가사 대리권을 기본대리권으로 하여 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 있다고 한다.
- ⑧ 대리행위의 상대방으로부터 직접 전득한 자는 대리인에게 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 경우 권한을 넘은 표현대리를 주장할 수 있다.

22. 다음 중 처음부터 무효이거나 취소할 수 있는 매매계약이 아닌 것은?

- ① 의사무능력자의 법률행위
- ② 甲이(19세) 부모의 동의를 얻지 않고 자신이 살 집에 대해 乙과 전세계약을 체결한 경우
- ③ 금치산자의 법률행위
- ④ 목적물이 확정될 수 없는 경우
- ⑤ 매매목적물이 계약체결 다음 날 멸실된 경우
- ⑥ 타인 소유물을 목적물로 하여 체결된 경우
- ⑦ 단속법규에 위반한 행위
- ⑧ 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 경우
- ⑨ 명예훼손의 범죄를 하지 않을 것을 조건으로 금전을 받는 계약
- ⑩ 대리모계약
- ⑪ 부동산 이중매매에 있어 매수인이 매도인의 배임행위에 적극가담한 행위
- ⑫ 당사자의 공박·경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정성을 잃은 경우
- ⑬ 甲이 내심으로는 줄 의사가 없으면서도 乙녀의 환심을 사기 위해 고급 승용차를 주겠다고 약속한 경우
- ⑭ 청약이 비진의표시임을 알고 승낙한 경우
- ⑮ 甲이 채무자가 乙인줄 알고 근저당권설정자로 서명날인하였으나 실제 채무자가 丙으로 되어 근저당권설정등기가 경료된 경우
- ⑯ 甲이 乙로부터 500만원짜리 도자기를 진품 이조백자로 속아 1,000만원에 산 경우
- ⑰ 법률행위 당시에 불가능한 사실을 정지조건으로 한 경우
- ⑱ 법률행위 당시에 이미 성취된 사실을 해제조건으로 한 경우
- ⑲ 채무자가 "내 마음이 동하면 변제하겠다"는 조건을 붙인 소비대차계약
- ⑳ 민법이 규정하지 않는 물권의 발생을 목적으로 하는 법률 행위

23. 甲은 국토이용관리법에 의하여 토지거래허가를 받아야 하는 토지를 그 허가를 받기 전에 乙에게 매도하는 계약을 체결하고, 乙은 계약금을 지급하였다. 이 경우에 대한 판례의 태도를 담은 다음의 진술 중 옳지 않은 것은?

- ① 토지거래허가를 받기 전이라도 乙은 甲에 대하여 계약금의 반환을 청구할 수 없다.

- ② 乙이 丙에게 위 토지를 전매한 후 甲·乙·丙 세 사람이 중간생략등기의 합의를 하고 甲과 丙이 매매당사자인 것으로 토지거래허가를 받아서 이에 의하여 甲으로부터 丙 앞으로 직접 소유권이전등기를 경료하였어도, 丙은 소유권을 취득하지 못한다.
- ③ 나중에 토지거래허가를 받으면 원칙적으로 甲과 乙사이의 매매계약은 확정적으로 유효가 된다.
- ④ 甲과 乙 쌍방이 모두 토지거래허가를 얻는데 협력하기를 거부하는 의사를 표시한 경우에는 매매계약은 확정적으로 무효가 된다.
- ⑤ 甲이 乙에 대하여 소유권이전등기를 이전하여 주지 아니할 경우에는, 토지거래허가를 받기 전이라도 乙은 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다.
- ⑥ 유동적 무효의 상태에 있는 거래계약의 당사자는 상대방이 그 거래계약의 효력이 완성되도록 협력할 의무를 이행하지 아니한 경우 거래계약을 해제할 수 있다.
- ⑦ 매도인은 매매대금의 이행제공이 없었음을 이유로 거래허가와 관련된 매수인의 협력의무이행청구를 거절할 수 있다.
- ⑧ 불허가 처분이 있더라도 을은 갑에 대하여 부당이득을 이유로 계약금의 반환을 청구할 수 없다.
- ⑨ 갑과을 쌍방이 허가신청을 하지 아니하기로 한 의사표시를 명백히 하면 매매계약은 확정적으로 무효로 된다.
- ⑩ 유동적 무효상태인 매매계약에 있어서도 당사자 사이의 매매계약은 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제함으로써 적법하게 해제된다.
- ⑪ 토지거래허가를 받기 위한 협력 자체를 이행하지 아니하거나 허가신청에 이르기 전에 매매계약을 철회하는 경우 상대방에게 일정한 손해액을 배상하기로 하는 약정을 유효하게 할 수 있다.
- ⑫ 토지거래허가신청절차청구권을 피보전권리로 하여 매매목적물의 처분을 금하는 가처분을 구할 수 있다.
- ⑬ 불허가를 유도한 목적으로 불성실하게 허가신청서를 기재하는 바람에 불허가 되었다면 곧바로 확정적 무효가 된 것으로 볼 수 없다.
- ⑭ 허가구역 지정해제 등이 된 때에는 그 토지거래계약이 허가구역 지정이 해제되기 전에 확정적으로 무효로 된 경우를 제외하고는, 더 이상 관할 행정청으로부터 토지거래허가를 받을 필요가 없이 확정적으로 유효로 된다.

24. 다음 중 틀린 것은?

- ① 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 그 행위로 취득한 권리를 양도한 경우에 취소의 의사표시는 양수인에게 하여야 한다.
- ② 법률행위를 취소하면 법률행위의 무효의 효과와 같다.
- ③ 취소할 수 있는 법률행위라 하여도 실제로 취소의 의사표시를 하지 않으면 여전히 유효하다.
- ④ 취소할수 있는 법률행위의 주인을 하여도 취소권을 잃는 것은 아니다.
- ⑤ 하나의 계약이라도 가분성을 갖거나 목적물의 일부가 특정될 수 있다면, 그 일부만의 취소가 가능하다는 것이 판



를만을 기재한 경우, 원칙적으로 甲을 대리하여 계약을 체결한 것으로 볼 수 없다.

- ④ 甲의 대리인 乙이 丙과 매매계약을 체결하면서 甲의 대리인임을 표시하지 않고 자신을 매수인으로 한 경우, 乙의 의사표시는 乙을 위한 것으로 추정한다.
- ⑤ A가 대리인 C를 통하여 B와 계약을 체결한 경우, 의사의 흠결 혹은 사기·강박은 C를 표준하여 결정하고, 어느 사정의 지(知)·부지(不知)로 인하여 계약의 효력이 영향을 받을 경우에 그 사실의 유무는 A를 표준하여 결정한다.
- ⑥ 대리인이 사기나 강박을 당하지 않는 한, 본인이 사기나 강박을 당했다 할지라도 본인은 대리행위를 취소할 수 없다.
- ⑦ 갑의 대리인 을이 병의 배임행위에 적극 가담하여 갑을 대리하여 병소유 토지를 이중으로 매수한 경우, 그 사정을 모르는 갑은 유효하게 토지소유권을 취득한다.
- ⑧ 甲의 대리인 乙이 丙소유의 부동산을 매수하는 계약을 체결한 경우 乙의 기망행위로 계약이 체결되었지만 甲이 그 사실을 모르는 경우에 丙은 매매계약을 취소할 수 없다..

18. B는 A로부터 D소유의 부동산 갑을 구입하라는 의뢰를 받았으나 B를 대신하여 B의 친구인 C가 A를 위한 것임을 표시하여 D와 부동산 갑에 대하여 매매계약을 체결하였다. 다음의 기술 중 가장 틀린 것은?

- ① C는 A가 선임한 B의 대리인이다.
- ② C는 B의 이름으로 대리한다.
- ③ B가 발병하여 응급치료를 받기 때문에 C에게 부동산 갑의 구입을 의뢰하여 계약을 체결한 경우 D는 A에 대하여 그 매매대금을 청구할 수 있다.
- ④ 위의 경우에 A는 C가 체결한 계약에 기하여 부동산 갑의 소유권을 취득할 여지가 없다.
- ⑤ B가 A로부터 의뢰를 받을 때 B 자신이 구입하지 아니할 때에는 C에게 구입하게 하여도 좋다고 A가 말한 경우 B는 C가 불성실하다는 것을 알고서 본인에게 통지를 하지 않았더라도 손해배상의 책임을 지지 않는다.
- ⑥ B가 A로부터 의뢰받은 것이 C에게 부동산 갑을 구입해달라는 대리권 수여였다고 한 경우 B가 C에게 대리권을 수여한 후에 B의 대리권이 소멸하여도 C가 D와 계약을 체결하면 A는 부동산 갑의 소유권을 취득할 수 있다.

19. 갑의 허락없이 그의 자(子) 을은 갑의 대리인으로서 병과 갑 소유 토지의 매매계약을 체결하였다. 다음 기술 중 틀린 것은? (단, 다툼이 있으면 판례에 의한다.)

- ① 갑이 추인하면 갑은 병에 대하여 소유권이전담무를 부담한다.
- ② 갑은 을 또는 병에 대하여 추인할 수 있으나 을에 대하여 추인한 경우 병이 그 사실을 알아야 추인의 효과를 주장할 수 있다
- ③ 악의의 병은 갑에게 상당한 기간을 정하여 추인 여부의 확답을 최고할 수 있고 그 기간내에 본인이 확답을 받지 않으면 추인거절로 간주된다.

- ④ 병은 선의인 경우에 한하여 철회할 수 있으나 철회는 반드시 갑에게만 하여야 한다
- ⑤ 을이 갑의 추인을 얻지 못하면 병은 일정요건을 갖춘 경우 무능력자인 을에게 계약의 이행 또는 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑥ 선의인 병은 갑의 추인이 있기 전에 계약을 철회할 수 있다.
- ⑦ 을이 갑을 단독상속한 경우, 을은 갑의 지위에서 계약의 무효를 주장할 수 있다.
- ⑧ 갑이 을을 상속한 경우 갑은 추인거절 할 수 있으나 을의 책임을 상속하게 된다.

20. 다음 표현대리에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 상대방뿐만 아니라 본인도 표현대리를 주장할 수 있다
- ② 표현대리인은 언제나 계약상 책임을 전적으로 부담하지는 않으며 상대방에게 과실이 있으면 경감될 수 있다
- ③ 표현대리는 외관으로 보아 그 성립이 인정되면 충분하고, 상대방이 선의. 무과실이었던가는 묻지 않는다
- ④ 표현대리에 의하여 무권대리가 유권대리로 된다.
- ⑤ 본인은 표현대리행위를 추인할 수 있으며 상대방은 추인 및 철회할 수 있으나 철회는 선의의 경우에 한한다
- ⑥ 대리행위의 효력이 다투어지는 소송에서, 소송당사자가 유권대리를 주장한 경우 법원은 위 주장 속에 표현대리의 주장이 포함되었다고 보고 표현대리가 성립하는지 여부를 판단할 수 있다
- ⑦ 사회통념상 대리권을 추단할 수 있는 직함이나 명칭 등의 사용을 승낙 또는 묵인한 사정만으로는 대리권 수여의 표시가 있는 것으로 볼 수 없다.
- ⑧ 인감증명서의 교부만으로는 대리권의 수여가 있다고 보기는 어렵다.

21. 다음중 126조의 표현대리에 관한 설명중 틀린 것은?

- ① 은행으로부터 용자를 받을 것을 의뢰하면서 인장 및 등기권리증 등을 교부하였으나 사채권자로부터 용자를 받은 경우에 기본대리권이 긍정된다
- ② 민법 제 126조에 의한 표현대리가 성립하기 위하여는 기본대리권이 존재할 것이 필요한데, 다수설은 일상가사대리권도 이러한 기본대리권이 될 수 있다고 본다
- ③ 담보권설정의 대리권을 수여받은 자가 자기의 명의로 소유권이전등기를 하고 이어 서 제3자 앞으로 소유권이전등기를 경료한 경우에도 민법 제 126의 표현대리가 인정된다
- ④ 사술을 써서 대리행위의 표시를 하지 아니하고 단지 본인의 성명을 모용하여 마치 자신이 본인인 것처럼 기망하여 본인명의로 직접 법률행위를 한 경우, 특별한 사정이 없는 한 민법 제 126조의 표현대리는 성립될 수 없다는 것이 판례이다.
- ⑤ 특별한 사정없이 처가 남편의 대리인이라 칭하면서 부동산 처분에 관한 등기서류를 구비하고 부동산 매매계약을 체결하였다면 제3자에게 정당한 이유가 있다

비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 결여하여 발생한 경우에는 취소하지 못한다.

- ② 중대한 과실에 대한 입증책임은 표의자의 상대방이 진다.
- ③ 전문적 감정인의 감정을 거치는 등의 필요한 조치를 강구하지 아니하고 진품이 아닌 도자기를 고려청자로 잘못 알고 고가로 매수한 경우는 통상의 주의의무를 현저히 결여하였다고 보기 어렵다
- ④ 공장을 경영하는 자가 공장이 협소하여 새로운 공장을 설립할 목적으로 토지를 매수함에 있어 토지상 공장건축 가능성 여부를 알아보지 아니한 경우 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 없다.
- ⑤ 부동산중개업자가 다른 점포를 매매 목적물로 잘못 소개하여 매수인이 매매목적물에 관하여 착오를 일으킨 경우, 매수인에게 중대한 과실이 있다

14. 사기에 의한 의사표시에 관한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대형백화점의 변칙세일은 물품구매동기에 있어서 중요한 요소인 가격조건에 관하여 기망이 이루어진 것으로서 그 사술의 정도가 사회적으로 용인될 수 있는 상술의 정도를 넘은 것으로 위법성이 있다
- ② 상품의 선전·광고에 있어 다소의 과장·허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다.
- ③ 부정한 이익의 취득을 목적으로 하더라도 정당한 권리 행사로서의 고소, 고발은 위법성이 부정되어 강박행위에 해당하지 않는다.
- ④ 기망행위란 표의자에게 그릇된 관념을 가지게 하거나 이를 강화·유지하게 하려는 일체의 행위를 말한다.
- ⑤ 타인의 과실 있는 기망행위로 인하여 착오에 빠져서 한 의사표시는 사기를 이유로 취소할 수 있다.
- ⑥ 표의자의 기망행위로 인한 착오는 주관적인 것으로도 족하고, 그 착오는 동기의 착오라도 무방하다.
- ⑦ 제3자가 사기를 행한 경우에는 상대방이 그 사실을 알았을 경우에만 취소할 수 있다.
- ⑧ 강박의 정도가 극심하여 의사표시자의 의사결정의 자유가 완전히 박탈된 상태에서 이루어진 법률행위는 처음부터 효력이 없다.
- ⑨ 기망에 의하여 하자있는 물건을 매수한 경우, 매수인은 담보책임만을 주장할 수 있고 사기를 이유로 한 취소권을 행사할 수 없다.
- ⑩ 제3자의 사기행위로 계약을 체결한 경우 그 계약을 취소하지 않고 제3자에 대하여 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑪ 상대방의 대리인 등 상대방과 동일시할 수 있는 자의 사기나 강박은 제3자의 사기·강박에 해당하지 아니한다
- ⑫ 기망행위자가 상대방의 피용자이거나 상대방이 사용자책임을 져야 할 관계에 있는 피용자에 지나지 않는 경우에는 민법 제110조 제2항에서 말하는 제3자에 해당한다.
- ⑬ 강박에 의해 이루어진 소송행위는 원칙적으로 취소할 수 있다.

- ⑭ 토지거래허가를 받지 않아 유동적 무효 상태에 있는 거래계약이 기망에 의하여 이루어진 경우에 피사기자는 거래허가를 신청하기 전 단계에서 이를 주장하여 거래허가 절차에 협력할 의무를 면할 수 있다.
- ⑮ 제3자의 사기에 의하여 서명의 착오(기명날인의 착오)가 발생한 경우에는 사기에 의한 취소와 착오에 의한 취소가 선택적으로 경합한다

15. 甲은 乙에게 의사표시를 발신한 후 법원에서 금치산의 선고를 받았는데, 이러한 사정을 알지 못하고 그 의사표시를 수령한 乙이 수령 당시 미성년자이였을 경우 의사표시의 효력에 관한 법률관계를 설명한 것으로 맞는 것은?

- ① 甲의 의사표시는 금치산자의 의사표시이므로 당연히무효이다.
- ② 乙은 의사표시의 수령 당시 미성년자이므로 甲의 의사표시가 도달되어 유효하다는 주장을 할 수 없다.
- ③ 甲의 의사표시는 乙의 법정대리인 丙이 도달을 안 때부터 효력을 발생한다.
- ④ 甲은 그의 의사표시를 무능력을 이유로 취소할 수 있다.
- ⑤ 甲이 금치산자로 되었다는 사실을 乙이 알았을 경우에는 甲의 의사표시는 소급하여 효력을 상실한다.

16. 도달과 관련한 설명으로 틀린 것은?

- ① 청약에 대한 승낙의 의사표시가 보통우편의 방법으로 발송된 경우 그 의사표시는 상당한 기간 내에 도달하였다고 추정되지 않으므로, 송달의 효력을 주장하는 측에서 도달 사실을 입증하여야 한다.
- ② 판례에 의하면 채권양도의 통지의 효력발생을 위하여는 상대방에의 도달이 필요치 않다고 한다.
- ③ 의사표시를 담은 편지가 동거중인 처에게 교부되었으나 처가 본인에게 전달하지 않은 경우에 그 의사표시는 효력을 발생하지 않는다.
- ④ 판례에 의하면 통상의 우편에 의한 의사표시의 발송을 입증한 것만으로는 상대방에게 도달한 것으로 추정되지 않는다고 한다.
- ⑤ 표의자가 상대방의 주소를 알고 있음에도 불구하고 공시송달을 했을 경우에는 상대방의 이에 관한 사실을 알게 된 경우 이 공시송달은 유효하다.
- ⑥ 의사표시가 도달할 당시 상대방은 여행중이고 가족이 수령한 경우에는 상대방인 본인이 돌아와야 의사표시가 효력을 받는다.

17. 다음 중 틀린 것은?

- ① 수동대리란 의사의 표시를 상대방에게 하는 경우의 대리를 말한다.
- ② 대리인이 본인의 이익을 위하지 아니하고 자기의 이익을 위하여 대리행위를 한 경우에, 상대방이 악의인 경우에는 그 효력이 생기지 않는다.
- ③ 甲의 대리인 乙이 丙소유의 부동산을 매수하는 계약을 체결한 경우 乙이 甲의 위임장을 제시하고 계약서에 乙의 이



8. 갑은 을에게 부동산을 증여하면서 증여세의 부과를 회피할 목적으로 을과 통모하여 매매계약을 한 것처럼 가장하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다. 이러한 사정을 모르는 병은 을로부터 위 부동산을 매수하여 정에게 전매하였는데, 정은 이러한 사정을 잘 알고 있었다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 갑과 을사이의 매매계약은 무효이다.
- ② 갑과 을사이의 증여계약은 증여에 대한 진정한 합의가 있는 이상 유효하다.
- ③ 을과 병사이의 매매계약은 유효하므로 병은 위 부동산의 소유권을 취득한다.
- ④ 만약 병이 악의였다고해도 병은 위 부동산의 소유권을 취득할 수 있다.
- ⑤ 정은 악의의 제3자이므로 위 부동산의 소유권을 취득할 수 없다.

9. A는 B와 짜고서 자신의 부동산을 B에게 허위로 매도하고 소유권이전등기도 경료하였다. 그 후에 선의인 C가 B로부터 그 부동산을 매수하여 다시 소유권이전등기를 하였다. 다음 설명 중 잘못된 것은?

- ① A와 B의 가장매매행위는 불법원인급여에 해당한다.
- ② 우리 민법상 등기에 공신력이 인정되지 않으며 부동산에 대한 선의취득도 인정되지 않으므로 C는 보호받을 수 없다.
- ③ 제3자의 선의는 추정되므로 무효를 주장하는 자가 적극적으로 제3자의 악의를 입증해야 한다는 것이 판례의 견해이다.
- ④ A와 B사이의 법률행위의 외관이 허위표시임을 몰랐던 점에 C의 과실이 있더라도 C는 보호된다.
- ⑤ C의 선의를 판단하는 시점은 거래행위당시, 즉 법률상 새로운 이해관계를 맺은 시기이다.
- ⑥ C가 선의라도 이후에 가장매매인 것을 알게되면 C는 A에게 통정허위표시의 무효를 주장할 수 있다.
- ⑦ D가 그 부동산을 다시 C로부터 매수, 소유권이전등기를 하였다면 D가 악의라도 소유권은 유지된다.

10. 다음 중 통정허위표시의 무효를 가지고 대항할 수 없는 선의의 ‘제3자’에 해당하지 않는 자는?

- ① 가장양수인으로부터 목적부동산을 전득한 자
- ② 가장양수인으로부터 목적부동산에 대해 저당권을 설정받은 자
- ③ 가장저당권설정행위에 기한 저당권의 실행에 의하여 당해 부동산을 경락받은 자
- ④ 가장양수인으로부터 목적부동산에 대해 가등기를 경료받은 자
- ⑤ 가장양수인의 일반채권자
- ⑥ 가장매매의 매수인으로부터 매매계약에 의한 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기를 취득한 자
- ⑦ 가장근저당권설정행위에 기한 저당권자가 그 저당권을 실행하여 스스로 경락인이 된 뒤 목적 부동산에 대하여 다

시 저당권을 설정한 경우의 저당권자

- ⑧ 가장양수인과 목적물의 임대차계약을 체결한 자
- ⑨ 가장매매에 기한 대금채권의 양수인
- ⑩ 채권의 가장양수인으로부터 추심을 위하여 채권을 양수한 자
- ⑪ 가장저당권이 설정행위에 기한 저당권의 실행으로 경락을 받은 자

11. 甲은 乙의 A토지 주변에 개발계획이 있다는 소문을 전해 듣고 지가상승을 기대하여 1,000평을 1억원에 매입하기로 하는 계약을 체결하였다. 그러나 그 소문이 헛소문이었을 뿐만 아니라 측량 결과 100평이 부족함을 알게 되었다. 다음 설명 중 가장 틀린 것은? (전해의 대립이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 甲의 착오는 동기의 착오에 불과하므로 어떠한 경우에도 甲은 계약을 취소할 수 없다.
- ② 甲은 부동산 가격에 대해 착오를 한 것이므로 이를 이유로 계약을 취소할 수 있다.
- ③ 100평이 부족하므로 甲은 이에 대한 착오를 이유로 계약을 취소할 수 있다.
- ④ 甲이 개발계획 때문에 사는 것이라는 사실을 乙이 알 수 있었다면, 甲이 개발계획이 없으면 계약을 취소하겠다는 내용을 표시하지 않았더라도 동기의 착오를 이유로 계약을 취소할 수 있다.
- ⑤ 만약 乙이 甲을 속여서 팔 목적으로 허위의 소문을 낸 경우라면, 甲이 개발계획이 없으면 계약을 취소하겠다는 내용을 표시하지 않았더라도 계약을 취소할 수 있다.
- ⑥ 동기의 착오를 이유로 의사표시를 취소하려면 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어져야 한다.

12. 법률행위의 내용상 중요부분의 착오에 해당하지 않는 것은?

- ① 착오로 인하여 표의자가 경제적 불이익을 입지 아니한 경우
- ② 고용계약에서 상대방의 동일성에 관한 착오
- ③ 토지의 시가에 관한 착오
- ④ 토지의 현황, 경계에 관한 착오
- ⑤ 수년간 경작해온 상당한 가치의 토지가 귀속해제된 토지인데도 귀속재산인줄 알고 그 소유권자가 국가에 증여한 경우
- ⑥ 특정물매매에 있어서 물건이 동일성에 관한 착오
- ⑦ 증여·신용매매 등에서는 사람의 동일성에 관한 착오는 중요부분의 착오가 된다
- ⑧ 부동산의 양도가 있는 경우에 그에 대하여 부과될 양도소득세 등의 세액에 관한 착오

13. 표의자에게 중대한 과실이 있으면 취소할 수 없는 바 다음 중 중대한 과실에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 동기의 착오가 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에

- ⑥ 甲과 丙 사이의 매매계약이 사회질서에 반하여 무효로 되는 경우, 乙은 직접 丙에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑦ 乙이 A토지의 인도를 받아 점유를 개시한 때로부터 25년이 경과한 경우라고 하더라도 乙이 A토지를 시효취득할 수 있는 여지는 없다.
- ⑧ 丙이 매도된 부동산을 증여받은 경우에도 이중양도의 법리가 적용된다
- ⑨ 丙이 매도된 부동산 위에 근저당권을 설정받은 경우에도 이중양도의 법리가 적용된다
- ⑩ 취득시효완성을 이유로 제소당해 그 입증까지 종료된 상태에서 이루어진 丙에의 처분행위는 丙의 적극가담 여부와 관계없이 무효이다

5. 불공정한 법률행위에 관한 판례의 내용으로서 다음 설명 중 맞는 것은?

- ① 기부행위와 같은 무상행위에도 불공정한 법률행위가 인정될 수 있다.
- ② 당사자 일방의 공박·경솔·무경험이라는 세 가지 요건은 동시에 충족되어야 한다.
- ③ 급부와 반대급부간에 현저한 불균형이 존재하면 당사자 일방의 공박·경솔·무경험은 추정된다.
- ④ 상대방이 당사자 일방의 공박·경솔·무경험에 편승하여 그 상태를 이용하려는 의도나 인식은 요하지 않는다.
- ⑤ 경매 등 법률행위에 의하지 않은 재산권의 이전에는 적용되지 않는다.
- ⑥ 하나의 의사표시를 구성요소로 하는 단독행위에 있어서는 불공정성의 문제가 발생하지 않는다.
- ⑦ ‘공박’은 ‘급박한 곤궁’을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고, 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있다.
- ⑧ 유부녀와 통정한 후 상간자의 배우자와 고소를 하지 않기로 합의하면서 상당액의 합의금을 지급하기로 약정한 경우 무효이다.
- ⑨ 수사기관에 불법구금된 상태에서 구속을 면하기 위하여 거액의 손해배상을 추가로 지급하기로 합의한 경우 무효이다.

6. 다음 중 법률행위의 해석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 표시행위가 가지는 의미는 거래계에서의 객관적 의미가 아니라 표의자가 주관적으로 부여한 바가 표준이 된다.
- ② 법률행위의 해석은 법률행위의 성립 여부와는 관련이 없다.
- ③ 의사표시해석에 있어서 당사자의 진정한 의사를 상대방이 안 경우, 의사표시는 표시행위로부터 추단되는 효과의사를 기준으로 하여 해석하여야 한다.
- ④ 임의규정과 다른 사실인 관습도 법률행위의 해석을 통하여 법률행위의 내용이 될 수 없다.
- ⑤ 당사자가 사실인 관습에 의하지 않을 것을 명백히 한 경우에는 사실인 관습은 해석의 표준이 되지 않는다.
- ⑥ 임대인이 임대차계약서의 단서 조항에 권리금액의 기재

없이 단지 ‘모든 권리금을 인정함’이라는 기재를 하였다고 하여 임대차 종료시 임차인에게 권리금을 반환하겠다고 약정하였다고 볼 수는 없다

- ⑦ 모든 경우의 화재에 대하여 임차인이 손해를 부담하기로 한 특약은 불가항력의 경우까지도 포함한다.
- ⑧ 약정서의 말미에 “최대한 노력하겠습니다.”라는 문구를 부기한 약정은 법적 구속력이 있는 약정에 해당하지 않는다는 것이 판례이다.
- ⑨ 판례는 채권자 갑이 채무자 을로부터 금36만원을 수령하면서 실체는 더 받을 것이 있는데도 영수증에 “총완결”이라는 문언을 부기한 경우에는 더 받을 것을 탕감한 것이라고 하여 자연적 해석방법을 취한다
- ⑩ 관습법은 법원이 직권으로 이를 확정해야 하고 사실인 관습은 당사자가 주장·입증해야만 한다.
- ⑪ 당사자가 거래의 관행과 다른 의사표시를 한 경우에는 그 의사에 따른다

7. 비진의표시에 관한 설명 중 맞는 것은?

- ① 진의아닌 의사표시에서 진의는 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말한다.
- ② 진의아닌 의사표시는 표시행위에 상응하는 내심의 효과의사가 없는 것이다.
- ③ 증여를 하는 자가 재산을 강제로 뺏기는 것이라고 생각하더라도 진의아닌 의사표시는 성립하지 않는다.
- ④ 강박에 따라 제3자에게 증여한 경우, 표의자는 마음속에서 진정으로 원하지 않았으나 당시의 상황에서는 최선이라고 판단하여 의사표시를 하였다면 비진의표시가 된다.
- ⑤ 사용자가 사직의 의사없는 근로자로 하여금 사직서를 작성, 제출하게 한 후 이를 수리하여 근로계약관계를 종료시키는 경우 진의 아닌 의사표시가 성립할 수 있다.
- ⑥ 물의를 일으킨 사립대학교 조교수가 사직원이 수리되지 않을 것이라고 믿고 사태수습을 위하여 이사장 앞으로 형식상 사직원을 제출한 경우 그 의사표시에 따라 효력이 발생한다
- ⑦ 비진의표시는 상대방이 없는 단독행위의 경우 항상 유효하다.
- ⑧ 비진의표시는 단독행위에만 가능하고 허위표시는 계약에만 가능하다
- ⑨ 공무원의 사직의 의사표시와 같은 사인의 공법행위에도 진의아닌 의사표시에 관한 규정이 준용된다.
- ⑩ 채권자취소권의 대상으로 된 채무자의 법률행위라도 통정 허위표시의 요건을 갖춘 경우에는 무효이다.
- ⑪ 동일인 대출한도 제한을 회피하기 위하여 실질적인 주채무자가 제3자를 형식상의 주채무자로 내세우고 금융기관도 이를 양해하여 제3자 명의로 대출관계서류를 작성하였다 하더라도, 위 대출약정을 통정허위표시에 해당하여 무효라고 할 수 없다



강근호 교수의 공인중개사 민법 하루끝내기 문제풀이 총정리 특강

1. 목적의 확정 및 가능에 관한 문제 중 틀린 것은?

- ① 법률행위의 목적은 법률행위 성립시에 확정되어 있지 않으면 무효이다
- ② 법률행위가 유효하게 성립한 후에 그 목적이 실현불가능해 된 경우라도 그 법률행위는 유효하다
- ③ 이미 소실된 건물의 매매 계약은 무효이다
- ④ 원시적 불능인 법률행위는 무효이나, 계약체결상의 과실 책임이 문제될 수 있다
- ⑤ 일부불능인 법률행위는 원칙적으로 법률행위 전부가 무효이다.
- ⑥ 당사자의 귀책사유 없이 후발적 불능이 된 법률행위는 무효이다

2. 다음 목적의 적법요건 중 틀린 것은?

- ① 무허가 음식점의 음식물 판매 행위는 유효하다
- ② 강행 규정에 위반하는 법률행위는 무효이다
- ③ 을이 갑으로부터 매수한 A토지를 을로부터 다시매수한 병에 대하여 갑이 직접이전등기를 해주기로 하는 중간생략 등기의 합의는 유효하다
- ④ 부동산등기특별조치법을 위반한 중간생략등기는 사회질서에 반하여 무효이다.
- ⑤ 국유재산사무에 종사하는 공무원이 법령의 규정에 위반하여 국유재산인 A토지에 대하여 타인인 을의 명의를 빌려 국가(갑)와 체결한 매매계약은 유효하다

3. 다음 사회질서 위반의 법률행위로서 틀린것은?

- ① 선량한 풍속 기타 사회질서반사회적 법률행위의 무효는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.
- ② 부첩관계를 맺은 대가로 부동산을 증여받은 첩으로부터 그 부동산을 전득한 자가 그 사실을 알았던 경우에는 소유권을 취득하지 못한다.
- ③ 첩(妾)계약의 대가로 아파트 소유권을 이전하여 주었다면 부당이득을 이유로 그 반환을 청구할 수 있다.
- ④ 반사회적 법률행위는 당사자가 무효인 줄 알고 추인하면 새로운 법률행위로서 유효하게 된다.
- ⑤ 범죄를 하지 않을 것을 조건으로 대가적 급부를 하는 약정은 무효이다.
- ⑥ 전통사찰의 주지직을 거액의 금품을 대가로 양도·양수하기로 하는 약정이 있음을 알고도 이를 묵인 혹은 방조한 상태에서 한 종교법인의 주지임명행위는 무효이다.
- ⑦ 부정행위를 용서받는 대가로 손해를 배상함과 아울러 가정에 충실하겠다는 서약의 취지에서 처에게 부동산을 양도하면서 부부관계가 유지되는 동안에는 처가 임의로 처분할 수 없다는 제한을 붙인 약정은 무효이다.
- ⑧ 행정기관에 진정서를 제출하여 상대방을 궁지에 빠뜨린 다음 이를 취하하는 조건으로 거액의 급부를 제공받기로

한 약정은 무효이다.

- ⑨ 회사에 의해 해외에 파견된 근로자가 귀국일로부터 3년간 회사에 근무하여야 한다는 사규나 약정은 무효이다.
- ⑩ 양도소득세의 회피 및 투기의 목적으로 자신 앞으로 소유권이전등기를 하지 아니하고 미등기인 채로 체결한 매매계약은 무효이다.
- ⑪ 수사기관에서 참고인으로 자신이 잘 알지 못하는 내용에 대하여 허위의 진술을 하는 경우에, 허위 진술의 대가로 작성된 각서에 기한 급부의 약정은 무효이다.
- ⑫ 백화점 수수료 위탁판매 매장계약에서 임차인이 매출신고를 누락하는 경우 판매수수료의 100배에 해당하고 매출신고 누락분의 10배에 해당하는 벌칙금을 임대인에게 배상하기로 한 위약벌의 약정은 무효이다.
- ⑬ 국가기관이 기본권을 침해하는 공권력을 행사하여 강박에 의한 의사표시가 되는 경우에는 반사회성을 띠게 되어 당연히 무효로 된다.
- ⑭ 공무원의 직무에 관하여 특별한 청탁을 하고 이에 대하여 보수를 지급할 것을 내용으로하는 계약은 반사회질서의 법률행위로서 무효의 계약이다.
- ⑮ 지나치게 과도한 이자의 약정은 사회질서위반으로써 무효이므로 차주가 대주에게 임의로 지급한 이자는 불법원인급여로써 반환을 청구할 수 없다.

4. 甲은 자기의 소유에 속한 유일한 재산인 A토지를 乙에게 매각하고 인도하였으나, 아직 A토지에 대한 소유권 이전등기를 乙에게 경료하지 않았다. 그런데 丙이 甲으로부터 A토지를 매수하여 소유권이전등기를 먼저 경료받았다. 이 사례에 관한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① A토지가 乙에게 매도된 사실을 알고 있는 丙이 甲으로부터 A토지를 매수한 경우에는 甲·丙간의 매매계약은 원칙적으로 유효하다.
- ② 부동산물권변동은 매매의 합의뿐만 아니라 이전등기까지 필요하므로, 丙만이 소유권을 취득한다.
- ③ 甲·丙간의 매매행위가 무효인 경우, 丙이 A토지를 다시 丁에게 전매하고, 丁이 丙으로부터 소유권이전등기를 받은 때에는 丁이 선의라고 하더라도 丁은 A토지에 대한 소유권을 취득할 수 없다.
- ④ 선의의 丙이 乙에 대하여 A토지의 명도를 청구한 경우, 乙은 甲에 대한 손해배상 청구권을 피담보채권으로 하는 유치권의 성립을 주장하여 A토지의 명도를 거절할 수 있다.
- ⑤ 만일 丙이 친형인 甲과 계약을 한 경우라면 乙은 丙이 갑의 배임행위에 적극가담했다는 사실을 입증하여야 갑과 병간의 계약이 무효가 된다.