2016년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

41번

반사회질서의 법률행위에 해당하여 무효로 되는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 성립 과정에서 강박이라는 불법적 방법이 사용된 데 불과한 법률행위 [X]

성립 과정에서 강박이라는 불법적 방법이 사용된 데 불과한 법률행위 → 법률행위 자체의 내용이 반사회질서적인 것이 아니라 단순히 성립 과정에서 강박이 사용된 것이므로 반사회질서의 법률행위에 해당하지 않는다. 이 경우는 강박에 의한 의사표시로서 취소할 수 있는 법률행위에 해당한다. (판례)

ㄴ. 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위 [X]

강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위 → 통정허위표시로서 무효이나, 법률행위 내용 자체가 반사회질서적이라 할 수 없어 반사회질서의 법률행위에는 해당하지 않는다. (판례)

ㄷ. 양도소득세를 회피할 목적으로 실제로 거래한 매매대금보다 낮은 금액으로 매매계약을 체결한 행위 [X]

양도소득세 회피 목적으로 실제보다 낮은 금액으로 매매계약을 체결한 행위 → 이중계약(이면계약)으로서 매매대금 부분이 통정허위표시에 해당하나, 반사회질서의 법률행위에는 해당하지 않는다. (판례)

ㄹ. 이미 매도된 부동산임을 알면서도 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 저당권설정행위 [O]

이미 매도된 부동산임을 알면서도 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 저당권설정행위 → 매도인의 배임행위에 적극 가담한 것은 반사회질서의 법률행위에 해당하여 무효이다. (판례)

① ㄷ
② ㄹ **(정답)**
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄱ, ㄷ
⑤ ㄴ, ㄹ

42번

의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 표의자가 매매의 청약을 발송한 후 사망하여도 그 청약의 효력에 영향을 미치지 아니한다. [O]

표의자가 청약을 발송한 후 사망하여도 청약의 효력에 영향을 미치지 않는다. (민법 제111조 제2항)

② 상대방이 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우에도 그가 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓인 때에 의사표시의 효력이 생긴다. [O]

상대방이 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우에도 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓인 때에 의사표시의 효력이 생긴다. (판례)

③ 의사표시가 기재된 내용증명우편이 발송되고 달리 반송되지 않았다면 특별한 사정이 없는 한 그 의사표시는 도달된 것으로 본다. [O]

내용증명우편이 발송되고 달리 반송되지 않았다면 특별한 사정이 없는 한 도달된 것으로 본다. (판례)

④ 표의자가 그 통지를 발송한 후 제한능력자가 된 경우, 그 법정대리인이 통지 사실을 알기 전에는 의사표시의 효력이 없다. [X] **(정답)**

표의자가 통지를 발송한 후 제한능력자가 된 경우라도 의사표시의 효력에는 영향이 없다. (민법 제111조 제2항: 발송 후 사망·제한능력은 효력에 영향 없음) '법정대리인이 통지 사실을 알기 전에는 의사표시의 효력이 없다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 매매계약을 해제하겠다는 내용증명우편이 상대방에게 도착 하였으나, 상대방이 정당한 사유 없이 그 우편물의 수취를 거절한 경우에 해제의 의사표시가 도달한 것으로 볼 수 있다. [O]

내용증명우편이 도착하였으나 상대방이 정당한 사유 없이 수취를 거절한 경우, 해제의 의사 표시가 도달한 것으로 볼 수 있다. (판례)

43번

진의 아닌 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니다. [O]
진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이지, 진정으로 마음속에서 바라는 사항을 뜻하는 것이 아니다. (판례)

② 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았을 경우, 표의자는 진의 아닌 의사표시를 취소할 수 있다. [X] **(정답)**
상대방이 표의자의 진의 아님을 알았을 경우, 비진의 의사표시는 무효가 된다. (민법 제107조 제1항 단서) '취소할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다. 비진의표시는 취소가 아닌 무효이다.

③ 대리행위에 있어서 진의 아닌 의사표시인지 여부는 대리인을 표준으로 결정한다. [O]
대리행위에서 비진의 의사표시 여부는 대리인을 표준으로 결정한다. (판례)

④ 진의 아닌 의사표시의 효력이 없는 경우, 법률행위의 당사자는 진의 아닌 의사표시를 기초로 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제3자에게 대항하지 못한다. [O]
비진의 의사표시가 무효인 경우, 그것을 기초로 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제3자에게 대항하지 못한다. (민법 제107조 제2항)

⑤ 진의 아닌 의사표시는 상대방과 통정이 없다는 점에서 통정허위표시와 구별된다. [O]
비진의 의사표시는 상대방과 통정(합의)이 없다는 점에서 통정허위표시와 구별된다. 통정허위표시에는 상대방과의 합의가 있다.

44번

甲은 자신의 부동산에 관하여 乙과 통정한 허위의 매매계약에 따라 소유권이전등기를 乙에게 해주었다. 그 후 乙은 이러한 사정을 모르는 丙과 위 부동산에 대한 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 해주었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙은 매매계약에 따른 채무를 이행할 필요가 없다. [O]
甲과 乙의 매매계약은 통정허위표시로 무효이므로 채무를 이행할 필요가 없다.

② 甲은 丙을 상대로 이전등기의 말소를 청구할 수 없다. [O]
丙이 선의이므로 민법 제108조 제2항에 의해 甲은 丙에게 등기 말소를 청구할 수 없다.

③ 丙이 부동산의 소유권을 취득한다. [O]
선의의 丙은 유효하게 소유권을 취득한다. (민법 제108조 제2항)

④ 甲이 자신의 소유권을 주장하려면 丙의 악의를 증명해야 한다. [O]
甲이 소유권을 주장하려면 丙의 악의를 증명해야 한다. (판례: 제3자의 선의는 추정되고 악의를 주장하는 측이 증명책임 부담)

⑤ 丙이 선의이더라도 과실이 있으면 소유권을 취득하지 못한다. [X] **(정답)**
민법 제108조 제2항의 선의의 제3자는 과실의 유무를 따지지 않는다. 따라서 丙이 선의이면 과실이 있어도 소유권을 취득한다. (판례) '선의이더라도 과실이 있으면 소유권을 취득하지 못한다'는 것은 틀린 설명이다.

45번

甲은 乙 소유의 X토지를 임차하여 사용하던 중 이를 매수하기로 乙과 합의하였으나, 계약서에는 Y토지로 잘못 기재하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 매매계약은 X토지에 대하여 유효하게 성립한다. [O] **(정답)**
쌍방 당사자가 실제로는 X토지를 계약의 목적물로 합의하였으나 계약서에 Y토지로 잘못 기재한 경우(오표시), 이는 표시의 착오에 불과하고 당사자의 진의는 X토지에 대한 매매이다. 오표시무해(falsa demonstratio non nocet) 원칙에 따라 X토지에 대하여 유효하게 계약이 성립한다. (판례)

② 매매계약은 Y토지에 대하여 유효하게 성립한다. [X]
Y토지에 대한 계약이 성립하지 않는다. 당사자의 합의는 X토지에 관한 것이므로.

③ X토지에 대하여 매매계약이 성립하지만, 당사자는 착오를 이유로 취소할 수 있다. [X]
X토지에 대해 계약이 성립하지만 착오를 이유로 취소할 수 있다는 것은 틀렸다. 오표시는 착오가 아니므로 취소의 여지가 없다.

④ Y토지에 대하여 매매계약이 성립하지만, 당사자는 착오를 이유로 취소할 수 있다. [X]
Y토지에 대한 계약이 성립하지 않는다.

⑤ X와 Y 어느 토지에 대해서도 매매계약이 성립하지 않는다. [X]
오표시의 경우 X토지에 대한 계약이 성립한다.

46번

사기에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 아파트분양자가 아파트단지 인근에 공동묘지가 조성되어 있다는 사실을 분양계약자에게 고지하지 않은 경우에는 기망행위에 해당한다. [O]
아파트단지 인근에 공동묘지가 있다는 사실을 고지하지 않은 경우, 이는 고지의무 위반으로 기망행위에 해당한다. (판례)

② 아파트분양자에게 기망행위가 인정된다면, 분양계약자는 기망을 이유로 분양계약을 취소하거나 취소를 원하지 않을 경우 손해배상만을 청구할 수도 있다. [O]
기망행위가 인정된다면 분양계약자는 취소 또는 불법행위로 인한 손해배상만을 선택적으로 청구할 수도 있다. (판례)

③ 분양회사가 상가를 분양하면서 그곳에 첨단 오락타운을 조성하여 수익을 보장한다는 다소 과장된 선전광고를 하는 것은 기망행위에 해당한다. [X] **(정답)**
분양회사가 과장된 선전광고를 하는 것은 사회통념상 허용되는 과장광고로서 기망행위에 해당하지 않는다. (판례: 다소 과장된 광고는 기망 아님) '기망행위에 해당한다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 제3자의 사기에 의해 의사표시를 한 표의자는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 그 의사표시를 취소할 수 있다. [O]
제3자의 사기에 의한 의사표시는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 취소할 수 있다. (민법 제110조 제2항)

⑤ 대리인의 기망행위에 의해 계약이 체결된 경우, 계약의 상대방은 본인이 선의이더라도 계약을 취소할 수 있다. [O]
대리인의 기망행위에 의한 계약은 본인의 선의 여부와 무관하게 상대방이 취소할 수 있다. (판례: 대리인의 행위는 본인의 행위와 동일시)

47번

대리권의 범위와 제한에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 대리인에 대한 본인의 금전채무가 기한이 도래한 경우 대리인은 본인의 허락 없이 그 채무를 변제하지 못한다. [X] **(정답)**
대리인에 대한 본인의 금전채무가 기한이 도래한 경우, 대리인은 상계의 방법으로 변제할 수 있다. 또한 대리인은 본인의 허락 없이도 자신의 재산에서 변제할 수 있다. '본인의 허락 없이 그 채무를 변제하지 못한다'는 것은 틀린 설명이다. 변제는 금전채무의 내용에 적합한 행위이므로 대리인도 할 수 있다.

② 금전소비대차계약과 그 담보를 위한 담보권설정계약을 체결할 권한이 있는 임의대리인은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제할 권한까지 갖는 것은 아니다. [O]
금전소비대차와 담보권설정 계약 체결 권한이 있어도 계약 해제 권한까지 당연히 포함되지는 않는다. (판례)

③ 매매계약체결의 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 중도금과 잔금을 수령할 권한이 있다. [O]
매매계약체결의 대리권에는 중도금·잔금 수령 권한도 포함된다. (판례)

④ 대리인이 수인인 때에는 각자가 본인을 대리하지만, 법률 또는 수권행위에서 달리 정할 수 있다. [O]
대리인이 수인인 때에는 원칙적으로 각자가 본인을 대리하지만, 법률 또는 수권행위에서 달리 정할 수 있다. (민법 제119조)

⑤ 권한을 정하지 않은 대리인은 보존행위를 할 수 있다. [O]
권한을 정하지 않은 대리인은 보존행위를 할 수 있다. (민법 제118조)

48번

대리권 없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(표현대리는 고려하지 않음)

① 본인이 이를 추인하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다. [O]
본인이 추인하지 않으면 본인에 대하여 효력이 없다. (민법 제130조)

② 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인여부의 확답을 최고할 수 있고, 본인이 그 기간 내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다. [O]
상대방은 상당한 기간을 정하여 추인 여부의 최고를 할 수 있고, 기간 내에 확답을 발하지 않으면 추인을 거절한 것으로 본다. (민법 제131조)

③ 무권대리인의 상대방은 계약 당시에 대리권 없음을 안 경우 계약의 이행을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
계약 당시에 대리권 없음을 안 상대방(악의)은 계약의 이행을 청구할 수 없다. 악의의 상대방에게는 무권대리 규정(민법 제135조 제1항)의 이행청구권이 인정되지 않는다. '계약의 이행을 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는 계약 시에 소급하여 그 효력이 생기지만 제3자의 권리를 해하지 못한다. [O]
추인은 다른 의사표시가 없는 한 계약 시에 소급하여 효력이 생기지만 제3자의 권리를 해하지 못한다. (민법 제133조)

⑤ 계약 당시에 대리권 없음을 안 상대방은 계약을 철회할 수 없다. [O]
계약 당시에 대리권 없음을 안 악의의 상대방은 계약을 철회할 수 없다. (민법 제134조 단서)

49번

법률행위의 취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 취소권은 취소할 수 있는 날로부터 3년 내에 행사하여야 한다. [X]
취소권은 '추인할 수 있는 날'로부터 3년 내에 행사하여야 한다. '취소할 수 있는 날'이 아니다. (민법 제146조)

② 취소권은 취소사유가 있음을 안 날로부터 10년 내에 행사하여야한다. [X]
취소권은 '법률행위를 한 날'로부터 10년 내에 행사하여야 한다. '취소사유가 있음을 안 날'이 아니다. (민법 제146조)

③ 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우 악의의 제한능력자는 받은 이익에 이자를 붙여서 반환해야 한다. [X]
제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우, 선의·악의를 불문하고 현존이익 한도에서 반환 한다. 악의의 제한능력자도 현존이익만 반환하면 된다. (민법 제141조 단서)

④ 법정대리인의 추인은 취소의 원인이 소멸한 후에 하여야만 효력이 있다. [X]
법정대리인의 추인은 취소의 원인이 소멸한 후에 할 필요가 없다. 언제든지 추인할 수 있다. (민법 제143조 제1항) 이 제한은 취소권자 본인에게만 적용된다.

⑤ 취소할 수 있는 법률행위는 추인할 수 있는 후에 취소권자의 이행청구가 있으면 이의를 보류하지 않는 한 추인한 것으로 본다. [O] **(정답)**
취소할 수 있는 법률행위는 추인할 수 있는 후에 취소권자의 이행청구가 있으면 이의를 보류하지 않는 한 법정추인이 된다. (민법 제145조 제2호: '이행의 청구'는 법정추인 사유이나, 취소권자 자신이 청구해야 함) 이 내용은 옳은 설명이다.

50번

민법상 물권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 토지의 일부에 대하여도 점유취득시효로 소유권을 취득할 수 있다. [O]
토지의 일부에 대하여도 점유취득시효로 소유권을 취득할 수 있다. (판례)

② 1동 건물의 일부도 구조상 · 이용상 독립성이 있으면 구분행위에 의하여 독립된 부동산이 될 수 있다. [O]
1동 건물의 일부도 구조상·이용상 독립성이 있으면 구분행위에 의하여 독립된 부동산이 될 수 있다. (판례)

③ 미분리의 과실은 명인방법을 갖추면 독립된 소유권의 객체로 된다. [O]
미분리의 과실은 명인방법을 갖추면 독립된 소유권의 객체가 된다.

④ 토지에서 벌채되어 분리된 수목은 독립된 소유권의 객체로 된다. [O]
토지에서 벌채되어 분리된 수목은 독립된 동산으로서 독립된 소유권의 객체가 된다.

⑤ 농지 소유자의 승낙 없이 농작물을 경작한 경우 명인방법을 갖추어야만 토지와 별도로 독립된 소유권의 객체로 된다. [X] **(정답)**
타인의 농지에 무단으로 경작한 농작물은 경작자의 소유에 속한다. 명인방법을 갖추지 않아도 된다. (판례: 농작물은 경작한 자의 소유, 명인방법 불필요) '명인방법을 갖추어야만 독립된 소유권의 객체로 된다'는 것은 틀린 설명이다.

51번

甲 소유 X토지에 대한 사용권한 없이 그 위에 乙이 Y건물을 신축한 후 아직 등기하지 않은 채 丙에게 일부를 임대하여 현재 乙과 丙이 Y건물을 일부분씩 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙을 상대로 Y건물의 철거를 구할 수 있다. [O]
甲은 乙(건물 소유자)을 상대로 Y건물의 철거를 구할 수 있다.

② 甲은 乙을 상대로 Y건물의 대지 부분의 인도를 구할 수 있다. [O]
甲은 乙을 상대로 Y건물 대지 부분의 인도를 구할 수 있다.

③ 甲은 乙을 상대로 Y건물에서의 퇴거를 구할 수 있다. [X] **(정답)**
乙이 Y건물을 소유하면서 그 건물에서 사용·수익하고 있는 경우, 甲은 乙에게 건물 '철거'를 청구해야지 건물에서의 '퇴거'를 구할 수는 없다. 퇴거는 건물 점유자(임차인 등)에게 청구하는 것이고, 건물 소유자에게는 철거를 청구해야 한다. (판례) '甲은 乙을 상대로 퇴거를 구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 甲은 丙을 상대로 Y건물에서의 퇴거를 구할 수 있다. [O]
丙은 건물을 임차하여 점유하고 있으므로 甲은 丙을 상대로 퇴거를 구할 수 있다. (판례)

⑤ 乙이 Y건물을 丁에게 미등기로 매도하고 인도해 준 경우 甲은 丁을 상대로 Y건물의 철거를 구할 수 있다. [O]
乙이 丁에게 미등기로 매도하고 인도한 경우, 丁은 건물의 사실상 처분권자이므로 甲은 丁에게 건물의 철거를 구할 수 있다. (판례)

52번

등기가 있어야 물권이 변동되는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 공유물분할청구소송에서 현물분할의 협의가 성립하여 조정이 된 때 공유자들의 소유권 취득 [O] **(정답)**
공유물분할청구소송에서 현물분할의 협의가 성립하여 조정이 된 때 → 조정(和解)은 형성판결에 해당하지 않고, 당사자의 합의(협의)이므로 등기를 해야 물권변동이 된다. (판례) 즉, 협의에 의한 분할은 법률행위에 해당하므로 민법 제186조에 따라 등기가 필요하다.

② 건물 소유자의 법정지상권 취득 [X]
건물 소유자의 법정지상권 취득 → 민법 제187조에 의해 등기 없이도 취득한다.

③ 분묘기지권의 시효취득 [X]
분묘기지권의 시효취득 → 관습법상 물권으로서 등기 없이 취득한다.

④ 저당권실행에 의한 경매에서의 소유권 취득 [X]
저당권실행에 의한 경매에서의 소유권 취득 → 매각대금 완납 시 등기 없이도 소유권 취득. (민법 제187조)

⑤ 법정갱신된 경우의 전세권 취득 [X]
법정갱신된 경우의 전세권 취득 → 법정갱신은 법률의 규정에 의한 것으로 등기 없이도 효력이 생긴다. (판례)

53번

점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득하면 회복자에 대하여 통상의 필요비 상환을 청구하지 못한다. [O]
선의의 점유자가 과실을 취득한 경우 통상의 필요비 상환을 청구하지 못한다. (민법 제203조 제1항 단서)

② 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우 소유의 의사가 없는 선의의 점유자는 손해의 전부를 배상해야 한다. [O]
소유의 의사 없는(타주) 선의의 점유자가 책임 있는 사유로 점유물을 멸실시킨 경우 손해의 전부를 배상해야 한다. (민법 제202조 단서)

③ 점유물에 관한 필요비상환청구권은 악의의 점유자에게도 인정된다. [O]
필요비상환청구권은 악의의 점유자에게도 인정된다. (민법 제203조 제1항 본문)

④ 필요비상환청구권에 대하여 회복자는 법원에 상환기간의 허여를 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
필요비상환청구권에 대하여 법원은 상환기간을 허여할 수 없다. 법원이 상환기간의 허여를 할 수 있는 것은 '유익비'의 경우이다. (민법 제203조 제2항) '필요비상환청구권에 대해 회복자는 법원에 상환기간의 허여를 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 악의의 점유자가 과실(過失)로 인하여 점유물의 과실(果實)을 수취하지 못한 경우 그 과실(果實)의 대가를 보상해야 한다. [O]
악의의 점유자가 과실로 인하여 과실(果實)을 수취하지 못한 경우 그 과실(果實)의 대가를 보상해야 한다. (민법 제201조 제2항)

54번

주위토지통행권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 주위토지통행권은 토지와 공로 사이에 기존의 통로가 있더라도 그것이 그 토지의 이용에 부적합하여 실제로 통로로서의 충분한 기능을 하지 못하는 경우에도 인정된다. [O]
기존의 통로가 있더라도 그 토지의 이용에 부적합하여 통로로서의 충분한 기능을 하지 못하는 경우에도 주위토지통행권이 인정된다. (판례)

② 주위토지통행권의 범위는 장차 건립될 아파트의 건축을 위한 이용상황까지 미리 대비하여 정할 수 있다. [X] **(정답)**
주위토지통행권의 범위는 현재의 토지 이용 상황을 기준으로 결정한다. 장차 건립될 아파트 건축을 위한 이용상황까지 미리 대비하여 정할 수 없다. (판례) '미리 대비하여 정할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 주위토지통행권이 인정되는 경우 통로개설 비용은 원칙적으로 주위토지통행권자가 부담하여야 한다. [O]
통로개설 비용은 원칙적으로 주위토지통행권자(통행 이익자)가 부담한다. (민법 제220조 제2항)

④ 통행지 소유자가 주위토지통행권에 기한 통행에 방해가 되는 축조물을 설치한 경우 주위토지통행권의 본래적 기능발휘를 위하여 통행지 소유자가 그 철거의무를 부담한다. [O]
통행지 소유자가 통행에 방해가 되는 축조물을 설치한 경우, 통행지 소유자가 그 철거의무를 부담한다. (판례)

⑤ 주위토지통행권의 성립에는 등기가 필요 없다. [O]
주위토지통행권은 법률의 규정에 의해 발생하므로 등기가 필요 없다. (민법 제187조)

55번

민법상 공유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하지 못한다. [O]
공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물 전체를 처분하지 못한다. (민법 제264조)

② 공유자는 특약이 없는 한 지분비율로 공유물의 관리비용을 부담한다. [O]
공유자는 특약이 없는 한 지분비율로 공유물의 관리비용을 부담한다. (민법 제266조 제1항)

③ 공유지분권의 본질적 부분을 침해한 공유물의 관리에 관한 특약은 공유지분의 특정승계인에게 효력이 미친다. [O]
공유지분권의 본질적 부분을 침해한 공유물 관리 특약은 공유지분의 특정승계인에게 효력이 미친다. (판례)

④ 과반수 지분권자로부터 공유물의 특정 부분에 대한 배타적인 사용 · 수익을 허락받은 제3자의 점유는 다른 소수지분권자와 사이에서도 적법하다. [O]
과반수 지분권자로부터 공유물의 특정 부분에 대한 배타적 사용·수익을 허락받은 제3자의 점유는 다른 소수지분권자와의 관계에서도 적법하다. (판례)

⑤ 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와의 협의 없이 자신의 지분 범위를 초과하여 공유물의 일부를 배타적으로 점유하고 있는 경우 다른 소수지분권자가 공유물의 인도를 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
공유물의 소수지분권자가 협의 없이 자신의 지분 범위를 초과하여 공유물을 배타적으로 점유하고 있는 경우, 다른 소수지분권자는 공유물의 인도를 청구할 수 없다. (판례) 보존행위로서 인도청구가 허용되지 않는다. 대신 자신의 지분 비율에 따른 사용·수익 방해 금지 또는 부당이득반환을 청구할 수 있다. '인도를 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

56번

합유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 합유재산에 관하여 합유자 중 1인이 임의로 자기 단독명의의 소유권보존등기를 한 경우, 자신의 지분 범위 내에서는 유효한 등기이다. [X] **(정답)**
합유재산에 관하여 합유자 중 1인이 임의로 자기 단독명의로 보존등기를 한 경우, 그 등기는 합유자 전원에게 무효이다. 자신의 지분 범위 내에서도 유효하지 않다. (판례) '자신의 지분 범위 내에서는 유효하다'는 것은 틀린 설명이다.

② 합유물에 대한 보존행위는 특약이 없는 한 합유자 각자가 할 수 있다. [O]
합유물에 대한 보존행위는 특약이 없는 한 합유자 각자가 할 수 있다. (판례 유추)

③ 합유자 중 일부가 사망한 경우 특약이 없는 한 합유물은 잔존 합유자가 2인 이상이면 잔존 합유자의 합유로 귀속된다. [O]
합유자 중 일부가 사망한 경우 특약이 없는 한, 잔존 합유자가 2인 이상이면 잔존 합유자의 합유로 귀속된다. (판례)

④ 부동산에 관한 합유지분의 포기는 등기하여야 효력이 생긴다. [O]
부동산에 관한 합유지분의 포기는 물권행위로서 등기하여야 효력이 생긴다. (민법 제186조)

⑤ 조합체의 해산으로 인하여 합유는 종료한다. [O]
조합체의 해산으로 인하여 합유는 종료한다. (민법 제273조 제2항)

57번

전세권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 전세금의 지급은 반드시 현실적으로 수수되어야 하고, 기존의 채권으로 갈음할 수 없다. [X] **(정답)**
전세금은 반드시 현실적으로 수수될 필요 없이 기존의 채권으로 갈음할 수 있다. (판례) '반드시 현실적으로 수수되어야 하고 기존의 채권으로 갈음할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

② 전세권은 용익물권적 성격과담보물권적 성격을 겸비하고 있다. [O]
전세권은 용익물권적 성격(사용·수익권)과 담보물권적 성격(우선변제권)을 겸비하고 있다.

③ 건물 일부에 대한 전세권자는 건물 전부의 경매를 청구할 수 없다. [O]
건물 일부에 대한 전세권자는 전세권이 설정된 일부에 대해서만 경매를 청구할 수 있고 건물 전부의 경매는 청구할 수 없다. (판례)

④ 채권담보의 목적으로 전세권을 설정한 경우, 그 설정과 동시에 목적물을 인도하지 않았으나 장래 전세권자의 사용 · 수익을 완전히 배제하는 것이 아니라면, 그 전세권은 유효하다. [O]
채권담보 목적으로 전세권을 설정한 경우, 인도하지 않았더라도 사용·수익을 완전히 배제하지 않는다면 유효하다. (판례)

⑤ 채권담보 목적의 전세권의 경우 채권자와 전세권설정자 및 제3자의 합의가 있으면 전세권의 명의를 그 제3자로 하는 것도 가능하다. [O]
채권담보 목적의 전세권은 채권자·전세권설정자·제3자의 합의가 있으면 제3자 명의로 전세권 설정도 가능하다. (판례)

58번

지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다. [O]
지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다. (민법 제292조 제2항: 부종성)

② 요역지와 분리하여 지역권만을 저당권의 목적으로 할 수 없다. [O]
요역지와 분리하여 지역권만을 저당권의 목적으로 할 수 없다. (민법 제292조 제2항)

③ 승역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 없다. [O]
승역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 없다. (민법 제293조 제2항: 지역권의 불가분성, 승역지 측에도 적용)

④ 요역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 있다. [X] **(정답)**
요역지 공유자 중 1인도 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 없다. (민법 제293조 제2항: 지역권의 불가분성) '소멸시킬 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득의 대상이 된다. [O]
지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득의 대상이 된다. (민법 제294조)

59번

임차인이 임차물에 관한 유치권을 행사하기 위하여 주장할 수 있는 피담보채권을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 보증금반환청구권 [X]
보증금반환청구권 → 임차보증금반환청구권은 임차 건물 자체에서 발생한 채권이 아니라 임대차 계약에서 발생한 채권이므로, 목적물(건물)과의 견련관계가 인정되지 않는다. (판례)

ㄴ. 권리금반환청구권 [X]
권리금반환청구권 → 건물 자체로부터 발생한 채권이 아니므로 견련관계가 인정되지 않는다. (판례)

ㄷ. 필요비상환채무의 불이행으로 인한 손해배상청구권 [O]
필요비상환채무의 불이행으로 인한 손해배상청구권 → 임차물(건물)에 지출한 필요비에서 발생한 채권으로서 건물과의 견련관계가 인정된다. (판례)

ㄹ. 원상회복약정이 있는 경우 유익비상환청구권 [X]
원상회복약정이 있는 경우의 유익비상환청구권 → 원상회복약정이 있는 경우 임차인이 원상복구해야 하므로 유익비상환청구권이 소멸한다. 따라서 이를 피담보채권으로 유치권을 행사할 수 없다. (판례)

① ㄱ
② ㄷ **(정답)**
③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ

60번

甲은 자신이 점유하고 있는 건물에 관하여 乙을 상대로 유치권을 주장하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 건물의 수급인으로서 소유권을 갖는다면, 甲의 유치권은 인정되지 않는다. [O]
건물의 수급인이 건물의 소유권을 갖는다면 자기 소유물에 대한 유치권은 인정되지 않는다. (판례: 자기 소유 물건에 대한 유치권 불인정)

② 甲이 건물의 점유에 관하여 선관주의의무를 위반하면, 채무자 乙은 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. [O]
유치권자가 선관주의의무를 위반하면 채무자는 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. (민법 제324조 제3항)

③ 甲은 유치권의 행사를 위해 자신의 점유가 불법행위로 인한 것이 아님을 증명해야 한다. [X] **(정답)**
유치권자의 점유가 불법행위로 인한 것이면 유치권이 성립하지 않는다. (민법 제320조 제2항) 그러나 甲(유치권자)이 자신의 점유가 불법행위로 인한 것이 아님을 증명해야 하는 것이 아니라, 유치권의 행사를 저지하려는 상대방이 점유가 불법행위로 인한 것임을 증명해야 한다. (판례: 증명책임은 유치권 소멸을 주장하는 자에게) '자신의 점유가 불법행위로 인한 것이 아님을 증명해야 한다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 채무자 乙이 건물을 직접점유하고 이를 매개로 하여 甲이 간접점유를 하고 있는 경우, 甲의 유치권이 인정되지 않는다. [O]
채무자가 직접점유자이고 채권자가 이를 매개로 하여 간접점유하는 경우, 채권자의 유치권은 인정되지 않는다. (판례)

⑤ 丙이 건물의 점유를 침탈하였더라도 甲이 점유물반환청구권을 행사하여 점유를 회복하면, 甲의 유치권은 되살아난다. [O]
丙이 점유를 침탈하였더라도 甲이 점유물반환청구권을 행사하여 점유를 회복하면 유치권은 되살아난다. (판례)

61번

저당권의 물상대위에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 대위할 물건이 제3자에 의하여 압류된 경우에는 물상대위성이 없다. [X]
대위할 물건이 제3자에 의하여 압류된 경우에도 저당권자가 먼저 압류하지 않았더라도 물상대위권을 행사할 수 있다. (민법 제342조 단서의 반대해석: 저당권자가 압류해야 함이 요건이나, 제3자 압류 후에도 저당권자가 압류하여 물상대위권을 행사할 수 있다는 것이 판례)

② 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우 저당권자에게 물상대위권이 인정되지 않는다. [X]
전세권을 저당권의 목적으로 한 경우, 저당권자에게 물상대위권이 인정된다. (민법 제370조, 제342조, 판례)

③ 저당권설정자에게 대위할 물건이 인도된 후에 저당권자가 그 물건을 압류한 경우 물상대위권을 행사할 수 있다. [X]
저당권설정자에게 대위할 물건이 '인도된 후'에 저당권자가 압류한 경우에는 물상대위권을 행사할 수 없다. 반드시 지급 전에 압류해야 한다. (민법 제342조 단서 유추)

④ 저당권자는 저당목적물의 소실로 인하여 저당권설정자가 취득한 화재보험금청구권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다. [O] **(정답)**
저당권자는 저당목적물의 소실로 인하여 저당권설정자가 취득한 화재보험금청구권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다. (민법 제370조, 제342조, 판례)

⑤ 저당권이 설정된 토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 그 보상금에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다. [X]
저당권이 설정된 토지가 협의취득된 경우(임의매매로서 성격을 갖는 경우), 저당권자는 그 보상금에 대하여 물상대위권을 행사할 수 없다. (판례: 협의취득은 임의매매, 물상대위 불인정) '행사할 수 있다'는 것은 틀렸다.

62번

법률이나 규약에 특별한 규정 또는 별도의 약정이 없는 경우, 저당권의 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 저당권의 목적인 건물에 증축되어 독립적 효용이 없는 부분 [O]
저당권의 목적인 건물에 증축되어 독립적 효용이 없는 부분 → 독립적 효용이 없으면 기존 건물에 부합하였으므로 저당권의 효력이 미친다. (민법 제358조: 부합물에 효력 미침)

ㄴ. 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이 건물에 저당권을 설정한 경우의 토지임차권 [O]
건물 소유를 목적으로 한 토지임차인이 건물에 저당권을 설정한 경우의 토지임차권 → 건물 소유와 불가분의 관계에 있는 토지임차권에도 저당권의 효력이 미친다. (판례)

ㄷ. 구분건물의 전유부분에 관하여 저당권이 설정된 후, 전유부분의 소유자가 취득하여 전유부분과 일체가 된 대지사용권 [O]
구분건물 전유부분에 저당권이 설정된 후, 소유자가 취득하여 전유부분과 일체가 된 대지사용권 → 구분건물의 전유부분과 대지사용권은 분리처분이 원칙적으로 금지되고 일체성이 있으므로 저당권의 효력이 미친다. (집합건물법 제20조, 판례)

① ㄱ
② ㄷ
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ **(정답)**

63번

甲은 乙에 대한 3억원의 채권을 담보하기 위하여 乙 소유의 X토지와 Y건물에 각각 1번 공동저당권을 취득하고, 丙은 X토지에 피담보채권 2억 4천만원의 2번 저당권을, 丁은 Y건물에 피담보채권 1억 6천만원의 2번 저당권을 취득하였다. X토지와 Y건물이 모두 경매되어 X토지의 경매대가 4억원과 Y건물의 경매대가 2억원이 동시에 배당되는 경우, 丁이 Y건물의 경매대가에서 배당받을 수 있는 금액은? (경매비용이나 이자 등은 고려하지 않음)

① 0원 [X]

- 甲: X토지·Y건물 공동 1번 저당권 (피담보채권 3억원) - 丙: X토지 2번 저당권 (피담보채권 2억 4천만원) - 丁: Y건물 2번 저당권 (피담보채권 1억 6천만원) - X토지 경매대가: 4억원, Y건물 경매대가: 2억원 → 동시 배당 동시배당 시 공동저당권자(甲)는 각 부동산 가액의 비율에 따라 채권을 분담: X토지 배당 몫: 3억 × (4억/6억) = 2억원 → 甲이 X토지에서 2억원 수령 Y건물 배당 몫: 3억 × (2억/6억) = 1억원 → 甲이 Y건물에서 1억원 수령 X토지 잔액: 4억 - 2억 = 2억원 → 丙에게 배당 (丙의 채권 2억 4천만원 중 2억원 수령) Y건물 잔액: 2억 - 1억 = 1억원 → 丁에게 배당 따라서 丁이 Y건물의 경매대가에서 배당받을 금액 = 1억원

② 4천만원 [X]

- 甲: X토지·Y건물 공동 1번 저당권 (피담보채권 3억원) - 丙: X토지 2번 저당권 (피담보채권 2억 4천만원) - 丁: Y건물 2번 저당권 (피담보채권 1억 6천만원) - X토지 경매대가: 4억원, Y건물 경매대가: 2억원 → 동시 배당 동시배당 시 공동저당권자(甲)는 각 부동산 가액의 비율에 따라 채권을 분담: X토지 배당 몫: 3억 × (4억/6억) = 2억원 → 甲이 X토지에서 2억원 수령 Y건물 배당 몫: 3억 × (2억/6억) = 1억원 → 甲이 Y건물에서 1억원 수령 X토지 잔액: 4억 - 2억 = 2억원 → 丙에게 배당 (丙의 채권 2억 4천만원 중 2억원 수령) Y건물 잔액: 2억 - 1억 = 1억원 → 丁에게 배당 따라서 丁이 Y건물의 경매대가에서 배당받을 금액 = 1억원

③ 6천만원 [X]

- 甲: X토지·Y건물 공동 1번 저당권 (피담보채권 3억원) - 丙: X토지 2번 저당권 (피담보채권 2억 4천만원) - 丁: Y건물 2번 저당권 (피담보채권 1억 6천만원) - X토지 경매대가: 4억원, Y건물 경매대가: 2억원 → 동시 배당 동시배당 시 공동저당권자(甲)는 각 부동산 가액의 비율에 따라 채권을 분담: X토지 배당 몫: 3억 × (4억/6억) = 2억원 → 甲이 X토지에서 2억원 수령 Y건물 배당 몫: 3억 × (2억/6억) = 1억원 → 甲이 Y건물에서 1억원 수령 X토지 잔액: 4억 - 2억 = 2억원 → 丙에게 배당 (丙의 채권 2억 4천만원 중 2억원 수령) Y건물 잔액: 2억 - 1억 = 1억원 → 丁에게 배당 따라서 丁이 Y건물의 경매대가에서 배당받을 금액 = 1억원

④ 1억원 [O] **(정답)**

- 甲: X토지·Y건물 공동 1번 저당권 (피담보채권 3억원) - 丙: X토지 2번 저당권 (피담보채권 2억 4천만원) - 丁: Y건물 2번 저당권 (피담보채권 1억 6천만원) - X토지 경매대가: 4억원, Y건물 경매대가: 2억원 → 동시 배당 동시배당 시 공동저당권자(甲)는 각 부동산 가액의 비율에 따라 채권을 분담: X토지 배당 몫: 3억 × (4억/6억) = 2억원 → 甲이 X토지에서 2억원 수령 Y건물 배당 몫: 3억 × (2억/6억) = 1억원 → 甲이 Y건물에서 1억원 수령 X토지 잔액: 4억 - 2억 = 2억원 → 丙에게 배당 (丙의 채권 2억 4천만원 중 2억원 수령) Y건물 잔액: 2억 - 1억 = 1억원 → 丁에게 배당 따라서 丁이 Y건물의 경매대가에서 배당받을 금액 = 1억원

⑤ 1억 6천만원 [X]

- 甲: X토지·Y건물 공동 1번 저당권 (피담보채권 3억원) - 丙: X토지 2번 저당권 (피담보채권 2억 4천만원) - 丁: Y건물 2번 저당권 (피담보채권 1억 6천만원) - X토지 경매대가: 4억원, Y건물 경매대가: 2억원 → 동시 배당 동시배당 시 공동저당권자(甲)는 각 부동산 가액의 비율에 따라 채권을 분담: X토지 배당 몫: 3억 × (4억/6억) = 2억원 → 甲이 X토지에서 2억원 수령 Y건물 배당 몫: 3억 × (2억/6억) = 1억원 → 甲이 Y건물에서 1억원 수령 X토지 잔액: 4억 - 2억 = 2억원 → 丙에게 배당 (丙의 채권 2억 4천만원 중 2억원 수령) Y건물 잔액: 2억 - 1억 = 1억원 → 丁에게 배당 따라서 丁이 Y건물의 경매대가에서 배당받을 금액 = 1억원

64번

甲은 자신의 토지에 주택신축공사를 乙에게 맡기면서, 甲 명의의 보존등기 후 2개월 내에 공사대금의 지급과 동시에 주택을 인도받기로 약정하였다. 2016. 1. 15. 주택에 대하여 甲 명의의 보존등기를 마쳤으나, 乙은 현재까지 공사대금을 지급받지 못한 채 점유하고 있다. 甲의 채권자가 위 주택에 대한 강제경매를 신청하여 2016. 2. 8. 경매개시결정등기가 되었고, 2016. 10. 17. 경매대금을 완납한 丙이 乙을 상대로 주택의 인도를 청구하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 丙은 주택에 대한 소유물반환청구권을 행사할 수 없다. [X]
丙은 경매에서 적법하게 소유권을 취득하였으므로 소유물반환청구권을 행사할 수 있다. '행사할 수 없다'는 것은 틀렸다.

ㄴ. 乙은 유치권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 있다. [X]
乙은 경매개시결정등기(2016. 2. 8.) 전부터 이미 유치권을 취득하고 있었다면 경락인 丙에게 유치권을 행사할 수 있다. 그런데 2016. 2. 8. 경매개시결정등기 이후이든 이전이든, 공사대금 지급기일 전(공사대금채권의 변제기가 도래하지 않은 시점)에는 유치권이 성립하지 않았을 수 있다. 그러나 이 문제에서 '2016. 1. 15. 보존등기, 2개월 내 공사대금 지급과 동시에 주택 인도 약정'으로 변제기가 2016. 3. 15. 무렵이다. 경매개시결정등기(2016. 2. 8.) 이후에 변제기가 도래하여 유치권이 성립하였으므로 丙에게 대항할 수 없다. (판례: 경매개시결정 압류 후 유치권 취득 → 경락인에게 대항 불가) '유치권에 근거하여 거절할 수 있다'는 것은 틀렸다.

ㄷ. 乙은 동시이행항변권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 없다. [O]
동시이행항변권은 乙과 甲(계약 당사자) 사이에 적용되는 것이다. 경매에서 소유 권을 취득한 丙은 이 계약의 당사자가 아니므로, 乙은 丙에 대해 동시이행항변권을 근거로 인도를 거절할 수 없다. (판례)

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄷ **(정답)**
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄴ, ㄷ

65번

주택임대차보호법의 적용대상이 되는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 임차주택이 미등기인 경우 [O]
임차주택이 미등기인 경우 → 주임법은 미등기 주택에도 적용된다. (주임법 제3조, 판례)

ㄴ. 임차주택이 일시사용을 위한 것임이 명백하게 밝혀진 경우 [X]
일시사용을 위한 것임이 명백하게 밝혀진 경우 → 주임법 제11조에 의해 적용이 배제된다.

ㄷ. 사무실로 사용되던 건물이 주거용 건물로 용도 변경된 경우 [O]
사무실로 사용되던 건물이 주거용으로 용도 변경된 경우 → 변경 후 주거용으로 사용되면 주임법이 적용된다. (판례)

ㄹ. 적법한 임대권한을 가진 자로부터 임차하였으나 임대인이 주택소유자가 아닌 경우 [O]
적법한 임대권한을 가진 자로부터 임차하였으나 임대인이 소유자가 아닌 경우 → 주임법은 적법한 임대권한을 가진 임대인과의 임대차에는 소유자인지 여부와 무관하게 적용된다. (판례)

① ㄱ, ㄷ
② ㄴ, ㄹ
③ ㄱ, ㄷ, ㄹ **(정답)**
④ ㄴ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

66번

상가건물임대차보호법의 내용으로 옳은 것은?

① 임차인이 대항력을 갖추기 위해서는 임대차계약서상의 확정일자를 받아야 한다. [X]
상가임대차에서 대항력의 요건은 건물의 인도와 사업자등록이다. 확정일자는 우선변제권의 요건이다. (상가임대차법 제3조)

② 사업자등록의 대상이 되지 않는 건물에 대해서는 위 법이 적용되지 않는다. [O] **(정답)**
사업자등록의 대상이 되지 않는 건물에 대해서는 상가임대차법이 적용되지 않는다. (상가임대차법 제2조 제1항: 사업자등록을 신청할 수 있는 건물에 적용)

③ 기간을 정하지 아니하거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. [X]
상가임대차에서는 기간을 정하지 않거나 기간을 1년 미만으로 정한 경우 1년으로 본다. '2년'이 아니다. (상가임대차법 제9조 제1항)

④ 전차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우, 전대인은 전대차계약을 해지할 수 있다. [X]
전차인의 차임연체가 2기에 달하는 경우, 임대인(甲)이 전대차를 알고 있어야 임대인이 전대 차계약을 해지할 수 있는 것이 아니라, 이런 경우는 전대인(乙)이 전차인과의 전대차계약을 해지하고 임대인이 임대차계약을 해지하는 구조이다. 정확한 법 규정을 보면 전차인의 2기 연체는 전대인의 해지사유이다.

⑤ 권리금회수의 방해로 인한 임차인의 임대인에 대한 손해배상 청구권은 그 방해가 있은 날로부터 3년 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다. [X]
권리금 회수 방해로 인한 손해배상청구권은 '임대차가 종료한 날'로부터 3년 이내에 행사해야 한다. (상가임대차법 제10조의4 제4항) '방해가 있은 날'이 아니다.

67번

가등기담보 등에 관한 법률상 채권자가담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 채무자에게 실행통지를 할 때 밝히지 않아도 되는 것은?

① 청산금의 평가액 [X]
청산금의 평가액 → 통지 필수 사항이다.

② 후순위담보권자의 피담보채권액 [O] **(정답)**
후순위담보권자의 피담보채권액 → 가담법 제3조에 규정된 통지 필수 사항이 아니다. 후순위담보권자의 피담보채권액은 통지에 포함시킬 필요가 없다.

③ 통지 당시담보목적부동산의 평가액 [X]
통지 당시 담보목적부동산의 평가액 → 통지 필수 사항이다.

④ 청산금이 없다고 평가되는 경우 그 뜻 [X]
청산금이 없다고 평가되는 경우 그 뜻 → 통지 필수 사항이다.

⑤ 담보목적부동산이 둘 이상인 경우 각 부동산의 소유권이전에 의하여 소멸시키려는 채권 [X]
담보목적부동산이 둘 이상인 경우 각 부동산의 소유권이전으로 소멸시키려는 채권 → 통지 필수 사항이다.

68번

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 내용으로 틀린 것은?

① 전유부분은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다. [O]
전유부분은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다. (집합건물법 제2조 제3호)

② 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다. [O]
대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다. (집합건물법 제2조 제6호)

③ 구분소유자 전원의 동의로 소집된 관리단집회는 소집절차에서 통지되지 않은 사항에 대해서도 결의할 수 있다. [O]
구분소유자 전원의 동의로 소집된 관리단집회는 소집절차에서 통지되지 않은 사항에 대해서도 결의할 수 있다. (집합건물법 제38조 제2항)

④ 건물의 시공자가 전유부분에 대하여 구분소유자에게 지는 담보책임의 존속기간은 사용승인일부터 기산한다. [X] **(정답)**
건물의 시공자(건축업자)가 전유부분에 대하여 구분소유자에게 지는 담보책임의 존속기간은 '인도일'부터 기산한다. (판례: 사용승인일이 아닌 인도일이 기산점) '사용승인일부터 기산한다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 경우, 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여 분할을 청구하지 못한다. [O]
대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 있을 경우, 대지의 공유자는 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여 분할을 청구하지 못한다. (집합건물법 제8조)

69번

甲은 2015. 10. 17. 경매절차가 진행 중인 乙 소유의 토지를 취득하기 위하여, 丙에게 매수자금을 지급하면서 丙 명의로 소유권이전등기를 하기로 약정하였다. 丙은 위 약정에 따라 위 토지에 대한 매각허가결정을 받고 매각대금을 완납한 후 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(이자 등은 고려하지 않고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 丙의 관계는 계약명의신탁에 해당한다. [O]
甲이 丙에게 매수자금을 지급하면서 丙 명의로 소유권이전등기를 하기로 약정한 것은 계약명의신탁에 해당한다.

ㄴ. 甲과 丙의 명의신탁약정 사실을 乙이 알았다면 丙은 토지의 소유권을 취득하지 못한다. [X]
경매에서의 명의신탁(계약명의신탁)에서 매도인(경매법원)은 명의신탁약정의 존재를 알고 있는지 여부가 문제되지 않는다. 경매는 법원의 공적 절차이므로 명의신탁 사실을 乙(원 소유자)이 알았어도 丙은 유효하게 소유권을 취득한다. (부동산실명법 제4조 제2항, 판례) '乙이 알았다면 丙은 취득하지 못한다'는 것은 틀렸다.

ㄷ. 甲은 丙에 대하여 매수자금 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다. [O]
丙이 유효하게 소유권을 취득한 경우, 甲은 丙에 대하여 부당이득(매수자금 상당)반환을 청구할 수 있다. (판례)

① ㄱ
② ㄷ
③ ㄱ, ㄷ **(정답)**
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

70번

甲과 乙의 명의신탁약정에 따라 乙이 丙으로부터 건물을 매수한 후 자신의 명의로 등기한 경우, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률이 적용되는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲이 탈세 목적으로 명의신탁약정을 한 경우 [O]
탈세 목적의 명의신탁 → 부동산실명법이 적용된다. (부동산실명법 제2조, 제4조)

ㄴ. 甲과 乙이 묵시적으로 명의신탁약정을 한 경우 [O]
묵시적 명의신탁약정 → 명시적 약정뿐만 아니라 묵시적 약정도 부동산실명법의 적용을 받는다. (부동산실명법 제2조 제1호)

ㄷ. 乙 명의의 등기가 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기인 경우 [O]
소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기인 경우 → 소유권이전청구권 보전 가등기도 부동산에 관한 권리의 등기이므로 부동산실명법이 적용된다. (부동산실명법 제2조)

① ㄱ
② ㄷ
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ **(정답)**

71번

청약과 승낙에 의한 계약성립에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 청약과 승낙의 주관적 · 객관적 합치에 의해 계약이 성립한다. [O]
청약과 승낙의 주관적(당사자)·객관적(내용) 합치에 의해 계약이 성립한다.

② 승낙기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 원칙적으로 그 효력을 잃는다. [O]
승낙기간을 정한 계약의 청약은 승낙의 통지를 기간 내에 받지 못하면 원칙적으로 효력을 잃는다. (민법 제528조)

③ 계약의 본질적인 내용에 대하여 무의식적 불합의가 있는 경우, 계약을 취소할 수 있다. [X] **(정답)**
계약의 본질적인 내용에 대하여 무의식적 불합의(不合意)가 있는 경우에는 계약이 아예 성립하지 않는다. '취소할 수 있다'는 것이 아니라 '계약이 불성립'이다. (민법 제535조 이전 단계의 문제)

④ 불특정 다수인에 대하여도 청약이 가능하다. [O]
불특정 다수인에 대하여도 청약이 가능하다. (예: 자동판매기, 상점의 가격표)

⑤ 격지자 간의 계약에서 청약은 그 통지가 상대방에게 도달한 때에 효력이 발생한다. [O]
격지자 간의 계약에서 청약은 그 통지가 상대방에게 도달한 때에 효력이 발생한다. (민법 제111조 제1항: 도달주의)

72번

甲과 乙이 乙 소유의 주택에 대한 매매계약을 체결하였는데, 주택이 계약 체결 후 소유권 이전 및 인도 전에 소실되었다. 다음 설명 중 틀린 것은?

① 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다. [O]
쌍방 귀책 없는 소실의 경우 채무자위험부담 원칙에 따라 乙은 甲에게 대금 청구를 할 수 없다. (민법 제537조)

② 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙이 계약금을 수령하였다면 甲은 그 반환을 청구할 수 있다. [O]
쌍방 귀책 없는 경우, 乙은 대금청구권을 잃고 계약금도 반환해야 한다. (민법 제537조)

③ 甲의 과실로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있다. [O]
甲의 귀책(채권자의 귀책)으로 소실된 경우, 위험이 채권자에게 전가되어 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있다. (민법 제538조 제1항)

④ 乙의 과실로 주택이 소실된 경우, 甲은 계약을 해제할 수 있다. [O]
乙의 귀책(채무자의 귀책)으로 소실된 경우, 甲은 계약을 해제하거나 손해배상을 청구할 수 있다. (민법 제546조)

⑤ 甲의 수령지체 중에 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다. [X] **(정답)**
甲(매수인)의 수령지체 중에 쌍방 귀책 없는 사유로 소실된 경우, 위험이 채권자(甲)에게 전가되어 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있다. (민법 제538조 제2항) '청구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

73번

제3자를 위한 계약에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 제3자는 계약체결 당시에 현존하고 있어야 한다. [X]
제3자는 계약체결 당시에 현존하지 않아도 된다. 수익의 의사표시를 할 때에 특정되면 충분하다. (민법 제539조 제2항 반대해석, 판례)

② 요약자의 채무불이행을 이유로 제3자는 요약자와 낙약자의 계약을 해제할 수 있다. [X]
수익자는 계약의 해제를 할 수 없다. 해제권은 요약자에게 있다.

③ 낙약자는 요약자와의 계약에 기한 동시이행의 항변으로 제3자에게 대항할 수 없다. [X]
낙약자는 요약자와의 기본관계에서 발생한 항변으로 수익자에게 대항할 수 있다. (판례) '대항할 수 없다'는 것은 틀렸다.

④ 제3자의 수익의 의사표시 후 특별한 사정이 없는 한, 계약당사자의 합의로 제3자의 권리를 변경시킬 수 없다. [O] **(정답)**
수익자의 수익의 의사표시 후에는 특별한 사정이 없는 한 계약당사자의 합의로 제3자의 권리를 변경시킬 수 없다. (민법 제541조)

⑤ 낙약자가 상당한 기간을 정하여 제3자에게 수익 여부의 확답을 최고하였음에도 그 기간 내에 확답을 받지 못한 때에는 제3자가 수익의 의사를 표시한 것으로 본다. [X]
낙약자가 최고를 하였음에도 확답이 없으면 수익의 의사표시를 하지 않은 것으로 본다. '수익의 의사를 표시한 것으로 본다'는 것은 틀렸다. (민법 제540조: 확답 없으면 수익 거절)

74번

계약의 해지에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 계약해지의 의사표시는 묵시적으로도 가능하다. [O]
계약해지의 의사표시는 묵시적으로도 가능하다. (판례)

② 해지의 의사표시가 상대방에게 도달하면 이를 철회하지 못한다. [O]
해지의 의사표시가 상대방에게 도달하면 이를 철회하지 못한다. (민법 제543조 제2항 준용)

③ 토지임대차에서 그 기간의 약정이 없는 경우, 임차인은 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다. [O]
토지임대차에서 기간의 약정이 없는 경우, 임차인은 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다. (민법 제635조)

④ 당사자 일방이 수인인 경우, 그 중 1인에 대하여 해지권이 소멸한 때에는 다른 당사자에 대하여도 소멸한다. [O]
당사자 일방이 수인인 경우, 그 중 1인에 대하여 해지권이 소멸한 때에는 다른 당사자에 대하여도 소멸한다. (민법 제547조 제2항)

⑤ 특별한 약정이 없는 한, 합의해지로 인하여 반환할 금전에는 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 한다. [X] **(정답)**
합의해지로 인하여 반환할 금전에는 별도 약정이 없는 한 이자를 가하지 않는다. (판례: 합의해지에는 민법 제548조 제2항의 이자 가산 규정이 당연 적용되지 않음) '특별한 약정이 없는 한, 합의해지로 인하여 반환할 금전에는 이자를 가하여야 한다'는 것은 틀린 설명이다.

75번

甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하면서 계약금을 수령한 후, 중도금과 잔금은 1개월 후에 지급받기로 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙 사이에 계약금을 위약금으로 하는 특약도 가능하다. [O]
계약금을 위약금으로 하는 특약도 가능하다. (민법 제565조 참조)

② 甲과 乙 사이의 계약금계약은 매매계약의 종된 계약이다. [O]
계약금계약은 매매계약에 부수하는 종된 계약이다. (판례)

③ 乙은 중도금의 지급 후에는 특약이 없는 한 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 없다. [O]
중도금 지급 후에는 이행의 착수에 해당하므로 특약이 없는 한 계약금을 포기하고 해제할 수 없다. (민법 제565조 제1항)

④ 乙의 해약금에 기한 해제권 행사로 인하여 발생한 손해에 대하여 甲은 그 배상을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
해약금에 기한 해제권의 행사는 채무불이행을 이유로 한 것이 아니므로, 상대방에게 손해가 발생하더라도 손해배상을 청구할 수 없다. (판례: 해약금 해제는 약정에 따른 임의해제로 채무불이행 손해배상과 무관) '발생한 손해에 대하여 甲은 배상을 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 甲과 乙 사이에 해약금에 기한 해제권을 배제하기로 하는 약정을 하였다면 더 이상 그 해제권을 행사할 수 없다. [O]
해약금에 기한 해제권을 배제하기로 한 약정은 유효하다. 이후에는 그 해제권을 행사할 수 없다.

76번

환매에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 부동산에 대한 매매등기와 동시에 환매권 보류를 등기하지 않더라도 제3자에게 대항할 수 있다. [X] **(정답)**
부동산 환매권은 매매등기와 동시에 환매특약을 등기하여야 제3자에게 대항할 수 있다. (민법 제592조) 등기하지 않으면 제3자에게 대항할 수 없다. '등기하지 않더라도 제3자에게 대항할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

② 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다. [O]
환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다. (민법 제590조 제1항)

③ 부동산에 대한 환매기간을 7년으로 정한 때에는 5년으로 단축된다. [O]
환매기간을 7년으로 정한 경우 5년으로 단축된다. (민법 제591조: 부동산은 최장 5년)

④ 환매등기가 경료된 나대지에 건물이 신축된 후 환매권이 행사된 경우, 특별한 사정이 없는 한, 그 건물을 위한 관습상의 법정지상권은 발생하지 않는다. [O]
환매등기 후 신축된 건물은 환매 당시 매도인이 그 대지를 환수할 뿐이므로, 건물 소유자와 토지 소유자(환매인)가 달라 관습상 법정지상권이 성립하려면 동일인 소유 요건이 충족되어야 한다. 그러나 환매 전에 신축된 건물이므로 법정지상권이 성립하지 않는다. (판례)

⑤ 특별한 약정이 없는 한, 환매대금에는 매수인이 부담한 매매비용이 포함된다. [O]
환매대금에는 매수인이 부담한 매매비용이 포함된다. (민법 제590조 제2항)

77번

임차인의 부속물매수청구권과 유익비상환청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 유익비상환청구권은 임대차 종료 시에 행사할 수 있다. [O] **(정답)**
유익비상환청구권은 임대차 종료 시에 행사할 수 있다. (민법 제626조 제2항: 임대차 종료 시 회복 청구, 판례)

② 부속된 물건이 임차물의 구성부분으로 일체가 된 경우 특별한 약정이 없는 한, 부속물매수청구의 대상이 된다. [X]
부속된 물건이 임차물의 구성부분으로 일체가 된 경우에는 부속물매수청구의 대상이 되지 않는다. (판례: 구성부분으로 일체가 된 것은 매수청구 불가)

③ 임대차 기간 중에 부속물매수청구권을 배제하는 당사자의 약정은 임차인에게 불리하더라도 유효하다. [X]
부속물매수청구권을 배제하는 약정은 임차인에게 불리하므로 효력이 없다. (민법 제652조) '유효하다'는 것은 틀렸다.

④ 일시사용을 위한 것임이 명백한 임대차의 임차인은 부속물의 매수를 청구할 수 있다. [X]
일시사용을 위한 것임이 명백한 임대차의 임차인에게는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다. (민법 제653조) '청구할 수 있다'는 것은 틀렸다.

⑤ 유익비상환청구권은 임대인이 목적물을 반환받은 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다. [X]
유익비상환청구권은 임대인이 목적물을 반환받은 날로부터 '6개월' 내에 행사해야 한다. (민법 제617조) '1년'이 아니다.

78번

甲 소유의 건물을 임차하고 있던 乙이 甲의 동의 없이 이를 다시 丙에게 전대하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 특별한 사정이 없는 한, 甲은 무단전대를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다. [O]
특별한 사정이 없는 한, 甲은 무단전대를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다. (민법 제629조 제2항)

② 乙은 丙에게 건물을 인도하여 丙이 사용 · 수익할 수 있도록 할 의무가 있다. [O]
乙은 丙에게 건물을 인도하여 사용·수익할 수 있도록 할 의무가 있다. (乙의 전대인으로서의 의무)

③ 乙과 丙의 전대차계약에도 불구하고 甲과 乙의 임대차관계는 소멸하지 않는다. [O]
乙과 丙의 전대차계약에도 불구하고 甲과 乙의 임대차관계는 소멸하지 않는다. (判)

④ 임대차계약이 존속하는 동안에는 甲은 丙에게 불법점유를 이유로 한 차임상당의 손해배상을 청구할 수 없다. [O]
임대차계약이 존속하는 동안에는 甲은 丙에게 불법점유를 이유로 한 차임상당의 손해배상을 청구할 수 없다. (판례: 임대차 존속 중 丙의 손해는 없음)

⑤ 乙이 건물의 소부분을 丙에게 사용하게 한 경우에 甲은 이를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다. [X] **(정답)**
乙이 건물의 소부분을 丙에게 사용하게 한 경우, 이는 사실상 임차물의 일부를 타인에게 사용하게 한 것으로 甲이 해지할 수 없다. (민법 제629조 제2항 단서: 건물의 일부를 타인에게 사용하게 하는 것은 임차인이 그 건물을 점유하면서 이용하는 것으로 해지권 발생 안 함, 판례) '이를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

79번

甲은 자신의 X건물(1억원 상당)을 乙의 Y토지(2억원 상당)와 교환하는 계약을 체결하면서 乙에게 8천만원의 보충금을 지급하기로 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙의 교환계약은 서면의 작성을 필요로 하지 않는다. [O]
교환계약은 낙성·불요식계약으로 서면의 작성을 필요로 하지 않는다.

② 乙은 甲의 보충금 미지급을 이유로 교환계약을 해제할 수 없다. [X] **(정답)**
교환계약에는 매매 규정이 준용되므로(민법 제596조), 乙은 甲의 보충금 미지급(채무 불이행)을 이유로 교환계약을 해제할 수 있다. (민법 제544조 준용) '해제할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 계약체결 후 이행 전에 X건물이 지진으로 붕괴된 경우, 甲은 乙에게 Y토지의 인도를 청구하지 못한다. [O]
쌍방 귀책 없이 X건물이 소실된 경우, 위험부담 원칙(민법 제537조)에 따라 甲은 乙에게 Y토지의 인도를 청구하지 못한다.

④ X건물에 설정된 저당권의 행사로 乙이 그 소유권을 취득할 수 없게 된 경우, 乙은 계약을 해제할 수 있다. [O]
X건물에 설정된 저당권 행사로 乙이 소유권을 취득할 수 없게 된 경우, 乙은 담보책임 규정 (민법 제576조 준용)에 따라 계약을 해제할 수 있다.

⑤ 교환계약이 해제된 경우, 甲과 乙의 원상회복의무는 동시이행 관계에 있다. [O]
교환계약이 해제된 경우 원상회복의무는 동시이행관계에 있다. (민법 제549조)

80번

甲 소유의 X토지와 乙 소유의 Y주택에 대한 교환계약에 따라 각각 소유권이전등기가 마쳐진 후 그 계약이 해제되었다. 계약해제의 소급효로부터 보호되는 제3자에 해당하지 않는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 소유권이전등기를 경료한 자 [X]
해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 소유권이전등기를 경료한 자 → 등기를 마쳤으므로 보호되는 제3자에 해당한다.

ㄴ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 그에 기한 소유권이전청구권보전을 위한 가등기를 마친 자 [X]
해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 소유권이전청구권보전 가등기를 마친 자 → 가등기도 법률상 이해관계를 맺은 것으로 보호되는 제3자에 해당한다. (판례)

ㄷ. 계약의 해제 전 甲으로부터 Y주택을 임차하여 「주택임대차보호법」상의 대항력을 갖춘 임차인 [X]
해제 전 甲으로부터 Y주택을 임차하여 주임법상 대항력을 갖춘 임차인 → 대항력 있는 임차인도 보호되는 제3자에 해당한다. (판례)

ㄹ. 계약의 해제 전 X토지상의 乙의 신축 건물을 매수한 자 [O]
해제 전 X토지상의 乙의 신축 건물을 매수한 자 → 이 자는 X토지(해제의 대상)가 아닌 X토지 위의 건물에 이해관계를 맺은 것이다. 건물 매수자는 X토지에 관한 계약 해제의 소급효로부터 보호받는 제3자에 해당하지 않는다. (판례)

① ㄴ
② ㄷ
③ ㄹ **(정답)**
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄷ, ㄹ