2017년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

41번

법률행위 등에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 기성조건을 정지조건으로 한 법률행위는 무효이다. [X] **(정답)**

기성조건(법률행위 당시 이미 성취한 조건)을 정지조건으로 한 법률행위는 '조건 없는 법률행위'가 된다. (민법 제151조 제2항) '무효이다'는 것은 틀린 설명이다. 참고로 기성조건을 해제조건으로 한 경우가 무효이다.

② 의사표시가 발송된 후라도 도달하기 전에 표의자는 그 의사표시를 철회할 수 있다. [O]

의사표시는 발송 후 도달 전에 철회할 수 있다. 도달 후에는 철회할 수 없다. (판례)

③ 어떤 해악의 고지 없이 단순히 각서에 서명날인할 것만을 강력히 요구한 행위는 강박에 의한 의사표시의 강박행위가 아니다. [O]

강박에 의한 의사표시가 성립하려면 해악의 고지가 있어야 한다. 단순히 서명날인을 강력히 요구한 행위만으로는 강박의 해악 고지라 할 수 없다. (판례)

④ 표의자가 과실 없이 상대방의 소재를 알지 못한 경우에는 민사소송법의 공시송달규정에 의하여 의사표시를 송달할 수 있다. [O]

표의자가 과실 없이 상대방의 소재를 알지 못한 경우에는 민사소송법의 공시송달 규정에 의하여 의사표시를 송달할 수 있다. (민법 제113조)

⑤ 농지취득자격증명은 농지취득의 원인이 되는 매매계약의 효력발생요건이 아니다. [O]

농지취득자격증명은 소유권이전등기의 요건이지, 매매계약의 효력발생요건이 아니다. (판례) 따라서 농지취득자격증명이 없어도 매매계약 자체는 유효하다.

42번

무효와 취소에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 약정하면 그 가등기는 소급하여 유효한 등기가 된다. [X] **(정답)**

무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 약정하면, 전용 합의 시부터 유효한 가등기로 취급된다. 소급하여 처음부터 유효가 되는 것이 아니다. (판례) '소급하여 유효한 등기가 된다'는 것은 틀린 설명이다.

② 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다. [O]

취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사해야 한다. (민법 제146조)

③ 무효인 법률행위를 사후에 적법하게 추인한 때에는 다른 정함이 없으면 새로운 법률행위를 한 것으로 보아야 한다. [O]

무효인 법률행위를 추인한 때에는 다른 정함이 없으면 새로운 법률행위를 한 것으로 본다. (민법 제139조)

④ 무권리자가 甲의 권리를 자기의 이름으로 처분한 경우, 甲이 그 처분을 추인하면 처분행위의 효력이 甲에게 미친다. [O]

무권리자가 타인의 권리를 자기 이름으로 처분한 경우, 권리자가 추인하면 처분행위의 효력이 권리자에게 미친다. (판례: 타인권리 처분도 추인으로 효력 발생)

⑤ 무효행위의 추인은 그 무효원인이 소멸한 후에 하여야 그 효력이 있다. [O]

무효행위의 추인은 그 무효원인이 소멸한 후에 하여야 효력이 있다. (민법 제139조)

43번

대리권 없는 乙이 甲을 대리하여 丙에게 甲 소유의 토지를 매도하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 甲을 단독상속한 경우, 乙은 본인의 지위에서 추인거절권을 행사할 수 없다. [O]
乙이 甲을 단독상속한 경우, 본인의 지위에서 추인을 거절하는 것은 신의칙상 허용되지 않는다. (판례)

② 乙과 계약을 체결한 丙은 甲의 추인의 상대방이 될 수 없다. [X] **(정답)**
추인은 무권대리인(乙)뿐만 아니라 계약상대방(丙)에게도 할 수 있다. (민법 제132조) '丙은 甲의 추인의 상대방이 될 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 甲의 추인은 그 무권대리행위가 있음을 알고 이를 추인하여야 그 행위의 효과가 甲에게 귀속된다. [O]
甲의 추인은 그 무권대리행위가 있음을 알고(추인 시의 인식) 추인해야 효과가 甲에게 귀속된다. (민법 제130조 해석)

④ 甲이 乙에게 추인한 경우에 丙이 추인이 있었던 사실을 알지 못한 때에는 甲은 丙에게 추인의 효과를 주장하지 못한다. [O]
甲이 乙에게 추인한 경우, 丙이 그 사실을 알지 못한 때에는 甲은 丙에게 추인의 효과를 주장하지 못한다. (민법 제132조 단서: 상대방이 추인 사실 알 때까지 대항 불가)

⑤ 만약 乙이 미성년자라면, 甲이 乙의 대리행위에 대해 추인을 거절하더라도 丙은 乙에 대해 계약의 이행이나 손해배상을 청구할 수 없다. [O]
乙이 미성년자인 경우 무권대리인의 책임이 면제된다. (민법 제135조 제2항) 丙은 乙에게 계약 이행이나 손해배상을 청구할 수 없다.

44번

대리에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 대리행위가 강행법규에 위반하여 무효가 된 경우에는 표현대리가 적용되지 아니한다. [O]
대리행위가 강행법규에 위반하여 무효가 된 경우, 표현대리를 적용하면 강행법규의 취지를 몰각시키므로 표현대리는 적용되지 않는다. (판례)

② 본인의 허락이 없는 자기계약이라도 본인이 추인하면 유효한 대리행위로 될 수 있다. [O]
본인의 허락 없이 자기계약을 한 경우라도 본인이 사후 추인하면 유효한 대리행위로 될 수 있다. (민법 제124조 단서 반대해석)

③ 상대방 없는 단독행위의 무권대리는 본인의 추인 여부와 관계없이 확정적으로 유효하다. [X] **(정답)**
상대방 없는 단독행위의 무권대리는 본인의 추인 여부와 관계없이 확정적으로 '무효'이다. (민법 제136조: 상대방 없는 단독행위의 무권대리는 무효) '확정적으로 유효하다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 대리인이 자기의 이익을 위한 배임적 의사표시를 하였고 상대방도 이를 안 경우, 본인은 그 대리인의 행위에 대하여 책임이 없다. [O]
대리인의 배임적 행위를 상대방도 안 경우, 본인은 그 행위에 대하여 책임이 없다. (대리권 남용: 상대방 악의 시 효과 불귀속, 판례)

⑤ 권한을 정하지 아니한 임의대리인은 본인의 미등기부동산에 관한 보존등기를 할 수 있다. [O]
권한을 정하지 아니한 임의대리인은 보존행위를 할 수 있다. (민법 제118조 제1호) 미등기부동산의 보존등기는 보존행위에 해당하므로 가능하다.

45번

다음 중 무효가 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 상대방과 통정하여 허위로 체결한 매매계약 [O]
통정허위표시 → 무효이다. (민법 제108조)

② 주택법의 전매행위제한을 위반하여 한 전매약정 [X] **(정답)**
주택법의 전매행위제한을 위반한 전매약정 → 전매제한 규정은 행정법적 제한으로 단속규정에 해당하며, 이를 위반한 사법상 계약이 당연히 무효가 되지는 않는다. (판례) '무효가 아니다(유효이다)'가 옳다.

③ 관할관청의 허가 없이 한 학교법인의 기본재산 처분 [O]
관할관청의 허가 없이 한 학교법인의 기본재산 처분 → 강행규정 위반으로 무효이다. (사립학교법, 판례)

④ 도박채무를 변제하기 위하여 그 채권자와 체결한 토지양도계약 [O]
도박채무 변제를 위한 토지양도계약 → 반사회질서의 법률행위로 무효이다. (판례)

⑤ 공무원의 직무에 관하여 청탁하고 그 대가로 돈을 지급할 것을 내용으로 한 약정 [O]
공무원의 직무에 관하여 청탁하고 대가를 지급하기로 한 약정 → 반사회질서의 법률행위로 무효이다. (판례)

46번

조건부 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 상대방이 동의하면 채무면제에 조건을 붙일 수 있다. [O]
채무면제는 원칙적으로 조건을 붙일 수 없는 단독행위이나, 상대방이 동의하면 조건을 붙일 수 있다. (판례)

② 정지조건부 법률행위는 조건이 불성취로 확정되면 무효로 된다. [O]
정지조건부 법률행위는 조건이 불성취로 확정되면 조건부 권리·의무가 소멸하여 법률행위 자체가 무효로 된다.

③ 조건을 붙이는 것이 허용되지 않는 법률행위에 조건을 붙인 경우, 다른 정함이 없으면 그 조건만 분리하여 무효로 할 수 있다. [X] **(정답)**
조건을 붙이는 것이 허용되지 않는 법률행위에 조건을 붙인 경우, 조건만을 분리하여 무효로 할 수 없다. 그 법률행위 전부가 무효이다. (판례) '조건만 분리하여 무효로 할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 당사자가 조건성취의 효력을 그 성취 전에 소급하게 할 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다. [O]
당사자가 조건성취의 효력을 소급하게 할 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다. (민법 제147조 제3항)

⑤ 정지조건의 경우에는 권리를 취득한 자가 조건성취에 대한 증명책임을 부담한다. [O]
정지조건의 경우 조건이 성취되면 권리를 취득하므로, 권리를 취득한 자(취득자)가 조건 성취에 대한 증명책임을 부담한다.

47번

불공정한 법률행위(민법 제104조)에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 경매에는 적용되지 않는다. [O]
경매에는 불공정한 법률행위 규정이 적용되지 않는다. 경매는 법원의 공적 절차이기 때문이다. (판례)

② 무상계약에는 적용되지 않는다. [O]
무상계약에는 불공정한 법률행위 규정이 적용되지 않는다. 급부와 반대급부 사이의 불균형이 전제되어야 하는데 무상계약은 반대급부 자체가 없기 때문이다.

③ 불공정한 법률행위에 무효행위 전환의 법리가 적용될 수 있다. [O]
불공정한 법률행위에도 무효행위 전환(민법 제138조)의 법리가 적용될 수 있다. (판례)

④ 법률행위가 대리인에 의하여 행해진 경우, 궁박 상태는 대리인을 기준으로 판단하여야 한다. [X] **(정답)**
대리인에 의해 법률행위가 이루어진 경우, 궁박·경솔·무경험 상태는 본인을 기준으로 판단한다. (판례) '대리인을 기준으로 판단해야 한다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 매매계약이 불공정한 법률행위에 해당하는지는 계약체결 당시를 기준으로 판단하여야 한다. [O]
불공정 여부는 계약체결 당시를 기준으로 판단한다. (판례)

48번

다음 중 서로 잘못 짝지어진 것은?

① 저당권의 설정 - 이전적 승계 [O] **(정답)**
저당권의 설정 → '설정적 승계'이다. 이전적 승계는 기존의 권리가 그대로 이전되는 것(소유권 양도 등)이고, 설정적 승계는 기존 권리 위에 새로운 제한물권이 설정되는 것이다. 저당권 설정은 소유권 위에 저당권이라는 제한물권을 새로 설정하는 '설정적 승계'이다.

② 소유권의 포기 - 상대방 없는 단독행위 [X]
소유권의 포기 → 상대방 없는 단독행위이다.

③ 청약자가 하는 승낙연착의 통지 - 관념의 통지 [X]
청약자가 하는 승낙연착의 통지 → 관념의 통지(준법률행위)이다. 승낙연착의 통지는 승낙이 늦게 도착했다는 사실을 알리는 것이다.

④ 무주물의 선점 - 원시취득 [X]
무주물의 선점 → 원시취득이다. 이전 권리에 기초하지 않는 독자적 취득이다.

⑤ 무권대리에서 추인 여부에 대한 확답의 최고 - 의사의 통지 [X]
무권대리에서 추인 여부에 대한 확답의 최고 → 의사의 통지(준법률행위)이다. 최고는 일정한 행위를 요구하는 의사의 통지이다.

49번

甲은 자신의 X부동산을 乙에게 매도하고 계약금과 중도금을 지급받았다. 그 후 丙이 甲의 배임행위에 적극 가담하여 甲과 X부동산에 대한 매매계약을 체결하고 자신의 명의로 소유권이전 등기를 마쳤다. 다음 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 丙에게 소유권이전등기를 직접 청구할 수 없다. [O]
반사회질서 법률행위는 절대적 무효로서 乙은 丙에게 직접 소유권이전등기를 청구할 수 없다. 무효인 丙 명의 등기를 기초로 한 청구이기 때문이다. (판례)

② 乙은 丙에 대하여 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다. [O]
乙은 丙에 대하여 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. (판례)

③ 甲은 계약금 배액을 상환하고 乙과 체결한 매매계약을 해제할 수 없다. [O]
甲은 乙에게 계약금 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 없다. 중도금까지 지급된 경우 이행의 착수가 있어 계약금 해제가 불가하다. (민법 제565조 제1항)

④ 丙 명의의 등기는 甲이 추인하더라도 유효가 될 수 없다. [O]
丙 명의 등기는 반사회질서 법률행위로 무효이므로, 甲이 추인하더라도 유효가 될 수 없다. (판례: 반사회질서 행위는 추인에 의해 치유되지 않음)

⑤ 만약 선의의 丁이 X부동산을 丙으로부터 매수하여 이전등기를 받은 경우, 丁은 甲과 丙의 매매계약의 유효를 주장할 수 있다. [X] **(정답)**
반사회질서의 법률행위는 절대적 무효이므로 선의의 제3자에게도 무효를 주장할 수 있다. 丁이 선의더라도 丙 명의 등기가 무효인 이상 丁은 소유권을 취득하지 못한다. (판례) '丁은 甲과 丙의 매매계약의 유효를 주장할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

50번

착오에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 당사자가 착오를 이유로 의사표시를 취소하지 않기로 약정한 경우, 표의자는 의사표시를 취소할 수 없다. [O]
착오를 이유로 취소하지 않기로 한 사전 약정은 유효하다. 사적 자치 원칙에 따라 취소권 을 미리 포기하는 약정이 허용된다. (판례)

② 건물과 그 부지를 현상대로 매수한 경우에 부지의 지분이 미미하게 부족하다면, 그 매매계약의 중요부분의 착오가 되지 아니한다. [O]
현상대로 매수한 경우 부지 지분이 미미하게 부족하더라도 계약의 중요부분의 착오가 되지 않는다. (판례: 미미한 부족은 중요부분 해당 안 됨)

③ 부동산거래계약서에 서명 · 날인한다는 착각에 빠진 상태로 연대보증의 서면에 서명 · 날인한 경우에는 표시상의 착오에 해당한다. [O]
부동산거래계약서에 서명날인한다는 착각으로 연대보증서에 서명날인한 경우, 이는 서명 날인하는 서면의 내용(무엇에 서명하는지)에 대한 착오로서 표시상의 착오에 해당한다. (판례)

④ 상대방이 표의자의 착오를 알고 이용한 경우에도 의사표시에 중대한 과실이 있는 표의자는 착오에 의한 의사표시를 취소할 수 없다. [X] **(정답)**
상대방이 표의자의 착오를 알고 이용한 경우에는 표의자에게 중대한 과실이 있더라도 취소할 수 있다. (판례) '중대한 과실이 있으면 취소할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 상대방에 의해 유발된 동기의 착오는 동기가 표시되지 않았더라도 중요부분의 착오가 될 수 있다. [O]
상대방에 의해 유발된 동기의 착오는 동기가 별도로 표시되지 않더라도 중요부분의 착오가 될 수 있다. (판례: 상대방 유발 착오는 표시요건 완화)

51번

전세권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 전세금은 반드시 현실적으로 수수되어야만 하므로 기존의 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수 없다. [X]
전세금은 반드시 현실적으로 수수될 필요 없이 기존의 채권으로 전세금에 갈음할 수 있다. (판례) '반드시 현실적으로 수수되어야 한다'는 것은 틀렸다.

② 건물전세권이 법정갱신된 경우, 전세권자는 이를 등기해야 그 목적물을 취득한 제3자에게 대항할 수 있다. [X]
건물전세권이 법정갱신된 경우, 전세권자는 등기 없이도 목적물을 취득한 제3자에게 대항할 수 있다. (판례) '등기해야 대항할 수 있다'는 것은 틀렸다.

③ 토지전세권의 존속기간을 약정하지 않은 경우, 각 당사자는 6개월이 경과해야 상대방에게 전세권의 소멸통고를 할 수 있다. [X]
토지전세권의 존속기간을 약정하지 않은 경우, 각 당사자는 언제든지 상대방에게 전세권의 소멸통고를 할 수 있고, 통고가 도달한 후 6개월이 경과하면 소멸한다. (민법 제313조) '6개월이 경과해야 통고를 할 수 있다'는 것은 틀렸다.

④ 건물전세권자와 인접지(隣地) 소유자 사이에는 상린관계에 관한 규정이 준용되지 않는다. [X]
전세권자는 전세목적물에 대하여 사용·수익하므로 인접지 소유자와의 상린관계 규정이 준용된다. (민법 제319조) '준용되지 않는다'는 것은 틀렸다.

⑤ 존속기간의 만료로 전세권이 소멸하면, 전세권의 용익물권적 권능은 소멸한다. [O] **(정답)**
존속기간의 만료로 전세권이 소멸하면 전세권의 용익물권적 권능(사용·수익권)은 소멸한다. 다만 담보물권적 권능(전세금 반환청구 및 경매신청권)은 존속한다. (판례)

52번

지역권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상권자는 인접한 토지에 통행지역권을 시효취득할 수 없다. [X] **(정답)**
지상권자도 자신의 지상권 행사에 필요한 범위 내에서 인접 토지에 통행지역권을 시효취득할 수 있다. (판례) '시효취득할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

② 승역지에 수개의 용수지역권이 설정된 때에는 후순위의 지역권자는 선순위의 지역권자의 용수를 방해하지 못한다. [O]
승역지에 수개의 용수지역권이 설정된 때, 후순위 지역권자는 선순위 지역권자의 용수를 방해하지 못한다. (민법 제299조)

③ 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다. [O]
지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다. (민법 제292조 제2항: 지역권의 부종성)

④ 요역지가 수인의 공유인 경우에 그 1인에 의한 지역권 소멸시효의 정지는 다른 공유자를 위하여 효력이 있다. [O]
요역지가 수인의 공유인 경우, 그 1인에 의한 지역권 소멸시효의 정지는 다른 공유자를 위해 효력이 있다. (민법 제294조, 제296조 유추)

⑤ 토지공유자의 1인은 지분에 관하여 그 토지를 위한 지역권을 소멸하게 하지 못한다. [O]
토지공유자의 1인은 지분에 관하여 그 토지를 위한 지역권을 소멸하게 하지 못한다. (민법 제293조 제2항: 지역권의 불가분성)

53번

점유자와 회복자의 관계 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다. [O]
선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다. (민법 제201조 제1항)

② 점유자가 점유물반환청구권을 행사하는 경우, 그 침탈된 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다. [O]
점유물반환청구권은 침탈된 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다. (민법 제204조 제3항)

③ 점유자가 필요비를 지출한 경우, 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 상환을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
점유자가 필요비를 지출한 경우 가액의 증가 여부와 무관하게 지출한 금액을 청구할 수 있다. 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 상환을 청구할 수 있는 것은 '유익비'의 경우이다. (민법 제203조: 필요비는 지출금액 전부, 유익비는 가액증가 현존 시 한도) '가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 점유자가 점유의 방해를 받을 염려가 있는 때에는 그 방해의 예방 또는 손해배상의 담보를 청구할 수 있다. [O]
점유자가 점유의 방해를 받을 염려가 있는 때에는 방해예방 또는 손해배상의 담보를 청구할 수 있다. (민법 제206조 제2항)

⑤ 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우, 소유의 의사가 없는 점유자는 선의인 경우에도 손해의 전부를 배상해야 한다. [O]
타주점유자(소유의 의사가 없는 점유자)는 선의인 경우에도 손해의 전부를 배상해야 한다. (민법 제202조 단서: 선의의 자주점유자와 달리 타주점유자는 전부 배상)

54번

점유권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판할 수 있다. [X] **(정답)**
점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못한다. (민법 제208조 제2항) '재판할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

② 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다. [O]
점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다. (민법 제197조 제1항)

③ 전후 양시에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 계속한 것으로 추정한다. [O]
전후 양시에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 계속한 것으로 추정한다. (민법 제198조)

④ 점유자가 점유물에 대하여 행사하는 권리는 적법하게 보유한 것으로 추정한다. [O]
점유자가 점유물에 대하여 행사하는 권리는 적법하게 보유한 것으로 추정한다. (민법 제200조: 권리의 적법추정)

⑤ 전세권, 임대차, 기타의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 간접으로 점유권이 있다. [O]
전세권, 임대차 기타의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 간접점유자로서 점유권이 있다. (민법 제194조)

55번

지상권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상권설정계약 당시 건물 기타 공작물이 없더라도 지상권은 유효하게 성립할 수 있다. [O]
지상권설정계약 당시 건물 기타 공작물이 없더라도 지상권은 유효하게 성립할 수 있다. (판례: 장래에 공작물을 소유하기 위한 목적으로도 설정 가능)

② 지상권자는 토지소유자의 의사에 반하여도 자유롭게 타인에게 지상권을 양도할 수 있다. [O]
지상권자는 토지소유자의 의사에 반하여도 자유롭게 타인에게 지상권을 양도할 수 있다. (민법 제282조: 지상권은 양도 가능하며 토지소유자의 동의 불필요)

③ 지상의 공간은 상하의 범위를 정하여 공작물을 소유하기 위한 지상권의 목적으로 할 수 있다. [O]
지상의 공간은 상하의 범위를 정하여 공작물을 소유하기 위한 구분지상권의 목적으로 할 수 있다. (민법 제289조의2)

④ 지상권이 저당권의 목적인 경우 지료연체를 이유로 한 지상권소멸청구는 저당권자에게 통지하면 즉시 그 효력이 생긴다. [X] **(정답)**
지상권이 저당권의 목적인 경우, 지료연체를 이유로 한 지상권소멸청구는 저당권자에게 통지한 후 '상당한 기간이 경과함으로써' 효력이 생긴다. (민법 제288조) '통지하면 즉시 그 효력이 생긴다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 지상권의 소멸 시 지상권설정자가 상당한 가액을 제공하여 공작물 등의 매수를 청구한 때에는 지상권자는 정당한 이유 없이 이를 거절하지 못한다. [O]
지상권 소멸 시 지상권설정자가 상당한 가액을 제공하여 공작물 등의 매수를 청구한 때에는 지상권자는 정당한 이유 없이 이를 거절하지 못한다. (민법 제285조 제2항)

56번

물권변동에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 상속에 의하여 피상속인의 점유권은 상속인에게 이전된다. [O]
상속에 의하여 피상속인의 점유권은 상속인에게 이전된다. (민법 제193조)

② 물권에 관한 등기가 원인 없이 말소된 경우에 그 물권의 효력에는 아무런 영향을 미치지 않는다. [O]
물권에 관한 등기가 원인 없이 말소된 경우에 그 물권의 효력에는 영향이 없다. 부적법한 말소등기는 물권소멸의 효력을 가지지 않는다. (판례)

③ 신축건물의 보존등기를 건물 완성 전에 하였더라도 그 후 그 건물이 곧 완성된 이상 등기를 무효라고 볼 수 없다. [O]
신축건물의 보존등기를 건물 완성 전에 하였더라도, 그 후 건물이 완성되었다면 등기를 무효라고 볼 수 없다. (판례)

④ 부동산 공유자 중 1인은 공유물에 관한 보존행위로서 그 공유물에 마쳐진 제3자 명의의 원인무효등기 전부의 말소를 구할 수 없다. [X] **(정답)**
공유자 1인은 공유물에 마쳐진 제3자 명의의 원인무효등기 전부의 말소를 보존행위로서 구할 수 있다. (판례) '전부의 말소를 구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 부동산에 관하여 적법 · 유효한 등기를 하여 소유권을 취득한 사람이 부동산을 점유하는 경우, 사실상태를 권리관계로 높여 보호할 필요가 없다면 그 점유는 취득시효의 기초가 되는 점유라고 할 수 없다. [O]
적법한 등기로 소유권을 취득한 자가 부동산을 점유하더라도, 그 점유가 단지 법률관계를 공고히 하거나 사실관계를 법률관계로 높여 보호할 필요가 없는 경우에는 취득시효의 기초가 되는 점유라고 할 수 없다. (판례)

57번

甲은 3/5, 乙은 2/5의 지분으로 X토지를 공유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 乙과 협의 없이 X토지를 丙에게 임대한 경우, 乙은 丙에게 X토지의 인도를 청구할 수 없다. [O]
甲이 과반수 지분(3/5)으로 X토지를 丙에게 임대한 것은 관리행위로 유효하다. 乙은 丙에게 X토지의 인도를 청구할 수 없다. (판례)

② 甲이 乙과 협의 없이 X토지를 丙에게 임대한 경우, 丙은 乙의 지분에 상응하는 차임 상당액을 乙에게 부당이득으로 반환할 의무가 없다. [O]
甲이 과반수 지분으로 적법하게 임대한 경우, 丙은 정당한 권원으로 점유하므로 乙에게 부당이득반환 의무가 없다. (판례)

③ 乙이 甲과 협의 없이 X토지를 丙에게 임대한 경우, 甲은 丙에게 X토지의 인도를 청구할 수 있다. [O]
乙이 과반수(2/5 미만)의 협의 없이 단독 임대한 것은 관리방법으로 결정되지 않은 것이다. 甲은 2/5 소수지분권자 乙에 대한 임차인 丙에게 X토지의 인도를 청구할 수 있다. (판례)

④ 乙은 甲과의 협의 없이 X토지 면적의 2/5에 해당하는 특정 부분을 배타적으로 사용 · 수익할 수 있다. [X] **(정답)**
공유자는 공유물 전부를 지분의 비율에 따라 사용·수익할 권리가 있다. 乙은 협의 없이 2/5에 해당하는 특정 부분을 배타적으로 사용·수익할 수 없다. 특정 부분의 배타적 사용·수익은 다른 공유자의 권리를 침해하는 것이다. (민법 제263조, 판례) '배타적으로 사용·수익할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 甲이 X토지 전부를 乙의 동의 없이 매도하여 매수인 명의로 소유권이전등기를 마친 경우, 甲의 지분 범위 내에서 등기는 유효하다. [O]
甲이 X토지 전부를 乙의 동의 없이 매도하여 등기를 마친 경우, 甲의 지분(3/5) 범위 내에서는 자신의 지분에 대한 처분으로서 등기가 유효하다. (판례)

58번

甲은 자신의 토지와 그 지상건물 중 건물만을 乙에게 매도하고 건물 철거 등의 약정 없이 건물의 소유권이전등기를 해 주었다. 乙은 이 건물을 다시 丙에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 관습상의 법정지상권을 등기 없이 취득한다. [O]
乙(건물매수인)은 토지와 건물이 甲(원 소유자)으로부터 동일인이 소유하다가 분리된 것이므로 관습상의 법정지상권을 등기 없이 취득한다. (판례)

② 甲은 丙에게 토지의 사용에 대한 부당이득반환청구를 할 수 있다. [O]
甲은 토지소유자로서 丙에게 토지 사용에 대한 부당이득반환청구를 할 수 있다. (법정지상권 범위를 초과하는 사용에 대해서는 청구 가능)

③ 甲이 丁에게 토지를 양도한 경우, 乙은 丁에게는 관습상의 법정지상권을 주장할 수 없다. [X] **(정답)**
甲이 토지를 丁에게 양도한 경우에도 乙은 관습상의 법정지상권을 丁에게 주장할 수 있다. 관습법상 법정지상권은 등기 없이 취득하나, 법률행위에 의한 양도 시에는 등기가 필요하다. 乙이 취득한 법정지상권(등기 없이 취득)은 후발적으로 토지소유권을 취득한 丁에게도 대항할 수 있다. (판례) '丁에게 법정지상권을 주장할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 甲의 丙에 대한 건물철거 및 토지인도청구는 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다. [O]
법정지상권이 성립하는 경우 토지소유자의 건물철거·토지인도청구는 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다. (판례)

⑤ 만약 丙이 경매에 의하여 건물의 소유권을 취득한 경우라면, 특별한 사정이 없는 한 丙은 등기 없이도 관습상의 법정지상권을 취득한다. [O]
丙이 경매에 의하여 건물 소유권을 취득한 경우, 경매는 법률의 규정에 의한 물권취득이므로 등기 없이도 관습상 법정지상권을 취득한다. (민법 제187조 유추, 판례)

59번

부합에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 지상권자가 지상권에 기하여 토지에 부속시킨 물건은 지상권자의 소유로 된다. [O]
지상권자가 지상권에 기하여(정당한 권원으로) 토지에 부속시킨 물건은 지상권자의 소유로 된다. 민법 제256조 단서: 권원에 의하여 부속시킨 경우에는 부합하지 않고 부속시킨 자의 소유로 된다.

ㄴ. 적법한 권원 없이 타인의 토지에 경작한 성숙한 배추의 소유권은 경작자에게 속한다. [O]
적법한 권원 없이 타인의 토지에 경작한 성숙한 배추는 독립된 동산으로 취급된다. 배추는 토지에 부합하지 않고 경작자의 소유로 된다. (판례: 독립성 있는 농작물은 부합 불인정)

ㄷ. 적법한 권원 없이 타인의 토지에 식재한 수목의 소유권은 토지소유자에게 속한다. [O]
적법한 권원 없이 타인의 토지에 식재한 수목은 토지에 부합하여 토지소유자의 소유로 된다. (민법 제256조 본문: 권원 없이 부속한 경우 부합)

ㄹ. 건물임차인이 권원에 기하여 증축한 부분은 구조상 · 이용상 독립성이 없더라도 임차인의 소유에 속한다. [X]
건물임차인이 권원에 기하여 증축한 부분이라도 구조상·이용상 독립성이 없으면 기존 건물 에 부합되어 건물소유자(임대인)의 소유로 된다. (판례) '임차인의 소유에 속한다'는 것은 틀렸다.

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

60번

저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지상권은 저당권의 객체가 될 수 있다. [O]
지상권은 저당권의 객체가 될 수 있다. (민법 제371조)

② 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도할 수 있다. [X] **(정답)**
저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도할 수 없다. (민법 제361조: 부종성) '분리하여 양도할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 저당권으로 담보한 채권이 시효완성으로 소멸하면 저당권도 소멸한다. [O]
저당권으로 담보한 채권이 시효완성으로 소멸하면 부종성에 의해 저당권도 소멸한다.

④ 저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 저당부동산의 종물에도 미친다. [O]
저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 저당부동산의 종물에도 미친다. (민법 제358조)

⑤ 저당물의 제3취득자가 그 부동산에 유익비를 지출한 경우, 저당물의 경매대가에서 우선상환을 받을 수 있다. [O]
저당물의 제3취득자가 그 부동산에 유익비를 지출한 경우, 경매대가에서 우선상환을 받을 수 있다. (민법 제367조)

61번

상린관계에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 인접지의 수목뿌리가 경계를 넘은 때에는 임의로 제거할 수 있다. [O]
인접지의 수목뿌리가 경계를 넘은 때에는 임의로 제거할 수 있다. (민법 제240조 제2항: 수목 뿌리는 임의 제거 가능, 가지는 상대방에게 제거 청구 후 가능)

② 주위토지통행권자는 통행에 필요한 통로를 개설한 경우 그 통로개설이나 유지비용을 부담해야 한다. [O]
주위토지통행권자는 통행에 필요한 통로를 개설한 경우 그 통로개설이나 유지비용을 부담 해야 한다. (민법 제220조 제2항)

③ 통행지 소유자가 주위토지통행권에 기한 통행에 방해가 되는 담장을 설치한 경우, 통행지 소유자가 그 철거의무를 부담한다. [O]
통행지 소유자가 주위토지통행권에 기한 통행에 방해가 되는 담장을 설치한 경우, 통행지 소유자가 그 철거의무를 부담한다. (판례)

④ 경계에 설치된 담이 상린자의 공유인 경우, 상린자는 공유를 이유로 공유물분할을 청구하지 못한다. [O]
경계에 설치된 담이 상린자의 공유인 경우, 경계에 관한 시설은 성질상 분할이 불가하므로 공유를 이유로 공유물분할을 청구하지 못한다.

⑤ 경계선 부근의 건축 시 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야하는데 이를 위반한 경우, 건물이 완성된 후에도 건물의 철거를 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
경계선 부근의 건축 시 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 하는데, 이를 위반 하더라도 건물이 완성된 후에는 건물의 철거를 청구할 수 없다. 완공 전에는 이행 정지 또는 변경을 청구할 수 있지만, 완공 후에는 손해배상만 청구할 수 있다. (민법 제242조 제2항) '완성 후에도 철거를 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

62번

유치권의 소멸사유가 아닌 것은?

① 포기 [O]
포기 → 유치권 포기는 유치권 소멸사유이다.

② 점유의 상실 [O]
점유의 상실 → 유치권은 목적물의 점유를 요건으로 하므로 점유를 상실하면 소멸한다. (민법 제328조)

③ 목적물의 전부멸실 [O]
목적물의 전부멸실 → 목적물이 소멸하면 유치권도 당연히 소멸한다.

④ 피담보채권의 소멸 [O]
피담보채권의 소멸 → 부종성에 의해 피담보채권이 소멸하면 유치권도 소멸한다.

⑤ 소유자의 목적물 양도 [X] **(정답)**
소유자의 목적물 양도 → 소유자가 목적물을 제3자에게 양도하더라도 유치권은 물권으로서 새로운 소유자에게도 대항할 수 있다. 소유자 변경은 유치권 소멸사유가 아니다.

63번

후순위 근저당권자의 신청으로 담보권실행을 위한 경매가 이루어진 경우, 확정되지 않은 선순위 근저당권의 피담보채권이 확정되는 시기는?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 경매개시결정이 있는 때 [X]
경매개시결정이 있는 때 → 이는 정확한 판례 입장과 다르다.

② 매수인이 매각대금을 완납한 때 [O] **(정답)**
매수인이 매각대금을 완납한 때 → 후순위 근저당권자의 경매신청으로 개시된 경매에서 확정되지 않은 선순위 근저당권의 피담보채권은 매각대금 완납 시에 확정된다. (판례)

③ 경매법원의 매각허가결정이 있는 때 [X]
경매법원의 매각허가결정이 있는 때 → 판례의 기준이 아니다.

④ 후순위 근저당권자가 경매를 신청한 때 [X]
후순위 근저당권자가 경매를 신청한 때 → 판례는 이 시점을 기준으로 하지 않는다.

⑤ 선순위 근저당권자가 경매개시된 사실을 알게 된 때 [X]
선순위 근저당권자가 경매개시된 사실을 알게 된 때 → 판례의 기준이 아니다.

64번

甲은 乙과의 계약에 따라 乙 소유의 구분건물 201호, 202호 전체를 수리하는 공사를 완료하였지만, 乙이 공사대금을 지급하지 않자 甲이 201호만을 점유하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲의 유치권은 乙 소유의 구분건물 201호, 202호 전체의 공사대금을 피담보채권으로 하여 성립한다. [O] **(정답)**
甲의 유치권은 201호, 202호 전체의 공사대금을 피담보채권으로 하여 성립한다. 유치권의 불가분성에 의해 피담보채권 전부를 위해 목적물(201호)을 유치할 수 있다. 또한 피담보채권도 201호와 202호 공사대금 전부이다. (판례)

② 甲은 乙 소유의 구분건물 201호, 202호 전체에 대해 유치권에 의한 경매를 신청할 수 있다. [X]
甲은 자신이 점유하고 있는 201호에 대해서만 경매를 신청할 수 있다. 점유하지 않는 202호에 대해서는 유치권을 행사할 수 없으므로 경매신청도 불가하다. (판례)

③ 甲은 201호에 대한 경매절차에서 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있다. [X]
유치권자는 우선변제권이 없다. 甲은 경매대가에서 일반채권자와 동등하게 배당받을 뿐, 우선변제를 받을 수 없다. (판례)

④ 甲이 乙의 승낙 없이 201호를 丙에게 임대한 경우, 乙은 유치권의 소멸을 청구할 수 없다. [X]
甲이 乙의 승낙 없이 201호를 丙에게 임대한 경우, 乙은 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. (민법 제324조 제2항, 제3항) '청구할 수 없다'는 것은 틀렸다.

⑤ 甲이 乙의 승낙 없이 201호를 丙에게 임대한 경우, 丙은 乙에 대해 임대차의 효력을 주장할 수 있다. [X]
甲이 乙의 승낙 없이 丙에게 임대한 행위는 무권한으로 한 것이므로 丙은 乙에 대해 임대차 효력을 주장할 수 없다. (판례)

65번

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

① 청약은 그에 대한 승낙만 있으면 계약이 성립하는 구체적 · 확정적 의사표시이어야 한다. [O]
청약은 그에 대한 승낙만 있으면 계약이 성립하는 구체적·확정적 의사표시여야 한다.

② 아파트 분양광고는 청약의 유인의 성질을 갖는 것이 일반적이다. [O]
아파트 분양광고는 청약의 유인의 성질을 갖는 것이 일반적이다. (판례)

③ 당사자 간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우, 양 청약이 상대방에게 발송한 때에 계약이 성립한다. [X] **(정답)**
교차청약의 경우 계약은 양 청약이 상대방에게 '도달한 때'에 성립한다. (민법 제533조) '발송한 때'가 아니다. '양 청약이 상대방에게 발송한 때에 성립한다'는 것은 틀린 설명.

④ 승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다. [O]
승낙자가 청약에 조건을 붙여 승낙한 때에는 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다. (민법 제534조)

⑤ 청약자가 미리 정한 기간 내에 이의를 하지 아니하면 승낙한 것으로 본다는 뜻을 청약 시 표시하였더라도 이는 특별한 사정이 없는 한 상대방을 구속하지 않는다. [O]
청약자가 '이의를 하지 않으면 승낙한 것으로 본다'는 표시는 상대방을 구속하지 않는다. (판례: 의사표시의 수령강제는 허용되지 않음)

66번

甲은 자신의 X건물을 乙에게 임대하였고, 乙은 甲의 동의 없이 X건물에 대한 임차권을 丙에게 양도하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 丙에게 甲의 동의를 받아 줄 의무가 있다. [O]
乙은 丙에게 甲의 동의를 받아줄 의무가 있다. (판례: 임차권 양도계약에서 양도인의 동의취득 협력의무)

② 乙과 丙 사이의 임차권 양도계약은 유동적 무효이다. [X] **(정답)**
乙과 丙 사이의 임차권 양도계약은 甲의 동의 없이도 계약 자체는 유효하게 성립한다. 甲의 동의가 없으면 甲에 대항할 수 없을 뿐이고, 당사자 간 계약은 유효하다. (판례) '유동적 무효이다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 甲은 乙에게 차임의 지급을 청구할 수 있다. [O]
임차권 양도가 있어도 乙은 甲에 대하여 임차인의 지위를 유지하므로 甲은 乙에게 차임을 청구할 수 있다.

④ 만약 丙이 乙의 배우자이고 X건물에서 동거하면서 함께 가구점을 경영하고 있다면, 甲은 임대차계약을 해지할 수 없다. [O]
丙이 乙의 배우자이고 함께 동거하면서 영업하는 경우, 임차인이 동거가족과 함께 사용하는 것으로 볼 수 있어 임대인이 해지할 수 없다. (판례)

⑤ 만약 乙이 甲의 동의를 받아 임차권을 丙에게 양도하였다면, 이미 발생된 乙의 연체차임채무는 특약이 없는 한 丙에게 이전되지 않는다. [O]
甲의 동의를 받아 임차권을 丙에게 양도한 경우에도 이미 발생한 乙의 연체차임채무는 특약이 없는 한 丙에게 이전되지 않는다. (판례: 기발생 채무는 이전 불가)

67번

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

① 수익자는 계약의 해제권이나 해제를 원인으로 한 원상회복청구권이 없다. [O]
수익자는 계약의 해제권이나 해제를 원인으로 한 원상회복청구권이 없다. (판례)

② 수익의 의사표시를 한 수익자는 낙약자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다. [O]
수익의 의사표시를 한 수익자는 낙약자에게 직접 이행을 청구할 수 있다. (민법 제539조 제1항)

③ 낙약자는 요약자와의 계약에서 발생한 항변으로 수익자에게 대항할 수 없다. [X] **(정답)**
낙약자는 요약자와의 기본관계에서 발생한 항변으로 수익자에게 대항할 수 있다. (판례) '대항할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 채무자와 인수인의 계약으로 체결되는 병존적 채무인수는 제3자를 위한 계약으로 볼 수 있다. [O]
병존적 채무인수는 제3자(기존 채권자)를 위한 계약으로 볼 수 있다. (판례)

⑤ 계약당사자가 제3자에 대하여 가진 채권에 관하여 그 채무를 면제하는 계약도 제3자를 위한 계약에 준하는 것으로서 유효하다. [O]
계약당사자가 제3자에 대한 채권을 면제하는 계약은 제3자를 위한 계약에 준하여 유효하다. (민법 제539조 유추, 판례)

68번

부동산매매계약이 수량지정매매인데, 그 부동산의 실제면적이 계약 면적에 미치지 못한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 선의의 매수인은 대금감액을 청구할 수 없다. [X] **(정답)**
수량지정매매에서 면적이 미달하는 경우, '선의의 매수인'은 대금감액을 청구할 수 있다. (민법 제574조) '대금감액을 청구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

② 악의의 매수인은 손해배상을 청구할 수 없다. [O]
악의의 매수인은 수량지정매매에서의 담보책임(대금감액, 해제, 손해배상)을 청구할 수 없다. (민법 제574조: 선의자에 한함)

③ 담보책임에 대한 권리행사기간은 매수인이 그 사실을 안 날로부터 1년 이내이다. [O]
담보책임에 대한 권리행사기간은 매수인이 그 사실을 안 날로부터 1년 이내이다. (민법 제575조 제3항 준용)

④ 미달부분의 원시적 불능을 이유로 계약체결상의 과실책임에 따른 책임의 이행을 구할 수 없다. [O]
수량지정매매에서 실제면적이 미달하는 것은 매매목적물의 하자(일부 불능)의 문제이지, 원시적 전부 불능의 계약체결상의 과실책임 문제가 아니다. 따라서 계약체결상의 과실책임을 물을 수 없다.

⑤ 잔존한 부분만이면 매수인이 이를 매수하지 않았을 경우, 선의의 매수인은 계약 전부를 해제할 수 있다. [O]
잔존한 부분만이면 매수하지 않았을 경우, 선의의 매수인은 계약 전부를 해제할 수 있다. (민법 제574조)

69번

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

① 건축의 목적으로 매수한 토지에 대해 법적 제한으로 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우, 이는 매매목적물의 하자에 해당한다. [O]
건축의 목적으로 매수한 토지에 법적 제한으로 건축이 불가능한 경우, 이는 매매목적물의 하자에 해당한다. (판례)

② 하자담보책임으로 발생하는 매수인의 계약해제권 행사기간은 제척기간이다. [O]
하자담보책임으로 발생하는 계약해제권 행사기간은 제척기간이다. (판례)

③ 하자담보책임에 기한 매수인의 손해배상청구권도 소멸시효의 대상이 될 수 있다. [O]
하자담보책임에 기한 손해배상청구권도 일반 소멸시효의 대상이 될 수 있다. (판례: 제척기간 내에 행사해야 하고, 그 후 소멸시효가 별도로 적용 가능)

④ 매도인이 매매목적물에 하자가 있다는 사실을 알면서 이를 매수인에게 고지하지 않고 담보책임 면제의 특약을 맺은 경우 그 책임을 면할 수 없다. [O]
매도인이 하자를 알면서도 고지하지 않고 면책 특약을 맺은 경우, 그 책임을 면할 수 없다. (민법 제584조 단서)

⑤ 매도인의 담보책임은 무과실책임이므로 하자의 발생 및 그 확대에 가공한 매수인의 잘못을 참작하여 손해배상 범위를 정할 수 없다. [X] **(정답)**
매도인의 담보책임이 무과실책임이더라도, 하자의 발생 및 확대에 가공한 매수인의 과실이 있으면 과실상계의 법리를 유추적용하여 손해배상의 범위를 정할 수 있다. (판례) '참작할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

70번

계약의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동산매매계약은 유상, 요물계약이다. [X]
부동산매매계약은 유상·쌍무계약이자 낙성계약이다. '요물계약'이 아니다.

② 중개계약은 민법상의 전형계약이다. [X]
중개계약은 위임과 도급의 성격을 가지는 비전형계약(혼합계약)이다. 민법상의 전형계약이 아니다.

③ 부동산교환계약은 무상, 계속적 계약이다. [X]
부동산교환계약은 유상·쌍무계약이자 낙성·비계속적 계약이다. '무상, 계속적 계약'이 아니다.

④ 증여계약은 편무, 유상계약이다. [X]
증여계약은 편무·무상계약이다. '유상계약'이 아니다.

⑤ 임대차계약은 쌍무, 유상계약이다. [O] **(정답)**
임대차계약은 임대인의 사용·수익 제공의무와 임차인의 차임 지급의무가 대가관계에 있는 쌍무·유상계약이다.

71번

甲은 자신의 X건물을 乙 소유 Y토지와 서로 교환하기로 합의하면서 가액차이로 발생한 보충금의 지급에 갈음하여 Y토지에 설정된 저당권의 피담보채무를 이행인수하기로 약정하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 교환계약 체결 후 甲의 귀책사유 없이 X건물이 멸실되더라도 위험부담의 법리는 적용되지 않는다. [X]
교환계약도 쌍무계약이므로 위험부담의 법리가 적용된다. (민법 제596조: 매매 규정 준용)

② 甲이 보충금을 제외한 X건물의 소유권을 乙에게 이전하면 특별한 사정이 없는 한 계약상의 의무를 한 것이 된다. [O] **(정답)**
甲이 보충금을 제외한 X건물의 소유권을 乙에게 이전하면 특별한 사정이 없는 한 계약상 의무를 이행한 것이 된다. 보충금은 피담보채무의 이행인수 형태이므로 甲이 소유권을 이전하면 자신의 의무를 이행한 것이다.

③ 甲과 乙은 특약이 없는 한 목적물의 하자에 대하여 상대방에게 담보책임을 부담하지 않는다. [X]
교환계약에도 매매의 담보책임에 관한 규정이 준용된다. (민법 제596조) 각 당사자는 상대방에 대해 담보책임을 부담한다. '부담하지 않는다'는 것은 틀렸다.

④ 甲이 피담보채무의 변제를 게을리하여 저당권이 실행될 염려가 있어 乙이 그 피담보채무를 변제하였더라도 乙은 교환계약을 해제할 수 없다. [X]
甲이 저당권 피담보채무의 이행인수를 약정하고도 이를 이행하지 않아 乙이 대신 변제한 경우, 이는 甲의 채무불이행에 해당하므로 乙은 계약을 해제할 수 있다. (판례) '해제할 수 없다'는 것은 틀렸다.

⑤ 乙이 시가보다 조금 높게 Y토지의 가액을 고지해서 甲이 보충금을 지급하기로 약정했다면, 甲은 乙에게 불법행위에 기한 손해배상 청구가 가능하다. [X]
교환 당사자가 자기 물건의 시가를 조금 높게 고지하는 것은 거래 관행상 허용되는 범위 내의 행위로서, 특별한 사정이 없는 한 불법행위에 해당하지 않는다. (판례)

72번

계약금에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 계약금 포기에 의한 계약해제의 경우, 상대방은 채무불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수 없다. [O]
계약금 포기에 의한 계약해제는 해약금 성격에 따른 임의해제이므로, 이 경우 상대방은 채무불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수 없다. (판례)

② 계약금계약은 계약에 부수하여 행해지는 종된 계약이다. [O]
계약금계약은 매매계약에 부수하여 행해지는 종된 계약이다. (판례)

③ 계약금을 위약금으로 하는 당사자의 특약이 있으면 계약금은 위약금의 성질이 있다. [O]
계약금을 위약금으로 하는 특약이 있으면 계약금은 위약금(손해배상액의 예정)의 성질을 가진다. (민법 제398조 제4항 유추)

④ 계약금을 포기하고 행사할 수 있는 해제권은 당사자의 합의로 배제할 수 있다. [O]
계약금 해제권은 임의 해제권이므로, 당사자의 합의로 이를 배제할 수 있다.

⑤ 매매계약 시 계약금의 일부만을 먼저 지급하고 잔액은 나중에 지급하기로 한 경우, 매도인은 실제 받은 일부 금액의 배액을 상환하고 매매계약을 해제할 수 있다. [X] **(정답)**
계약금의 일부만 지급된 경우, 매도인은 실제 받은 금액이 아닌 약정한 계약금 전액의 배액을 상환하고 해제해야 한다. (판례: 약정 계약금 기준) '실제 받은 일부 금액의 배액을 상환하고 해제할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

73번

이행지체로 인한 계약의 해제에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 이행의 최고는 반드시 미리 일정기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니다. [O]
이행의 최고는 반드시 일정기간을 명시할 필요는 없고, 상당한 기간을 정하면 충분하다. (판례)

② 계약의 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않는다. [O]
계약의 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않는다. (민법 제551조)

③ 당사자 일방이 정기행위를 일정한 시기에 이행하지 않으면 상대방은 이행의 최고 없이 계약을 해제할 수 있다. [O]
정기행위에서 이행기에 이행하지 않으면 이행의 최고 없이 즉시 해제할 수 있다. (민법 제545조)

④ 당사자의 쌍방이 수인인 경우, 계약의 해제는 그 1인에 대하여 하더라도 효력이 있다. [X] **(정답)**
당사자의 쌍방이 수인인 경우, 계약의 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 효력이 있다. (민법 제547조 제1항) '그 1인에 대하여 하더라도 효력이 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 쌍무계약에서 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 채무를 이행할 수 없음이 명백한지의 여부는 계약해제 시를 기준으로 판단하여야 한다. [O]
이행제공에도 불구하고 상대방이 채무를 이행할 수 없음이 명백한지의 여부는 계약해제 시를 기준으로 판단해야 한다. (판례)

74번

매매의 일방예약에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 매매의 일방예약은 물권계약이다. [X]
매매의 일방예약은 채권계약이다. 물권계약이 아니다.

② 매매의 일방예약은 상대방이 매매를 완결할 의사를 표시하는 때에 매매의 효력이 생긴다. [O] **(정답)**
매매의 일방예약에서 상대방(예약완결권자)이 매매를 완결할 의사를 표시하면 그 때에 매매계약의 효력이 생긴다. (민법 제564조)

③ 예약완결권을 행사기간 내에 행사하였는지에 관해 당사자의 주장이 없다면 법원은 이를 고려할 수 없다. [X]
예약완결권의 행사기간(제척기간)은 직권조사사항으로, 당사자의 주장이 없더라도 법원이 직권으로 고려해야 한다. (판례)

④ 매매예약이 성립한 이후 상대방의 예약완결권 행사 전에 목적물이 전부 멸실되어 이행불능이 된 경우에도 예약완결권을 행사할 수 있다. [X]
예약완결권 행사 전에 목적물이 멸실되어 이행불능이 된 경우, 예약완결권 행사 자체가 무의미하므로 예약완결권을 행사할 수 없다.

⑤ 예약완결권은 당사자 사이에 그 행사기간을 약정하지 않은 경우 그 예약이 성립한 날로부터 5년 내에 이를 행사하여야 한다. [X]
예약완결권의 행사기간을 약정하지 않은 경우, 예약이 성립한 날로부터 '10년' 내에 행사 해야 한다는 것이 판례의 입장이다. '5년'이 아니다.

75번

甲이 2017. 2. 10. 乙 소유의 X상가건물을 乙로부터 보증금 6억원에 임차하여 상가건물임대차보호법상의 대항요건을 갖추고 영업하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?

① 甲의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다. [O]
계약갱신요구권은 최초 임대차기간을 포함한 전체 기간이 5년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다. (2017년 당시 상가임대차법 제10조 제2항)

② 甲과 乙 사이에 임대차기간을 6개월로 정한 경우, 乙은 그 기간이 유효함을 주장할 수 있다. [O]
임대차기간을 6개월로 정한 경우, 乙은 그 기간이 유효함을 주장할 수 있다. 최단존속기간 보장 규정은 한도 초과이면 적용 안 됨. 임대인도 6개월 유효를 주장 가능.

③ 甲의 계약갱신요구권에 따라 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. [O]
계약갱신요구권에 따라 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. (상가임대차법 제10조 제3항)

④ 임대차 종료 후 보증금이 반환되지 않은 경우, 甲은 X건물의 소재지 관할법원에 임차권등기명령을 신청할 수 없다. [O]
임차권등기명령은 관할 법원에 신청하는 것으로 임대차 종료 후 보증금이 반환되지 않은 경우 신청할 수 있다. 다만 임대차 중에는 신청할 수 없다.

⑤ X건물이 경매로 매각된 경우, 甲은 특별한 사정이 없는 한 보증금에 대해 일반채권자보다 우선하여 변제받을 수 있다. [X] **(정답)**
보증금 6억원은 2017년 서울 환산보증금 한도(4억원)를 초과하므로, 경매에서 일반 채권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 우선변제권이 적용되지 않는다. '보증금에 대해 일반채권자보다 우선하여 변제받을 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

76번

甲은 乙의 저당권이 설정되어 있는 丙 소유의 X주택을 丙으로부터 보증금 2억원에 임차하여 즉시 대항요건을 갖추고 확정일자를 받아 거주하고 있다. 그 후 丁이 X주택에 저당권을 취득한 다음 저당권 실행을 위한 경매에서 戊가 X주택의 소유권을 취득하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙의 저당권은 소멸한다. [O] **(정답)**
경매에서 매각대금이 완납되면 저당권은 소멸한다. 乙의 저당권도 소멸한다. (민사집행법: 저당권은 경매로 소멸)

② 戊가 임대인 丙의 지위를 승계한다. [X]
경매로 소유권이 이전된 경우, 임차인은 매각대금에서 보증금을 변제받지 못했거나 戊(경락인) 가 임대차를 인수하는 경우가 아니면 임대인 지위는 경매로 소멸하고 丙이 임대인이 되지 않는다. 이 경우 甲의 임차권은 소멸하고 戊가 임대인 지위를 승계하지 않는 것이 원칙이다.

③ 甲이 적법한 배당요구를 하면 乙보다 보증금 2억원에 대해 우선변제를 받는다. [X]
甲은 乙의 저당권 후에 대항요건을 갖추었으므로 乙보다 후순위이다. 甲이 배당요구를 해도 乙보다 우선변제를 받을 수 없다.

④ 甲은 戊로부터 보증금을 전부 받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장할 수 있다. [X]
甲은 乙의 저당권보다 후순위로서 임차권이 소멸한다. 甲이 경매에서 보증금 전부를 반환받지 못하면 戊를 상대로 임대차 존속을 주장하거나 보증금 반환을 청구할 권리가 없다. (甲은 이미 대항력 없음)

⑤ 丁이 甲보다 매각대금으로부터 우선변제를 받는다. [X]
丁은 甲보다 후순위(丁의 저당권 < 甲의 확정일자)이므로 丁이 甲보다 우선변제를 받을 수 없다. 甲의 확정일자 후순위가 丁의 저당권이므로 甲이 먼저 배당받는다.

77번

甲은 조세포탈 · 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않고, 배우자 乙과의 명의신탁약정에 따라 자신의 X토지를 乙 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 甲에 대해 X토지의 소유권을 주장할 수 없다. [O]
乙은 甲에 대해 X토지의 소유권을 주장할 수 없다. 甲이 실질적 소유자이다.

② 甲이 X토지를 丙에게 매도한 경우, 이를 타인의 권리매매라고 할 수 없다. [O]
甲이 X토지(乙 명의)를 丙에게 매도한 경우, 실질 소유자가 처분하는 것이므로 타인의 권리 매매라 할 수 없다.

③ 丁이 X토지를 불법점유하는 경우, 甲은 직접 丁에 대해 소유물 반환청구권을 행사할 수 있다. [X] **(정답)**
丁이 X토지를 불법점유하는 경우, 甲은 乙을 통해서만 소유물반환청구를 할 수 있고, 직접 丁에 대해 청구하는 것은 제한된다. 대외적 소유자는 乙이기 때문이다. 그러나 판례에서는 유효한 명의신탁의 경우에도 신탁자(甲)가 직접 제3자에 대해 소유권에 기한 청구를 할 수 있는지에 대한 논의가 있다. 이 문제의 정답이 ③임을 고려하면 '甲은 직접 丁에 대해 소유물반환청구권을 행사할 수 있다'는 것이 틀린 설명으로 처리된 것이다. 유효한 명의신탁에서 대외적 소유권자는 乙이므로 甲이 직접 제3자에게 소유물반환청구를 하는 것은 허용되지 않는다. (판례)

④ 乙로부터 X토지를 매수한 丙이 乙의 甲에 대한 배신행위에 적극 가담한 경우, 乙과 丙 사이의 계약은 무효이다. [O]
丙이 乙의 甲에 대한 배신행위에 적극 가담한 경우, 반사회질서의 법률행위로서 乙과 丙 사이의 계약은 무효이다. (판례)

⑤ 丙이 乙과의 매매계약에 따라 X토지에 대한 소유권이전등기를 마친 경우, 특별한 사정이 없는 한 丙이 X토지의 소유권을 취득한다. [O]
丙이 乙과의 매매계약에 따라 소유권이전등기를 마친 경우, 대외적 소유자인 乙로부터의 적법한 처분이므로 특별한 사정이 없는 한 丙이 X토지의 소유권을 취득한다.

78번

甲은 乙에게 빌려준 1,000만원을 담보하기 위해 乙 소유의 X토지 (시가 1억원)에 가등기를 마친 다음, 丙이 X토지에 대해 저당권을 취득하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙의 채무변제의무와 甲의 가등기말소의무는 동시이행의 관계에 있다. [X]
가담법에서 乙의 채무변제의무는 선이행의무이고, 甲의 가등기말소의무는 변제 후의 의무 이다. 동시이행관계가 아니다. (판례)

② 甲이 청산기간이 지나기 전에 가등기에 의한 본등기를 마치면 그 본등기는 무효이다. [O] **(정답)**
甲이 청산기간이 지나기 전에 가등기에 의한 본등기를 마치면 그 본등기는 무효이다. (가담법 제11조 유추: 청산절차 없는 본등기는 무효)

③ 乙이 청산기간이 지나기 전에 한 청산금에 관한 권리의 양도는 이로써 丙에게 대항할 수 있다. [X]
乙이 청산기간 지나기 전에 한 청산금에 관한 권리의 양도는 후순위권리자(丙)에게 대항 할 수 없다. (가담법 제7조) '대항할 수 있다'는 것은 틀렸다.

④ 丙은 청산기간이 지나면 그의 피담보채권 변제기가 도래하기 전이라도 X토지의 경매를 청구할 수 있다. [X]
丙은 자신의 피담보채권 변제기가 도래한 경우에만 경매를 청구할 수 있다. 청산기간이 지났다는 것만으로는 피담보채권 변제기가 도래하지 않은 丙이 경매를 청구할 수 없다. (가담법 제12조: 저당권자는 자신의 피담보채권 범위에서 경매 청구)

⑤ 甲의 가등기담보권 실행을 위한 경매절차에서 X토지의 소유권을 丁이 취득한 경우, 甲의 가등기담보권은 소멸하지 않는다. [X]
가등기담보권 실행을 위한 경매절차에서 소유권을 취득한 경우, 가등기담보권은 소멸한다. (담보권실행 경매 후 담보권 소멸 원칙)

79번

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의가 있어야만 하는 경우는?

① 재건축 결의 [O] **(정답)**
재건축 결의는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 결의에 의한다. (집합건물법 제47조 제1항)

② 공용부분의 변경 [X]
공용부분의 변경은 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 결의로 결정한다. (집합건물법 제15조 제1항)

③ 구분소유권의 경매청구 [X]
구분소유권의 경매청구는 구분소유자 및 의결권의 각 과반수의 결의로 한다. (집합건물법 제44조 제3항)

④ 규약의 설정 · 변경 및 폐지 [X]
규약의 설정·변경 및 폐지는 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 결의가 필요하다. (집합건물법 제29조 제1항)

⑤ 구분소유자의 전유부분 사용금지의 청구 [X]
구분소유자의 전유부분 사용금지 청구는 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 결의로 한다. (집합건물법 제44조 제3항)

80번

선순위 담보권 등이 없는 주택에 대해 대항요건과 확정일자를 갖춘 임대차에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 임차권은 상속인에게 상속될 수 있다. [O]
임차권은 재산권으로서 상속될 수 있다. (민법 제1005조 적용, 판례)

② 임차인의 우선변제권은 대지의 환가대금에도 미친다. [O]
임차인의 우선변제권은 임차주택의 대지 환가대금에도 미친다. (판례)

③ 임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 그 존속기간은 2년으로 본다. [O]
임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 그 존속기간은 2년으로 본다. (주임법 제6조 제1항)

④ 임차인이 경매절차에서 해당 주택의 소유권을 취득한 경우, 임대인에 대하여 보증금반환을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
임차인이 경매절차에서 해당 주택의 소유권을 취득한 경우, 임차권은 혼동에 의해 소멸한다. 임차인이 소유권을 취득하면 임대인과 임차인의 지위가 동일인에 귀속되어 임대차관계가 소멸하므로, 임대인에게 보증금반환을 청구할 수 없다. (판례) '임대인에 대하여 보증금반환을 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 임차인의 보증금반환채권이 가압류된 상태에서 그 주택이 양도된 경우, 가압류채권자는 양수인에 대하여만 가압류의 효력을 주장할 수 있다. [O]
임차인의 보증금반환채권이 가압류된 상태에서 주택이 양도된 경우, 가압류채권자는 임차인의 채무자로서 새로운 임대인(양수인)에게도 가압류의 효력을 주장할 수 있다. 가압류채권자가 양수인에 대해서만 가압류 효력을 주장할 수 있다는 것이 맞다. (판례)
