# 2018년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

## 41번

무효인 법률행위에 해당하는 것은?

① 착오로 체결한 매매계약 [X]

착오로 체결한 매매계약 → 표의자의 착오에 의한 의사표시로서 취소할 수 있는 법률행위이다. (민법 제109조)

② 기망행위로 체결한 교환계약 [X]

기망행위로 체결한 교환계약 → 사기에 의한 의사표시로서 취소할 수 있는 법률행위이다. (민법 제110조)

③ 대리인의 사기에 의한 법률행위 [X]

대리인의 사기에 의한 법률행위 → 대리인의 사기는 상대방 당사자의 사기와 동일시되어 피해자가 취소할 수 있다. 무효가 아닌 취소 가능한 법률행위이다.

④ 사회질서에 위반한 조건이 붙은 법률행위 [O] **(정답)**

사회질서에 위반한 조건이 붙은 법률행위 → 불법조건이 붙은 경우 법률행위 전부가 무효이다. (민법 제151조 제1항)

⑤ 상대방이 유발한 착오에 의한 임대차계약 [X]

상대방이 유발한 착오에 의한 임대차계약 → 착오에 의한 의사표시로서 취소할 수 있다. 상대방이 착오를 유발한 경우에는 표의자에게 중대한 과실이 있어도 취소할 수 있다. (판례)

---

## 42번

甲은 乙에게 자신의 X토지에 대한 담보권설정의 대리권만을 수여하였으나, 乙은 X토지를 丙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 표현대리의 성립을 주장할 수 있다. [X]

표현대리는 상대방(丙)이 주장할 수 있는 것이지, 대리인(乙)이 주장할 수 있는 것이 아니다. (판례)

② 표현대리가 성립한 경우, 丙에게 과실이 있으면 과실상계하여 甲의 책임을 경감할 수 있다. [X]

표현대리가 성립하는 경우, 본인은 전부 책임을 진다. 과실상계 법리를 유추적용하여 책임을 경감할 수 없다. (판례)

③ 丙은 계약체결 당시 乙에게 그 계약을 체결할 대리권이 없음을 알았더라도 계약을 철회할 수 있다. [X]

계약 당시 乙에게 대리권이 없음을 알았던 악의의 丙은 계약을 철회할 수 없다. (민법 제134조 단서)

④ X토지가 토지거래허가구역 내에 있는 경우, 토지거래허가를 받지 못해 계약이 확정적 무효가 되더라도 표현대리가 성립할 수 있다. [X]

토지거래허가를 받지 못해 확정적 무효가 된 경우에는 표현대리가 성립하더라도 계약을 유효로 만들 수 없다. 강행법규 위반의 효과는 표현대리로 치유되지 않는다. (판례)

⑤ 乙이 X토지에 대한 매매계약을 甲 명의가 아니라 자신의 명의로 丙과 체결한 경우, 丙이 선의 · 무과실이더라도 표현대리가 성립할 여지가 없다. [O] **(정답)**

乙이 甲의 명의가 아니라 자신의 이름으로 丙과 계약을 체결한 경우에는 현명주의 (대리인이 본인을 위한 것임을 표시)를 갖추지 못하였으므로 표현대리 성립의 여지가 없다. (민법 제114조: 대리행위는 본인을 위한 것임을 표시해야 함)

---

**43번**

甲은 자신의 X토지를 乙에게 증여하고, 세금을 아끼기 위해 이를 매매로 가장하여 乙 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 乙은 X토지를 丙에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳤다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙 사이의 매매계약은 무효이다. [O]
甲과 乙 사이의 매매계약은 통정허위표시로서 무효이다. (민법 제108조 제1항)

ㄴ. 甲과 乙 사이의 증여계약은 유효이다. [O]
甲과 乙 사이의 증여계약(은닉행위)은 그 요건을 갖춘 경우 유효이다. 증여계약은 낙성·불요식 계약으로 서면이 없어도 성립하며(다만 임의해제 가능), 당사자 간의 의사가 실제로 증여이므로 유효하다. (민법 제108조 제2항 유추)

ㄷ. 甲은 丙에게 X토지의 소유권이전등기말소를 청구할 수 없다. [O]
증여(은닉행위)가 유효하므로 乙은 유효하게 소유권을 취득하였다. 乙이 다시 丙에게 처분하는 것은 유효한 소유자로서의 처분이므로 甲은 丙에게 말소를 청구할 수 없다.

ㄹ. 丙이 甲과 乙 사이에 증여계약이 체결된 사실을 알지 못한 데 과실이 있더라도 丙은 소유권을 취득한다. [O]
乙이 유효하게 소유권을 취득한 후 丙에게 매도한 경우, 丙은 乙의 유효한 처분행위에 의하여 소유권을 취득한다. 丙이 증여계약 사실을 몰랐는지, 과실이 있는지 여부는 소유권 취득에 영향을 미치지 않는다. (乙이 유효한 소유자이므로 통정허위표시의 선의 제3자 논의는 불필요)

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

---

**44번**

취소할 수 있는 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. [O]
취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. (민법 제141조: 소급효)

② 제한능력자는 취소할 수 있는 법률행위를 단독으로 취소할 수 있다. [O]
제한능력자는 단독으로 취소할 수 있는 법률행위를 취소할 수 있다. (민법 제140조)

③ 제한능력자의 법률행위에 대한 법정대리인의 추인은 취소의 원인이 소멸된 후에 하여야 그 효력이 있다. [X] **(정답)**
제한능력자의 법률행위에 대한 법정대리인의 추인은 취소의 원인이 소멸한 후에 할 필요가 없다. 법정대리인은 그러한 제한 없이 언제든지 추인할 수 있다. (민법 제143조 제1항: 법정대리인의 추인은 시기 제한 없음) '취소의 원인이 소멸된 후에 하여야 그 효력이 있다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 제한능력자가 취소의 원인이 소멸된 후에 이의를 보류하지 않고 채무 일부를 이행하면 추인한 것으로 본다. [O]
제한능력자가 취소의 원인이 소멸된 후 이의를 보류하지 않고 채무 일부를 이행하면 법정추인이 된다. (민법 제145조 제1호)

⑤ 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정된 경우에는 그 취소는 그 상대방에 대한 의사표시로 하여야 한다. [O]
취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정된 경우에는 그 취소는 그 상대방에 대한 의사표시로 하여야 한다. (민법 제142조)

---

**45번**

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

① 궁박은 정신적 · 심리적 원인에 기인할 수도 있다. [O]
궁박은 경제적 원인뿐만 아니라 정신적·심리적 원인에 기인할 수도 있다. (판례)

② 무경험은 거래일반에 대한 경험의 부족을 의미한다. [O]
무경험은 특정 분야가 아닌 거래 일반에 대한 경험의 부족을 의미한다. (판례)

③ 대리인에 의해 법률행위가 이루어진 경우, 궁박 상태는 본인을 기준으로 판단하여야 한다. [O]
대리인에 의해 법률행위가 이루어진 경우, 궁박 상태는 대리인이 아닌 본인을 기준으로 판단한다. (판례)

④ 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하는지는 특별한 사정이 없는 한 법률행위 당시를 기준으로 판단하여야 한다. [O]
급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하는지는 특별한 사정이 없는 한 법률행위 당시를 기준으로 판단한다. (판례)

⑤ 급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형은 피해자의 궁박 · 경솔 · 무경험의 정도를 고려하여 당사자의 주관적 가치에 따라 판단한다. [X] **(정답)**
급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형은 당사자의 주관적 가치가 아닌 거래 통념상 객관적인 가치를 기준으로 판단한다. (판례) '주관적 가치에 따라 판단한다'는 것은 틀린 설명이다.

---

**46번**

甲은 자신의 X토지를 매도하기 위해 乙에게 대리권을 수여하였고, 乙은 甲을 위한 것임을 표시하고 X토지에 대하여 丙과 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙으로부터 매매계약에 따른 중도금이나 잔금을 수령할 수 있다. [O]
매도 대리권에는 계약의 이행에 관한 중도금·잔금 수령 권한도 포함된다. (판례)

② 丙이 매매계약을 적법하게 해제한 경우, 丙은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
丙이 매매계약을 적법하게 해제한 경우, 해제로 인한 손해배상청구는 계약 당사자인 甲에게 해야 한다. 乙은 대리인에 불과하므로 乙에게 손해배상을 청구할 수 없다. (판례) '乙에게 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 丙의 채무불이행이 있는 경우, 乙은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제할 수 없다. [O]
매도 대리권에는 계약 해제 권한이 포함되지 않는다. 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다. (판례)

④ 丙이 매매계약을 적법하게 해제한 경우, 그 해제로 인한 원상회복 의무는 甲과 丙이 부담한다. [O]
계약의 해제로 인한 원상회복의무는 계약 당사자인 甲과 丙이 부담한다. 乙은 대리인이므로 원상회복의무 당사자가 아니다.

⑤ 만약 甲이 매매계약의 체결과 이행에 관하여 포괄적 대리권을 수여한 경우, 乙은 특별한 사정이 없는 한 약정된 매매대금 지급기일을 연기해 줄 권한도 가진다. [O]
매매계약의 체결과 이행에 관하여 포괄적 대리권이 수여된 경우, 乙은 대금지급기일 연기 권한도 가진다. 이행에 관한 포괄적 권한에 포함된다. (판례)

---

**47번**

법률행위의 대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 임의대리인은 원칙적으로 복임권이 없다. [O]
임의대리인은 원칙적으로 복임권이 없다. 본인의 승낙 또는 부득이한 사유가 있어야만 복대리인을 선임할 수 있다. (민법 제120조)

② 복대리인은 그 권한 내에서 대리인을 대리한다. [X] **(정답)**
복대리인은 대리인의 대리인이 아니라 본인의 대리인이다. (민법 제123조 제1항) '복대리인은 그 권한 내에서 대리인을 대리한다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 대리인이 다수인 경우에 원칙적으로 각자가 본인을 대리한다. [O]
대리인이 다수인 경우 원칙적으로 각자가 단독으로 본인을 대리한다. (민법 제119조)

④ 대리권의 범위를 정하지 않은 경우, 대리인은 보존행위를 할 수 있다. [O]
대리권의 범위를 정하지 않은 경우 대리인은 보존행위, 목적물의 성질을 변하지 않는 이용·개량행위를 할 수 있다. 보존행위를 할 수 있다는 것은 맞다. (민법 제118조)

⑤ 제한능력자인 대리인이 법정대리인의 동의 없이 대리행위를 하더라도 법정대리인은 그 대리행위를 취소할 수 없다. [O]
대리인이 제한능력자인 경우 그 대리행위를 법정대리인이 취소할 수 없다. (민법 제117조: 대리인은 행위능력자임을 요하지 않으며, 대리인의 능력을 이유로 취소 불가)

---

**48번**

법률행위의 무효에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 불공정한 법률행위로서 무효인 경우, 무효행위 전환의 법리가 적용될 수 있다. [O]
불공정한 법률행위로 무효인 경우에도 무효행위 전환의 법리가 적용될 수 있다. (민법 제138조, 판례)

② 토지거래허가구역 내의 토지매매계약은 관할관청의 불허가 처분이 있으면 확정적 무효이다. [O]
토지거래허가구역 내 매매계약은 관할관청의 불허가 처분이 있으면 확정적 무효가 된다. (판례)

③ 매도인이 통정한 허위의 매매를 추인한 경우, 다른 약정이 없으면 계약을 체결한 때로부터 유효로 된다. [X] **(정답)**
통정허위표시의 추인은 새로운 법률행위를 한 것으로 보거나 소급효가 있는 것이 아니다. 무효행위를 추인한 경우(민법 제139조)에는 새로운 법률행위를 한 것으로 본다. 따라서 추인한 때부터 효력이 발생하고 계약 체결 시부터 소급하여 유효가 되는 것이 아니다. (민법 제139조: 추인은 새로운 법률행위로 봄) '계약을 체결한 때로부터 유효로 된다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 이미 매도된 부동산에 관하여, 매도인의 채권자가 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 설정된 저당권은 무효이다. [O]
이미 매도된 부동산에 대해 매도인의 채권자가 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 설정된 저당권은 반사회질서의 법률행위로서 무효이다. (판례)

⑤ 토지거래허가구역 내의 토지거래계약이 확정적으로 무효가 된 경우, 그 계약이 무효로 되는 데 책임 있는 사유가 있는 자도 무효를 주장할 수 있다. [O]
토지거래허가구역 내 계약이 확정적으로 무효가 된 경우, 그 계약이 무효로 되는 데 책임이 있는 자도 무효를 주장할 수 있다. 무효는 절대적 무효로서 누구나 주장 가능하다. (판례)

---

**49번**

취소권은 법률행위를 한 날부터 ( ㄱ ) 내에, 추인할 수 있는 날부터 ( ㄴ ) 내에 행사하여야 한다. ( )에 들어갈 것은?

① ㄱ: 1년, ㄴ: 5년 [X]
ㄱ: 1년, ㄴ: 5년 → 오답

② ㄱ: 3년, ㄴ: 5년 [X]
ㄱ: 3년, ㄴ: 5년 → 오답

③ ㄱ: 3년, ㄴ: 10년 [X]
ㄱ: 3년, ㄴ: 10년 → 오답 (ㄱ과 ㄴ 뒤바뀜)

④ ㄱ: 5년, ㄴ: 1년 [X]
ㄱ: 5년, ㄴ: 1년 → 오답

⑤ ㄱ: 10년, ㄴ: 3년 [O] **(정답)**
ㄱ: 10년, ㄴ: 3년 → 정확한 기간이다.

---

**50번**

법률행위의 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 정지조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력을 잃는다. [X]
정지조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 '효력이 발생'한다. (민법 제147조 제1항) '효력을 잃는다'는 것은 해제조건의 설명이다.

② 기한은 채권자의 이익을 위한 것으로 추정하며, 기한의 이익은 포기할 수 있다. [X]
기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정한다. (민법 제153조 제1항) '채권자의 이익을 위한 것으로 추정한다'는 것은 틀렸다.

③ 기한의 도래가 미정한 권리의무는 일반규정에 의하여 처분하거나 담보로 할 수 없다. [X]
기한의 도래가 미정한 권리의무도 일반규정에 의하여 처분하거나 담보로 할 수 있다. (민법 제154조 준용)

④ 조건이 법률행위 당시 이미 성취한 것인 경우, 그 조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효로 한다. [O] **(정답)**
조건이 법률행위 당시 이미 성취한 것인 경우(기성조건), 그 조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효로 한다. (민법 제151조 제2항)

⑤ 당사자가 조건성취의 효력을 그 성취 전에 소급하게 할 의사를 표시한 경우에도 그 효력은 조건이 성취된 때부터 발생한다. [X]
당사자가 조건성취의 효력을 소급하게 할 의사를 표시한 경우, 그 소급은 인정된다. (민법 제147조 제3항) '그 효력은 조건이 성취된 때부터 발생한다'는 것은 틀렸다.

---

**51번**

부합에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 건물은 토지에 부합한다. [X]
건물은 토지와 독립된 별개의 부동산이다. 건물은 토지에 부합하지 않는다. (민법 제99조)

② 정당한 권원에 의하여 타인의 토지에서 경작 · 재배하는 농작물은 토지에 부합한다. [X]
정당한 권원에 의하여 타인의 토지에서 경작·재배하는 농작물은 경작자(권원자)에게 귀속한다. 토지에 부합하지 않는다. (민법 제256조 단서)

③ 건물에 부합된 증축부분이 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 않은 때에는 매수인은 그 소유권을 취득하지 못한다. [X]
건물에 부합된 증축부분은 경매목적물로 평가되지 않더라도 매수인이 소유권을 취득한다. 부합의 효과는 경매 평가 여부와 무관하다. (민법 제256조, 판례)

④ 토지임차인의 승낙만을 받아 임차 토지에 나무를 심은 사람은 다른 약정이 없으면 토지소유자에 대하여 그 나무의 소유권을 주장할 수 없다. [O] **(정답)**
토지임차인의 승낙만을 받아(토지소유자의 승낙 없이) 임차 토지에 나무를 심은 사람은 다른 약정이 없으면 토지소유자에 대하여 그 나무의 소유권을 주장할 수 없다. 임차인은 토지를 처분할 권한이 없으므로 임차인의 승낙만으로는 권원이 인정되지 않아 나무는 토지에 부합된다. (판례)

⑤ 매수인이 제3자와의 도급계약에 따라 매도인에게 소유권이 유보된 자재를 제3자의 건물에 부합한 경우, 매도인은 선의 · 무과실의 제3자에게 보상을 청구할 수 있다. [X]
매수인이 매도인 소유권 유보의 자재를 제3자 건물에 부합시킨 경우, 매도인은 선의·무과실의 제3자에게 보상청구를 할 수 없다. 선의 제3자에게는 보상을 청구할 수 없다. (민법 제261조, 판례)

---

**52번**

법정지상권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 저당목적물인 토지에 대하여 법정지상권을 배제하는 저당권설정 당사자 사이의 약정은 효력이 없다. [O] **(정답)**
법정지상권을 배제하는 저당권설정 당사자 사이의 약정은 효력이 없다. 법정지상권은 법률의 규정에 의해 당연히 성립하는 것으로, 당사자 간의 약정으로 배제할 수 없다. (판례)

② 법정지상권자가 지상건물을 제3자에게 양도한 경우, 제3자는 그 건물과 함께 법정지상권을 당연히 취득한다. [X]
법정지상권자가 건물을 제3자에게 양도한 경우, 제3자는 법정지상권 등기를 마쳐야 법정지상권을 취득한다. 당연히 취득하는 것이 아니다. (판례)

③ 법정지상권이 있는 건물을 양수한 사람은 지상권등기를 마쳐야 양도인의 지상권갱신청구권을 대위행사할 수 있다. [X]
법정지상권이 있는 건물을 양수한 사람은 건물소유권이전등기만으로도 지상권갱신청구권을 행사할 수 있다. 지상권등기를 별도로 마칠 필요가 없다. (판례)

④ 토지 또는 그 지상건물이 경매된 경우, 매각대금 완납 시를 기준으로 토지와 건물의 동일인 소유 여부를 판단한다. [X]
법정지상권 성립 여부는 저당권 설정 당시를 기준으로 토지와 건물의 동일인 소유 여부를 판단한다. '매각대금 완납 시'가 아니다. (판례)

⑤ 건물을 위한 법정지상권이 성립한 경우, 그 건물에 대한 저당권이 실행되면 경락인은 등기하여야 법정지상권을 취득한다. [X]
건물을 위한 법정지상권이 성립한 경우, 건물저당권 실행으로 경락인이 건물 소유권을 취득하면 법정지상권도 민법 제187조에 의해 등기 없이 취득한다. (판례)

**53번**

등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 중간생략등기의 합의는 적법한 등기원인이 될 수 없다. [O]
중간생략등기의 합의는 실체적 법률관계에 부합하지 않는 등기 방식이므로 적법한 등기원인이 될 수 없다. (판례)

② 종전건물의 등기를 신축건물의 등기로 유용하지 못한다. [O]
종전건물이 신축건물과 동일성이 없는 경우 종전건물의 등기를 신축건물의 등기로 유용하지 못한다. (판례)

③ 전세권존속기간이 시작되기 전에 마친 전세권설정등기는 원칙적으로 무효이다. [X] **(정답)**
전세권존속기간이 시작되기 전에 마친 전세권설정등기는 원칙적으로 '유효하다'. 전세권 성립에 목적물의 인도가 필요하지 않고 등기만으로 성립하므로, 존속기간 시작 전에 등기를 마쳐도 유효하다. (판례) '무효이다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 미등기 건물의 양수인이 그 건물을 신축한 양도인의 동의를 얻어 직접 자기 명의로 보존등기를 한 경우, 그 등기는 유효하다. [O]
미등기 건물의 양수인이 신축 양도인의 동의를 얻어 직접 자기 명의로 보존등기를 한 경우, 그 등기는 유효하다. (판례)

⑤ 중간생략등기를 합의한 최초매도인은 그와 거래한 매수인의 대금미지급을 들어 최종매수인 명의로의 소유권이전등기의무의 이행을 거절할 수 있다. [O]
중간생략등기를 합의한 최초매도인은 자신과 거래한 매수인의 대금미지급을 이유로 최종매수인 명의로의 이전등기를 거절할 수 있다. (판례: 동시이행 항변 가능)

---

**54번**

물권적 청구권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 소유자는 물권적 청구권에 의하여 방해제거비용 또는 방해예방비용을 청구할 수 없다. [O] **(정답)**
소유자는 물권적 청구권에 의하여 방해제거비용 또는 방해예방비용 자체를 청구할 수 없다. 방해의 제거·예방 행위 자체를 청구하거나 손해배상을 청구하는 것이지, 비용 자체를 청구하는 것이 아니다. (판례)

② 불법원인으로 물건을 급여한 사람은 원칙적으로 소유권에 기하여 반환청구를 할 수 있다. [X]
불법원인으로 물건을 급여한 사람은 원칙적으로 소유권에 기하여 반환청구를 할 수 없다. (민법 제746조: 불법원인급여) '할 수 있다'는 것은 틀렸다.

③ 소유자는 소유물을 불법점유한 사람의 특별승계인에 대하여는 그 반환을 청구하지 못한다. [X]
소유자는 소유물을 불법점유한 자의 특별승계인에 대해서도 반환청구를 할 수 있다. 물권적 청구권은 대세적 효력을 가지기 때문이다. (판례)

④ 소유권에 기한 방해제거청구권은 현재 계속되고 있는 방해의 원인과 함께 방해결과의 제거를 내용으로 한다. [X]
방해제거청구권은 현재 계속되고 있는 방해 '원인'의 제거를 내용으로 한다. 이미 종결된 방해 '결과'의 제거는 손해배상청구의 대상이다. (판례)

⑤ 소유권에 기한 물권적 청구권이 발생한 후에는 소유자가 소유권을 상실하더라도 그 청구권을 행사할 수 있다. [X]
소유권에 기한 물권적 청구권은 소유권에서 분리될 수 없다. 소유자가 소유권을 상실하면 물권적 청구권도 소멸한다. (판례)

---

**55번**

공동소유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 공유물분할금지의 약정은 갱신할 수 있다. [O] **(정답)**
공유물분할금지의 약정은 갱신할 수 있다. 다만 그 기간은 갱신한 날로부터 5년을 초과하지 못한다. (민법 제268조 제1항 단서)

② 합유자는 다른 합유자의 동의 없이 합유지분을 처분할 수 있다. [X]
합유자는 다른 합유자의 동의 없이 합유지분을 처분하지 못한다. (민법 제273조 제1항) '할 수 있다'는 것은 틀렸다.

③ 비법인사단의 사원은 단독으로 총유물의 보존행위를 할 수 있다. [X]
비법인사단의 총유물의 보존행위는 사원 단독으로 할 수 없고, 사원총회 결의 또는 규약에 의해 처리된다. (민법 제276조 제1항) '단독으로 할 수 있다'는 것은 틀렸다.

④ 합유자의 1인이 사망하면 특별한 사정이 없는 한 그의 상속인이 그 지분을 포괄승계한다. [X]
합유자 1인이 사망하면 특별한 사정이 없는 한 그의 지분은 다른 합유자들에게 귀속된다. 상속인이 합유자의 지위를 포괄승계하는 것이 아니다. (판례)

⑤ 공유자의 1인이 그 지분에 저당권을 설정한 후 공유물이 분할된 경우, 다른 약정이 없으면 저당권은 저당권설정자 앞으로 분할된 부분에 집중된다. [X]
공유자 1인이 지분에 저당권을 설정한 후 공유물이 분할된 경우, 다른 약정이 없으면 저당권은 저당권설정자 앞으로 분할된 부분에 집중되는 것이 아니라 공유물 전체에 미치다가 분할 후에는 각 분할된 물건 위에 동일 순위로 분배되어 미친다. (판례: 지분 전체에 미침)

---

**56번**

乙 소유의 토지에 설정된 甲의 지상권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 그가 乙의 토지에 신축한 X건물의 소유권을 유보하여 지상권을 양도할 수 있다. [O]
甲은 자신이 신축한 건물의 소유권을 유보하면서 지상권만을 양도할 수 있다. 지상권과 건물 소유권은 반드시 함께 처분해야 하는 것이 아니다. (판례)

② 甲의 권리가 법정지상권일 경우, 지료에 관한 협의나 법원의 지료결정이 없으면 乙은 지료연체를 주장하지 못한다. [O]
법정지상권의 경우 지료에 관한 협의나 법원의 지료결정이 없으면 乙(토지소유자)은 甲에게 지료연체를 이유로 지상권소멸을 청구하지 못한다. (판례)

③ 지료를 연체한 甲이 丙에게 지상권을 양도한 경우, 乙은 지료약정이 등기된 때에만 연체사실로 丙에게 대항할 수 있다. [O]
지료를 연체한 甲이 丙에게 지상권을 양도한 경우, 乙은 지료약정이 등기된 때에만 연체 사실로 丙에게 대항할 수 있다. 등기되지 않은 지료약정은 제3자에게 대항할 수 없다. (판례)

④ 乙의 토지를 양수한 丁은 甲의 乙에 대한 지료연체액을 합산하여 2년의 지료가 연체되면 지상권소멸을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
토지소유권 양수인 丁은 자신에 대한 연체기간만을 기준으로 지상권소멸청구를 할 수 있다. 乙에 대한 연체액과 합산하여 2년을 계산할 수 없다. (판례) '甲의 乙에 대한 지료연체액을 합산하여 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 甲이 戊에게 지상권을 목적으로 하는 저당권을 설정한 경우, 지료연체를 원인으로 하는 乙의 지상권소멸청구는 戊에게 통지한 후 상당한 기간이 경과함으로써 효력이 생긴다. [O]
지상권을 목적으로 하는 저당권(戊의 저당권)이 설정된 경우, 지료연체를 원인으로 하는 乙의 지상권소멸청구는 저당권자(戊)에게 통지한 후 상당한 기간이 경과함으로써 효력이 생긴다. (민법 제288조)

---

**57번**

점유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 점유매개관계의 직접점유자는 타주점유자이다. [O] **(정답)**
점유매개관계의 직접점유자(임차인, 수치인, 사용차주 등)는 타주점유자이다. 이들은 타인(간접점유자)의 소유임을 알면서 점유하므로 소유의 의사가 없는 타주점유자이다.

② 점유자는 소유의 의사로 과실 없이 점유한 것으로 추정한다. [X]
점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 '추정'되나, 과실 없는 점유는 추정되지 않는다. (민법 제197조 제1항) '과실 없이 점유한 것으로 추정한다'는 것은 틀렸다.

③ 甲이 乙로부터 임차한 건물을 乙의 동의 없이 丙에게 전대한 경우, 乙만이 간접점유자이다. [X]
甲이 건물을 전대(丙에게)한 경우, 乙은 여전히 간접점유자이고 丙은 직접점유자이며 甲은 직접·간접 중간점유자이다. 간접점유자는 乙뿐만이 아니다.

④ 甲이 乙과의 명의신탁약정에 따라 자신의 부동산 소유권을 乙 명의로 등기한 경우, 乙의 점유는 자주점유이다. [X]
명의신탁약정에 따라 자신의 부동산 소유권을 乙 명의로 등기한 경우, 乙은 명의수탁자로서 소유의 의사 없이 점유하는 타주점유자이다. '자주점유이다'는 것은 틀렸다. (판례)

⑤ 실제 면적이 등기된 면적을 상당히 초과하는 토지를 매수하여 인도받은 때에는 특별한 사정이 없으면 초과부분의 점유는 자주점유이다. [X]
실제 면적이 등기된 면적을 상당히 초과하는 토지를 매수하여 인도받은 경우, 초과부분은 매매계약의 범위 밖이므로 자신의 소유가 아님을 알 수 있다. 따라서 초과부분의 점유는 원칙적으로 타주점유이다. (판례)

---

**58번**

점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 점유물의 과실을 취득한 선의의 점유자는 통상의 필요비의 상환을 청구하지 못한다. [O]
점유물의 과실을 취득한 선의의 점유자는 통상의 필요비의 상환을 청구하지 못한다. (민법 제203조 제1항 단서)

② 악의의 점유자가 책임 있는 사유로 점유물을 멸실한 때에는 그는 현존이익의 범위 내에서 배상하여야 한다. [X] **(정답)**
악의의 점유자가 책임 있는 사유로 점유물을 멸실한 때에는 이익의 현존 여부와 관계없이 손해 전부를 배상해야 한다. (민법 제202조 본문) '현존이익의 범위 내에서 배상해야 한다'는 것은 선의의 자주점유자의 규정으로, 틀린 설명.

③ 악의의 점유자는 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 그 이자의 이행지체로 인한 지연손해금까지 지급하여야 한다. [O]
악의의 점유자는 수취한 과실을 반환하고 소비한 경우 과실 대가를 보상하여야 하며, 이자의 이행지체에 따른 지연손해금까지 지급하여야 한다. (민법 제201조 제2항)

④ 유익비는 점유물의 가액 증가가 현존한 때에 한하여 상환을 청구할 수 있다. [O]
유익비는 점유물의 가액 증가가 현존한 때에 한하여 상환을 청구할 수 있다. (민법 제203조 제2항)

⑤ 법원이 유익비의 상환을 위하여 상당한 기간을 허여한 경우, 유치권은 성립하지 않는다. [O]
법원이 유익비 상환을 위하여 상당한 기간을 허여한 경우, 유치권은 성립하지 않는다. (민법 제321조: 유치권은 변제기가 도래한 채권에 대해서만 성립하고, 기간 허여는 변제기를 연장하는 것이므로 유치권 불성립)

---

**59번**

법률에 다른 규정이 없으면 선량한 관리자의 주의의무를 부담하지 않는 사람은?

① 임차인 [X]
임차인 → 임차물에 대한 선관주의의무를 부담한다. (민법 제374조, 제654조)

② 전세권자 [X]
전세권자 → 전세목적물에 대한 선관주의의무를 부담한다. (민법 제311조)

③ 유치권자 [X]
유치권자 → 유치물에 대한 선관주의의무를 부담한다. (민법 제324조 제1항)

④ 소유권자 [O] **(정답)**
소유권자 → 자기 소유물은 자기의 이익을 위해 사용·수익하는 것이므로 자기 물건에 대한 주의의무가 선관주의의무 수준일 필요가 없다. 소유자는 자기 물건을 어떻게 사용해도 타인에 대한 의무 위반이 아니므로 선관주의의무를 부담하지 않는다.

⑤ 점유매개관계의 직접점유자 [X]
점유매개관계의 직접점유자 → 임차인 등으로서 타인의 물건을 점유하므로 선관주의 의무를 부담한다.

---

**60번**

지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 처분하지 못한다. [O]
지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 처분하지 못한다. (민법 제292조 제2항)

② 공유자의 1인은 다른 공유자의 동의 없이 지역권을 설정할 수 없다. [O]
공유자의 1인은 다른 공유자의 동의 없이 지역권을 설정할 수 없다. (민법 제271조 유추, 공유물의 처분에 해당)

③ 소유권에 기한 소유물반환청구권에 관한 규정은 지역권에 준용된다. [X] **(정답)**
소유권에 기한 소유물반환청구권에 관한 규정은 지역권에 준용되지 않는다. 지역권은 비점유 물권이므로 반환청구권이 존재할 여지가 없다. (민법 제301조: 소유권 규정 중 물권적 청구권은 지역권에 준용되나, 반환청구권은 제외) '준용된다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 통행지역권을 주장하는 사람은 통행으로 편익을 얻는 요역지가 있음을 주장 · 증명하여야 한다. [O]
통행지역권을 주장하는 사람은 통행으로 편익을 얻는 요역지가 있음을 주장·증명하여야 한다.

⑤ 자기 소유의 토지에 도로를 개설하여 타인에게 영구적으로 사용하도록 약정하고 대금을 수령하는 것은 지역권설정에 관한 합의이다. [O]
자기 소유 토지에 도로를 개설하여 타인에게 영구적으로 사용하도록 약정하고 대금을 수령한 것은 지역권설정에 관한 합의로 볼 수 있다. (판례)

---

**61번**

甲은 X건물에 관하여 생긴 채권을 가지고 있다. 乙의 경매신청에 따라 X건물에 압류의 효력이 발생하였고, 丙은 경매절차에서 X건물의 소유권을 취득하였다. 다음 중 甲이 丙에게 유치권을 행사할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. X건물에 위 압류의 효력이 발생한 후에 甲이 X건물의 점유를 이전받은 경우 [X]
X건물에 압류 효력 발생 후 甲이 점유를 이전받은 경우 → 압류 이후 점유 취득이 므로 유치권으로 경락인(丙)에게 대항할 수 없다. (판례)

ㄴ. X건물에 위 압류의 효력이 발생한 후에 甲의 피담보채권의 변제기가 도래한 경우 [X]
압류 효력 발생 후 甲의 피담보채권 변제기가 도래한 경우 → 변제기 도래 자체는 유치권 성립 요건을 충족하나, 압류 이후의 사정이므로 경락인에게 대항할 수 없다. (판례)

ㄷ. X건물에 위 압류의 효력이 발생하기 전에 甲이 유치권을 취득하였지만, 乙의 저당권이 甲의 유치권보다 먼저 성립한 경우 [O]
압류 효력 발생 전에 甲이 유치권을 취득하였고 乙의 저당권이 甲의 유치권보다 먼저 성립한 경우 → 유치권이 압류 전에 적법하게 성립하였으므로 경락인에게 대항할 수 있다. 선순위 저당권의 존재가 유치권의 대항력에 영향을 미치지 않는다. (판례)

ㄹ. X건물에 위 압류의 효력이 발생하기 전에 甲이 유치권을 취득하였지만, 乙의 가압류등기가 甲의 유치권보다 먼저 마쳐진경우 [O]
압류 효력 발생 전에 甲이 유치권을 취득하였고 乙의 가압류등기가 먼저 마쳐진 경우 → 가압류 후에 유치권이 성립한 것이므로 대항할 수 없는 것처럼 보이나, 경매신청 전의 가압류에 기한 경우 유치권은 경락인에게 대항할 수 있다. 본 압류 전에 유치권이 성립하였으면 대항 가능하다. (판례: 가압류≠압류, 가압류 후 유치권 취득도 본 압류 전이면 대항 가능)

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

---

**62번**

저당권의 피담보채권의 범위에 속하지 않는 것은?

① 원본 [X]
원본 → 피담보채권의 범위에 해당한다.

② 위약금 [X]
위약금 → 피담보채권의 범위에 해당한다.

③ 저당권의 실행비용 [X]
저당권의 실행비용 → 피담보채권의 범위에 해당한다.

④ 저당목적물의 하자로 인한 손해배상금 [O] **(정답)**
저당목적물의 하자로 인한 손해배상금 → 민법 제360조는 '채무불이행으로 인한 손해배상'을 명시하고 있으나, 저당목적물의 하자로 인한 손해배상금은 피담보채권 자체(원본 채권)와 별개의 손해로서 저당권의 피담보채권 범위에 포함되지 않는다. (판례)

⑤ 원본의 이행기일을 경과한 후의 1년분의 지연배상금 [X]
원본의 이행기일을 경과한 후의 1년분의 지연배상금 → 1년분에 한해 피담보채권의 범위에 해당한다. (민법 제360조 단서)

---

**63번**

甲은 乙에게 1억원을 대출해주고, 乙 소유의 X토지와 Y토지에 관하여 채권최고액 1억 2,000만원으로 하는 1순위 공동근저당권을 취득하였다. 그 후 甲은 丙이 신청한 X토지의 경매절차에서 8,000만원을 우선 변제받았다. 이후 丁이 신청한 경매절차에서 Y토지가 2억원에 매각되었고, 甲의 채권은 원리금과 지연이자 등을 포함하여 경매신청 당시는 5,000만원, 매각대금 완납 시는 5,500만원이다. 甲이 Y토지의 매각대금에서 우선 배당받을 수 있는 금액은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 2,000만원 [X]

- 甲: X토지·Y토지 공동근저당권자, 채권최고액 1억 2,000만원 - 甲의 대출원금: 1억원 - X토지 경매에서 甲이 이미 8,000만원 배당받음 공동근저당권에서 어느 부동산이 먼저 경매된 경우 나머지 부동산에서의 배당 범위: = 채권최고액 - 이미 배당받은 금액 = 1억 2,000만원 - 8,000만원 = 4,000만원 Y토지 경매 신청 당시 甲의 채권 = 5,000만원 (원리금+지연이자 포함) 매각대금 완납 시 채권 = 5,500만원 그러나 공동근저당에서 먼저 배당을 받은 후 나머지 부동산에서 배당받을 수 있는 한도는 채권최고액 - 기배당액 = 4,000만원이다. (판례: 잔여 채권최고액 한도 내에서만 배당) 실제 잔여 채권(5,500만원) > 잔여 채권최고액(4,000만원)이므로, 甲은 Y토지에서 4,000만원만 우선배당 받을 수 있다.

② 4,000만원 [O] **(정답)**

- 甲: X토지·Y토지 공동근저당권자, 채권최고액 1억 2,000만원 - 甲의 대출원금: 1억원 - X토지 경매에서 甲이 이미 8,000만원 배당받음 공동근저당권에서 어느 부동산이 먼저 경매된 경우 나머지 부동산에서의 배당 범위: = 채권최고액 - 이미 배당받은 금액 = 1억 2,000만원 - 8,000만원 = 4,000만원 Y토지 경매 신청 당시 甲의 채권 = 5,000만원 (원리금+지연이자 포함) 매각대금 완납 시 채권 = 5,500만원 그러나 공동근저당에서 먼저 배당을 받은 후 나머지 부동산에서 배당받을 수 있는 한도는 채권최고액 - 기배당액 = 4,000만원이다. (판례: 잔여 채권최고액 한도 내에서만 배당) 실제 잔여 채권(5,500만원) > 잔여 채권최고액(4,000만원)이므로, 甲은 Y토지에서 4,000만원만 우선배당 받을 수 있다.

③ 5,000만원 [X]

- 甲: X토지·Y토지 공동근저당권자, 채권최고액 1억 2,000만원 - 甲의 대출원금: 1억원 - X토지 경매에서 甲이 이미 8,000만원 배당받음 공동근저당권에서 어느 부동산이 먼저 경매된 경우 나머지 부동산에서의 배당 범위: = 채권최고액 - 이미 배당받은 금액 = 1억 2,000만원 - 8,000만원 = 4,000만원 Y토지 경매 신청 당시 甲의 채권 = 5,000만원 (원리금+지연이자 포함) 매각대금 완납 시 채권 = 5,500만원 그러나 공동근저당에서 먼저 배당을 받은 후 나머지 부동산에서 배당받을 수 있는 한도는 채권최고액 - 기배당액 = 4,000만원이다. (판례: 잔여 채권최고액 한도 내에서만 배당) 실제 잔여 채권(5,500만원) > 잔여 채권최고액(4,000만원)이므로, 甲은 Y토지에서 4,000만원만 우선배당 받을 수 있다.

④ 5,500만원 [X]

- 甲: X토지·Y토지 공동근저당권자, 채권최고액 1억 2,000만원 - 甲의 대출원금: 1억원 - X토지 경매에서 甲이 이미 8,000만원 배당받음 공동근저당권에서 어느 부동산이 먼저 경매된 경우 나머지 부동산에서의 배당 범위: = 채권최고액 - 이미 배당받은 금액 = 1억 2,000만원 - 8,000만원 = 4,000만원 Y토지 경매 신청 당시 甲의 채권 = 5,000만원 (원리금+지연이자 포함) 매각대금 완납 시 채권 = 5,500만원 그러나 공동근저당에서 먼저 배당을 받은 후 나머지 부동산에서 배당받을 수 있는 한도는 채권최고액 - 기배당액 = 4,000만원이다. (판례: 잔여 채권최고액 한도 내에서만 배당) 실제 잔여 채권(5,500만원) > 잔여 채권최고액(4,000만원)이므로, 甲은 Y토지에서 4,000만원만 우선배당 받을 수 있다.

⑤ 6,000만원 [X]

- 甲: X토지·Y토지 공동근저당권자, 채권최고액 1억 2,000만원 - 甲의 대출원금: 1억원 - X토지 경매에서 甲이 이미 8,000만원 배당받음 공동근저당권에서 어느 부동산이 먼저 경매된 경우 나머지 부동산에서의 배당 범위: = 채권최고액 - 이미 배당받은 금액 = 1억 2,000만원 - 8,000만원 = 4,000만원 Y토지 경매 신청 당시 甲의 채권 = 5,000만원 (원리금+지연이자 포함) 매각대금 완납 시 채권 = 5,500만원 그러나 공동근저당에서 먼저 배당을 받은 후 나머지 부동산에서 배당받을 수 있는 한도는 채권최고액 - 기배당액 = 4,000만원이다. (판례: 잔여 채권최고액 한도 내에서만 배당) 실제 잔여 채권(5,500만원) > 잔여 채권최고액(4,000만원)이므로, 甲은 Y토지에서 4,000만원만 우선배당 받을 수 있다.

**64번**

저당권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도할 수 있다. [X]
저당권은 피담보채권과 분리하여 타인에게 양도할 수 없다. (민법 제361조: 부종성)

② 저당물의 소유권을 취득한 제3자는 그 저당물의 경매에서 경매인이 될 수 없다. [X]
저당물의 소유권을 취득한 제3취득자는 저당물의 경매에서 경매인(매수인)이 될 수 있다. (민법 제363조 제2항) '될 수 없다'는 것은 틀렸다.

③ 건물저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 그 건물의 소유를 목적으로 한 지상권에도 미친다. [O] **(정답)**
건물저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 그 건물의 소유를 목적으로 한 지상권에도 미친다. 건물 소유와 불가분의 관계에 있는 지상권은 건물 저당권의 효력 범위에 포함된다. (판례)

④ 저당부동산에 대한 압류가 있으면 압류 이전의 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권에도 저당권의 효력이 미친다. [X]
저당부동산에 대한 압류가 있으면 압류 '이후'의 차임채권에 저당권의 효력이 미친다. 압류 이전에 발생한 차임채권에는 효력이 미치지 않는다. (민법 제342조 단서)

⑤ 저당부동산의 제3취득자는 부동산의 보존 · 개량을 위해 지출한 비용을 그 부동산의 경매대가에서 우선 변제받을 수 없다. [X]
저당부동산의 제3취득자는 부동산의 보존·개량을 위해 지출한 비용을 경매대가에서 저당권자 보다 우선하여 상환받을 수 있다. (민법 제367조) '받을 수 없다'는 것은 틀렸다.

---

**65번**

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

① 청약은 불특정 다수인을 상대로 할 수 있다. [O]
청약은 불특정 다수인을 상대로도 할 수 있다.

② 청약은 특별한 사정이 없는 한 철회하지 못한다. [O]
승낙기간이 정해진 청약은 특별한 사정이 없는 한 그 기간 내에 철회하지 못한다. (민법 제527조)

③ 격지자 간의 계약은 다른 의사표시가 없으면 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다. [O]
격지자 간의 계약은 다른 의사표시가 없으면 승낙의 통지를 '발송한 때'에 성립한다. (민법 제531조: 발신주의)

④ 청약자가 청약의 의사표시를 발송한 후 제한능력자가 되어도 청약의 효력에 영향을 미치지 않는다. [O]
청약자가 의사표시를 발송한 후 제한능력자가 되어도 청약의 효력에 영향을 미치지 않는다. (민법 제111조 제2항 준용)

⑤ 청약자가 청약에 "일정기간 내에 이의를 제기하지 않으면 승낙한 것으로 본다."는 뜻을 표시한 경우, 이의 없이 그 기간이 지나면 당연히 그 계약은 성립한다. [X] **(정답)**
'이의를 제기하지 않으면 승낙한 것으로 본다'는 표시는 상대방에게 불이익한 침묵의 승낙 간주이다. 이는 상대방에게 계약의무를 일방적으로 부과하는 것이므로 효력이 없다. 따라서 이의 없이 기간이 경과해도 계약이 당연히 성립하지 않는다. (판례) '당연히 계약은 성립한다'는 것은 틀린 설명이다.

---

**66번**

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

① 제3자가 하는 수익의 의사표시의 상대방은 낙약자이다. [O]
제3자가 하는 수익의 의사표시의 상대방은 낙약자(채무자)이다. (민법 제539조 제2항)

② 낙약자는 기본관계에 기한 항변으로 제3자에게 대항할 수 없다. [X] **(정답)**
낙약자는 기본관계에 기한 항변으로 제3자에게 대항할 수 있다. (판례) 낙약자(乙)는 요약자(甲)와의 기본관계에서 발생한 항변(동시이행항변 등)으로 수익자(丙)의 청구에 대항할 수 있다. '대항할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 낙약자의 채무불이행이 있으면, 요약자는 수익자의 동의 없이 계약을 해제할 수 있다. [O]
낙약자의 채무불이행이 있으면 요약자는 수익자의 동의 없이 계약을 해제할 수 있다. (민법 제541조)

④ 수익자는 계약의 해제를 원인으로 한 원상회복청구권이 없다. [O]
수익자는 계약 해제권이 없으므로, 해제를 원인으로 한 원상회복청구권도 없다. (판례)

⑤ 수익자는 요약자의 제한행위능력을 이유로 계약을 취소하지 못한다. [O]
수익자는 요약자의 제한행위능력을 이유로 계약을 취소하지 못한다. 취소권은 취소할 수 있는 자(요약자 또는 법정대리인) 자신에게 있다.

---

**67번**

甲은 자신의 X부동산에 관하여 매매대금 3억원, 계약금 3천만원으로하는 계약을 乙과 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 계약금의 전부를 지급하지 않으면, 계약금계약은 성립하지 않는다. [O]
계약금계약은 요물계약으로서 계약금의 지급이 성립요건이다. 계약금 전부를 지급하지 않으면 계약금계약은 성립하지 않는다. (판례)

② 乙이 계약금을 지급하였더라도 정당한 사유 없이 잔금 지급을 지체한 때에는 甲은 손해배상을 청구할 수 있다. [O]
계약금을 지급하였더라도 잔금 지급의무는 별개이므로, 정당한 사유 없이 잔금을 지체하면 甲은 손해배상을 청구할 수 있다.

③ 甲과 乙 사이의 매매계약이 무효이거나 취소되더라도 계약금계약의 효력은 소멸하지 않는다. [X] **(정답)**
계약금계약은 매매계약에 종속하는 것이므로, 매매계약이 무효이거나 취소되면 계약금 계약도 그 효력을 잃는다. (판례) '계약금계약의 효력은 소멸하지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 乙이 甲에게 지급한 계약금 3천만원은 증약금으로서의 성질을 가진다. [O]
乙이 甲에게 지급한 계약금은 증약금(계약 성립의 증거)으로서의 성질을 기본적으로 가진다. (민법 제565조: 계약금의 기본 성질은 증약금)

⑤ 乙이 계약금과 중도금을 지급한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 계약금의 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 없다. [O]
乙이 중도금을 지급하면 이는 이행의 착수에 해당하므로, 甲은 계약금 배액 상환으로 계약을 해제할 수 없다. (민법 제565조 제1항: 이행착수 전까지만 해제 가능)

---

**68번**

임대인과 임차인 사이의 약정으로 유효한 것은? (단, 일시사용을 위한 임대차가 아님을 전제로 함)

① 임대인의 동의 없이 임차권을 양도할 수 있도록 하는 약정 [O] **(정답)**
임대인의 동의 없이 임차권을 양도할 수 있도록 하는 약정 → 임차인에게 유리한 약정이므로 유효하다. 민법 제629조의 양도 제한은 임차인을 보호하는 것이 아니라 임대인을 보호하는 규정이므로, 임대인이 동의 없이도 양도할 수 있다는 약정은 임대인이 스스로 이 보호를 포기하는 것으로서 유효하다.

② 임차인의 과실 없는 임차물의 일부 멸실에 따른 차임감액청구권을 배제하는 약정 [X]
임차인의 과실 없는 임차물 일부 멸실에 따른 차임감액청구권을 배제하는 약정 → 임차인에게 불리한 약정으로 강행규정에 반하여 무효이다. (민법 제652조)

③ 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에서 임차인의 건물매수 청구권을 배제하는 약정 [X]
건물 소유 목적의 토지임대차에서 임차인의 건물매수청구권을 배제하는 약정 → 임차인에게 불리한 약정으로 강행규정에 반하여 무효이다. (민법 제652조)

④ 건물임대인으로부터 매수한 부속물에 대한 임차인의 매수청구권을 배제하는 약정 [X]
건물임대인으로부터 매수한 부속물에 대한 임차인의 매수청구권을 배제하는 약정 → 임차인에게 불리한 약정으로 강행규정에 반하여 무효이다. (민법 제652조)

⑤ 기간의 약정이 없는 임대차에서 임차인의 해지권을 배제하는 약정 [X]
기간의 약정이 없는 임대차에서 임차인의 해지권을 배제하는 약정 → 임차인에게 불리한 약정으로 강행규정에 반하여 무효이다. (민법 제652조)

---

**69번**

동시이행의 관계에 있지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 계약해제로 인한 당사자 쌍방의 원상회복의무 [X]
계약해제로 인한 당사자 쌍방의 원상회복의무 → 동시이행관계에 있다. (판례)

② 구분소유적 공유관계를 해소하기 위한 공유지분권자 상호 간의 지분이전등기의무 [X]
구분소유적 공유관계 해소를 위한 공유지분권자 상호 간의 지분이전등기의무 → 동시이행관계에 있다. (판례)

③ 전세권이 소멸한 때에 전세권자의 목적물인도 및 전세권설정등기 말소의무와 전세권설정자의 전세금반환의무 [X]
전세권 소멸 시 전세권자의 목적물 인도·말소등기의무와 전세권설정자의 전세금반환 의무 → 동시이행관계에 있다. (민법 제317조)

④ 근저당권 실행을 위한 경매가 무효인 경우, 낙찰자의 채무자에 대한 소유권이전등기말소의무와 근저당권자의 낙찰자에 대한 배당금 반환의무 [O] **(정답)**
근저당권 실행 경매가 무효인 경우, 낙찰자의 채무자에 대한 이전등기 말소의무와 근저당권자의 낙찰자에 대한 배당금반환의무 → 이 두 의무는 서로 다른 당사자 사이의 의무로 대가관계에 있지 않아 동시이행관계가 인정되지 않는다. (판례)

⑤ 가등기담보에 있어 채권자의 청산금지급의무와 채무자의 목적부동산에 대한 본등기 및 인도의무 [X]
가등기담보에서 채권자의 청산금지급의무와 채무자의 본등기·인도의무 → 동시이행관계에 있다. (가담법 제4조 제2항)

---

**70번**

계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 매도인의 책임 있는 사유로 이행불능이 되면 매수인은 최고 없이 계약을 해제할 수 있다. [O]
매도인의 책임 있는 사유로 이행불능이 되면 매수인은 최고 없이 계약을 해제할 수 있다. (민법 제546조)

② 계약이 합의해제된 경우, 다른 사정이 없으면 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다. [O]
합의해제의 경우 다른 사정이 없으면 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다. (판례)

③ 매도인이 매매계약을 적법하게 해제하였더라도, 매수인은 계약해제의 효과로 발생하는 불이익을 면하기 위하여 착오를 원인으로 그 계약을 취소할 수 있다. [O]
매도인이 적법하게 해제한 후에도 매수인은 착오를 이유로 별도로 계약을 취소할 수 있다. 해제와 취소는 별개의 법적 수단이다. (판례)

④ 계약상대방이 수인인 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 중 1인에 대하여 한 계약의 해제는 효력이 없다. [O]
계약상대방이 수인인 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 중 1인에 대한 해제만으로는 효력이 없고 전원에 대해 해야 한다. (민법 제547조 제1항)

⑤ 매도인은 다른 약정이 없으면 합의해제로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를 가산하여야 할 의무가 있다. [X] **(정답)**
합의해제에는 민법 제548조 제2항의 이자 가산 규정이 당연히 적용되지 않는다. 매도인이 합의해제로 반환할 금전에 이자를 가산할 의무가 없는 것이 원칙이다. 다만 별도 약정이 있으면 이자를 가산해야 한다. (판례) '다른 약정이 없으면 이자를 가산하여야 한다'는 것은 틀린 설명이다.

---

**71번**

乙 명의로 소유권이전등기청구권보전의 가등기가 마쳐진 甲 소유의 X건물에 대하여 丙이 경매를 신청하였다. 그 경매절차에서 매각대금을 완납한 丁 명의로 X건물의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 매각대금이 丙에게 배당되었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① X건물 자체에 하자가 있는 경우, 丁은 甲에게 하자담보책임을 물을 수 없다. [O]
X건물 자체의 하자에 대한 담보책임은 매도인이 부담하는데, 경매에서는 채무자·소유자가 매도인이다. 丁은 甲에게 하자담보책임을 물을 수 없다. (민법 제578조: 경매에서 하자담보 책임 배제)

② 경매절차가 무효인 경우, 丁은 甲에게 손해배상을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
경매절차가 무효인 경우에도 甲은 책임이 없다. 경매절차 무효에 대한 책임은 경매를 신청한 丙이나 경매법원에 있을 수 있으나, 소유자 甲에게 손해배상책임을 물을 근거가 없다. (판례) '丁은 甲에게 손해배상을 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 경매절차가 무효인 경우, 丁은 丙에게 부당이득반환을 청구할 수 있다. [O]
경매절차가 무효인 경우, 배당금을 수령한 丙은 법률상 원인 없이 이익을 얻은 것이므로 丁은 丙에게 부당이득반환을 청구할 수 있다. (판례)

④ 丁이 소유권을 취득한 후 乙이 가등기에 기한 본등기를 마친 경우, 丁은 X건물에 관한 계약을 해제할 수 있다. [O]
丁이 소유권을 취득한 후 乙이 가등기에 기한 본등기를 마친 경우, 丁은 소유권을 상실하게 되므로 계약(경매 배당과 소유권 이전)을 해제할 수 있다. (민법 제576조: 저당권·전세권 실행으로 인한 담보책임과 유사 법리)

⑤ 丁이 소유권을 취득한 후 乙이 가등기에 기한 본등기를 마친 경우, 丁은 甲이 자력이 없는 때에는 丙에게 배당금의 반환을 청구할 수 있다. [O]
丁이 甲에 대한 권리 행사(담보책임 등)로 보상을 받을 수 없는 경우에 丙에게 배당금반환을 청구할 수 있다. 甲이 자력이 없는 경우에는 丙에게 배당금의 반환을 청구할 수 있다. (민법 제578조 제2항 유추)

---

**72번**

임차인의 부속물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 임차인의 지위와 분리하여 부속물매수청구권만을 양도할 수 없다. [O]
임차인의 지위와 분리하여 부속물매수청구권만을 별도로 양도할 수 없다. 부속물매수청구권은 임차인의 지위에 부수한 권리이기 때문이다. (판례)

② 임차목적물의 구성부분은 부속물매수청구권의 객체가 될 수 없다. [O]
임차목적물의 구성부분(임차목적물과 분리될 수 없는 부분)은 부속물매수청구권의 객체가 될 수 없다. (판례)

③ 임대차계약이 임차인의 채무불이행으로 해지된 경우, 부속물매수 청구권은 인정되지 않는다. [O]
임대차계약이 임차인의 채무불이행(차임 연체 등)으로 해지된 경우, 임차인은 자신의 귀책 으로 인한 것이므로 부속물매수청구권을 행사할 수 없다. (판례)

④ 부속물은 임차인이 임대인의 동의를 얻어 부속하거나 임대인으로부터 매수한 것이어야 한다. [O]
부속물은 임차인이 임대인의 동의를 얻어 부속하거나 임대인으로부터 매수한 것이어야 한다. (민법 제646조)

⑤ 건물임차인이 자신의 비용을 들여 증축한 부분을 임대인 소유로 하기로 한 약정이 유효한 때에도 임차인의 유익비상환청구가 허용된다. [X] **(정답)**
건물임차인이 비용을 들여 증축한 부분을 임대인 소유로 하기로 한 유효한 약정이 있는 경우, 그 증축부분은 임대인 소유로 귀속하므로 임차인이 유익비상환청구를 할 수 없다. (판례: 증축 귀속 약정이 있으면 유익비상환청구 배제) '유익비상환청구가 허용된다'는 것은 틀린 설명이다.

---

**73번**

甲 소유의 X토지를 건물 소유의 목적으로 임차한 乙은 甲의 동의 없이 이를 丙에게 전대하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙과 丙 사이의 전대차계약은 유효하다. [O]
乙과 丙 사이의 전대차계약 자체는 임대인 甲의 동의가 없어도 유효하게 성립한다. 다만 甲이 계약을 해지할 권한이 생길 뿐이다. (민법 제629조)

② 甲은 임대차계약이 종료되지 않으면 X토지의 불법점유를 이유로 丙에게 차임 상당의 부당이득반환을 청구할 수 없다. [O]
임대차계약이 종료되지 않은 동안에는 丙의 점유가 불법점유가 아니므로 甲은 丙에게 차임 상당의 부당이득반환을 청구할 수 없다. (판례)

③ 甲은 임대차계약이 존속하는 동안에는 X토지의 불법점유를 이유로 丙에게 차임 상당의 손해배상을 청구할 수 없다. [O]
임대차가 존속하는 동안에는 甲은 丙에게 불법점유를 이유로 손해배상을 청구할 수 없다. (판례: 甲은 乙에게 차임을 청구하면 되고 손해가 없음)

④ 만약 乙이 X토지에 신축한 건물의 보존등기를 마친 후 丁이 X토지의 소유권을 취득하였다면, 乙은 丁에게 건물매수청구권을 행사할 수 없다. [X] **(정답)**
乙이 X토지에 신축한 건물의 보존등기를 마친 후 丁이 토지소유권을 취득하였다면, 乙은 丁을 상대로 건물매수청구권을 행사할 수 있다. (판례: 토지소유자가 바뀌어도 건물매수청구권은 현 토지소유자에게 행사 가능) '행사할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 만약 乙이 X토지에 신축한 건물의 소유권을 임대차 종료 전에 戊에게 이전하였다면, 乙의 건물매수청구권은 인정되지 않는다. [O]
乙이 건물 소유권을 임대차 종료 전에 戊에게 이전한 경우, 乙은 건물을 소유하고 있지 않으므로 건물매수청구권을 행사할 수 없다. (판례)

---

**74번**

甲은 자신의 토지를 乙에게 팔고 중도금까지 수령하였으나, 그 토지가 공용(재결)수용되는 바람에 乙에게 소유권을 이전할 수 없게 되었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 매매계약을 해제하고 전보배상을 청구할 수 있다. [X]
공용수용은 甲의 귀책사유 없는 후발적 불능이다. 귀책사유 없는 이행불능에서는 전보배상이 아닌 위험부담 법리가 적용된다. 乙은 전보배상을 청구할 수 없다.

② 乙은 甲의 수용보상금청구권의 양도를 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
乙은 대상청구권에 기하여 甲의 수용보상금청구권의 양도를 청구할 수 있다. (판례: 대상청구권 인정, 수용보상금청구권의 양도 청구 가능)

③ 乙은 이미 지급한 중도금을 부당이득으로 반환 청구할 수 없다. [X]
甲의 귀책 없는 이행불능으로 위험부담 원칙에 따라 甲은 대금청구권을 잃는다. 乙은 이미 지급한 중도금을 부당이득으로 반환 청구할 수 있다. (민법 제537조)

④ 乙은 계약체결상의 과실을 이유로 신뢰이익의 배상을 청구할 수 있다. [X]
계약체결상의 과실책임은 원시적 불능인 경우에 적용된다. 공용수용은 후발적 불능이므로 계약체결상의 과실책임이 적용되지 않는다.

⑤ 乙이 매매대금 전부를 지급하면 甲의 수용보상금청구권 자체가 乙에게 귀속한다. [X]
대상청구권은 수용보상금청구권 자체가 乙에게 자동으로 귀속되는 것이 아니라, 乙이 甲에게 수용보상금청구권의 양도 또는 보상금 지급을 청구할 수 있는 것이다. (판례)

---

**75번**

부동산경매절차에서 丙 소유의 X건물을 취득하려는 甲은 친구 乙과 명의신탁약정을 맺고 2018. 5. 乙 명의로 매각허가결정을 받아 자신의 비용으로 매각대금을 완납하였다. 그 후 乙 명의로 X건물의 소유권이전 등기가 마쳐졌다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙에 대하여 X건물에 관한 소유권이전등기말소를 청구할 수 있다. [X]
乙이 경매를 통해 적법하게 소유권을 취득하였으므로 甲은 乙에게 소유권이전등기말소를 청구할 수 없다.

② 甲은 乙에 대하여 부당이득으로 X건물의 소유권반환을 청구할 수 있다. [X]
乙이 소유권을 유효하게 취득하였으므로 甲은 부당이득을 이유로 소유권반환청구를 할 수 없다. 甲은 금전적 반환만을 청구할 수 있다.

③ 丙이 甲과 乙 사이의 명의신탁약정이 있다는 사실을 알았더라도 乙은 X건물의 소유권을 취득한다. [O] **(정답)**
경매에서의 명의신탁의 경우, 丙(매각부동산의 원 소유자)이 명의신탁약정의 존재를 알았더라도 경매절차 자체는 법원의 공적 절차이므로 乙은 X건물의 소유권을 유효하게 취득한다. (부동산실명법 제4조 제2항, 판례)

④ X건물을 점유하는 甲은 乙로부터 매각대금을 반환받을 때까지 X건물을 유치할 권리가 있다. [X]
甲의 매각대금 납부에 기한 채권(부당이득반환청구권)은 X건물 자체와의 견련관계가 없으므로 유치권이 성립하지 않는다. (판례)

⑤ X건물을 점유하는 甲이 丁에게 X건물을 매도하는 계약을 체결한 경우, 그 계약은 무효이다. [X]
甲이 乙 명의의 X건물을 丁에게 매도하는 계약은 타인 소유 물건을 처분하는 것이나, 무권리자 의 처분 계약으로서 계약 자체가 무효인 것은 아니다. 추인 또는 취득에 의해 유효하게 될 수 있다.

---

**76번**

乙은 甲으로부터 1억원을 빌리면서 자신의 X토지(시가 3억원)를 양도담보로 제공하고 甲 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 丙은 X토지를 사용 · 수익하던 乙과 임대차계약을 맺고 그 토지를 인도받아 사용하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 피담보채권의 변제기 전에도 丙에게 임료 상당을 부당이득으로 반환 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
양도담보권자(甲)는 대외적으로 소유자이나 대내적으로는 담보권자에 불과하다. 丙은 양도담보설정자(乙)로부터 적법하게 임차한 자로서 丙의 점유는 정당한 권원에 기한다. 따라서 甲은 丙에게 임료 상당의 부당이득반환을 청구할 수 없다. (판례) '반환 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

② 甲은 특별한 사정이 없는 한 담보권실행을 위하여 丙에게 X토지의 인도를 청구할 수 있다. [O]
甲은 담보권 실행을 위해 丙에게 X토지의 인도를 청구할 수 있다. (판례)

③ 乙이 피담보채무의 이행지체에 빠졌을 경우, 甲은 丙에게 소유권에 기하여 X토지의 인도를 청구할 수 없다. [O]
乙이 이행지체에 빠졌더라도 청산절차가 완료되기 전에는 甲은 소유권에 기하여 丙에게 인도를 청구할 수 없다. 청산절차 완료 후에야 완전한 소유권을 행사할 수 있다. (판례)

④ 甲이 乙에게 청산금을 지급함으로써 소유권을 취득하면 甲의 양도담보권은 소멸한다. [O]
甲이 乙에게 청산금을 지급하면 청산절차가 완료되어 甲이 완전한 소유권을 취득하고 양도담보권은 소멸한다.

⑤ 만약 甲이 선의의 丁에게 X토지를 매도하고 소유권이전등기를 마친 경우, 乙은 丁에게 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없다. [O]
甲이 선의의 丁에게 매도하고 등기를 마친 경우, 丁은 유효하게 소유권을 취득한다. 乙은 丁에게 말소를 청구할 수 없다. (양도담보의 대외적 소유권 효력)

---

**77번**

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 관리인의 대표권 제한은 선의의 제3자에게 대항할 수 없다. [O]
관리인의 대표권 제한은 선의의 제3자에게 대항할 수 없다. (집합건물법 제25조 제2항)

② 구조상의 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기하여야 효력이 생긴다. [X] **(정답)**
구조상의 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 '등기가 필요하지 않다'. (집합건물법 제13조 제1항) '등기하여야 효력이 생긴다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다. [O]
관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다. (집합건물법 제32조)

④ 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용 부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다. [O]
일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다. (집합건물법 제10조 제2항)

⑤ 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다. [O]
공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다. (집합건물법 제18조)

---

**78번**

乙은 甲 소유의 X주택에 대하여 보증금 3억원으로 하는 임대차계약을 甲과 체결한 다음 즉시 대항요건을 갖추고 확정일자를 받아 현재 거주하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?

① 묵시적 갱신으로 인한 임대차계약의 존속기간은 2년이다. [O] **(정답)**
묵시적 갱신으로 인한 임대차계약의 존속기간은 2년이다. (주임법 제6조 제1항: 묵시적 갱신 시 존속기간 2년으로 봄)

② 임대차기간을 1년으로 약정한 경우, 乙은 그 기간이 유효함을 주장할 수 없다. [X]
임대차기간을 1년으로 약정한 경우, 乙은 그 기간이 유효함을 주장할 수 있다. (주임법 제4조 제2항: 임차인에게 유리한 단기기간의 유효성 주장 가능)

③ 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 甲은 언제든지 乙에게 계약해지를 통지할 수 있다. [X]
묵시적 갱신된 경우 임차인(乙)은 언제든지 해지통지를 할 수 있으나, 임대인(甲)은 그 권리가 없다. (주임법 제6조의2: 임차인만 해지통지 가능)

④ 乙은 임대차가 끝나기 전에 X주택의 소재지를 관할하는 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. [X]
임차권등기명령은 임대차가 '끝난 후' 보증금을 반환받지 못한 경우에 신청할 수 있다. 임대차 종료 전에는 신청할 수 없다. (주임법 제3조의3 제1항)

⑤ 임대차기간이 만료하기 전에 甲이 丙에게 X주택을 매도하고 소유권이전등기를 마친 경우, 乙은 丙에게 임차권을 주장할 수 없다. [X]
乙이 대항요건(인도+주민등록)을 갖추었으므로 대항력이 있다. 임대차기간 만료 전 甲이 丙에게 매도하고 등기를 마친 경우, 丙은 임대인의 지위를 승계하고 乙은 丙에게 임차권을 주장할 수 있다. (주임법 제3조 제4항) '주장할 수 없다'는 것은 틀렸다.

---

**79번**

상가임대인이 그의 임차인이 주선한 신규임차인으로 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?

ㄱ. 임대차목적물인 상가건물을 6개월 동안 영리 목적으로 사용하지 아니한 경우 [X]
임대차목적물을 6개월 동안 영리 목적으로 사용하지 아니한 경우 → 법에서 정한 거절 사유는 '1년 6개월'이다. 6개월은 해당 사유에 해당하지 않는다.

ㄴ. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금을 지급할 자력이 없는 경우 [O]
임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금을 지급할 자력이 없는 경우 → 임대인이 거절할 수 있는 정당한 사유에 해당한다. (상가임대차법 제10조의4 제2항 제2호)

ㄷ. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우 [O]
임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우 → 이 경우 임대인이 자신이 선택한 신규임차인과의 계약을 체결하는 것으로서 임차인 주선 신규임차인과의 계약을 거절하고 자신의 신규임차인을 선택하면 거절할 수 있다. (상가임대차법 제10조의4 제2항 제4호)

ㄹ. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있는 경우 [O]
임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있는 경우 → 임대인이 거절할 수 있는 정당한 사유에 해당한다. (상가임대차법 제10조의4 제2항 제3호)

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

---

**80번**

甲은 자신의 X토지 중 일부를 특정(Y부분)하여 乙에게 매도하면서 토지를 분할하는 등의 절차를 피하기 위하여 편의상 乙에게 Y부분의 면적 비율에 상응하는 공유지분등기를 마쳤다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 甲에 대하여 공유물분할을 청구할 수 없다. [O] **(정답)**
구분소유적 공유관계에서 乙은 실질적으로 Y부분의 단독 소유자이므로 甲에 대하여 공유물분할을 청구할 수 없다. 공유물분할이 아닌 특정부분의 소유권이전등기청구권이 인정된다. (판례)

② 乙은 甲의 동의 없이 Y부분을 제3자에게 처분할 수 없다. [X]
구분소유적 공유관계에서 乙은 Y부분을 사실상 단독으로 소유하는 것과 동일하므로, 甲의 동의 없이 Y부분을 제3자에게 처분할 수 있다. (판례)

③ 乙이 Y부분을 점유하는 것은 권원의 성질상 타주점유이다. [X]
乙이 Y부분을 점유하는 것은 매매계약에 의한 것으로 소유의 의사가 있는 자주점유이다. (판례) '타주점유이다'는 것은 틀렸다.

④ 乙이 Y부분이 아닌 甲 소유의 부분에 건물을 신축한 경우에 법정지상권이 성립한다. [X]
구분소유적 공유관계에서 乙이 甲 소유 부분에 건물을 신축한 경우에는, 乙의 지분(공유지분) 과 건물이 별도의 소유자에게 속하게 되지 않으므로 법정지상권이 성립하지 않는다. (판례)

⑤ 乙은 Y부분을 불법점유하는 丙에 대하여 공유물의 보존행위로 그 배제를 구할 수 없다. [X]
乙은 Y부분의 사실상 소유자이므로 Y부분을 불법점유하는 丙에 대하여 보존행위로 배제를 구할 수 있다. (판례)