2019년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

41번

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

① 반사회질서의 법률행위에 해당하는지 여부는 해당 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단해야 한다. [O]

반사회질서의 법률행위 해당 여부는 해당 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단해야 한다. (판례)

② 반사회질서의 법률행위의 무효는 이를 주장할 이익이 있는 자는 누구든지 주장할 수 있다. [O]

반사회질서의 법률행위의 무효는 절대적 무효로서, 주장할 이익이 있는 자는 누구든지 주장할 수 있다.

③ 법률행위가 사회질서에 반한다는 판단은 부단히 변천하는 가치관념을 반영한다. [O]

법률행위가 사회질서에 반한다는 판단은 부단히 변천하는 시대의 가치관념을 반영한다. (판례)

④ 다수의 보험계약을 통하여 보험금을 부정취득할 목적으로 체결한 보험계약은 반사회질서의 법률행위이다. [O]

다수의 보험계약을 통하여 보험금을 부정취득할 목적으로 체결한 보험계약은 반사회질서의 법률행위로서 무효이다. (판례)

⑤ 대리인이 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 부동산의 이중매매는 본인인 매수인이 그러한 사정을 몰랐다면 반사회질서의 법률행위가 되지 않는다. [X] **(정답)**

대리인이 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 부동산의 이중매매는 본인이 그러한 사정을 몰랐더라도 반사회질서의 법률행위에 해당한다. (판례) 대리인의 행위는 본인의 행위와 동일시되며, 대리인의 악의는 본인의 선의와 관계없이 법률행위의 성격을 결정한다. '본인이 몰랐다면 반사회질서의 법률행위가 되지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

42번

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

① 통정허위표시가 성립하기 위해서는 진의와 표시의 불일치에 관하여 상대방과 합의가 있어야 한다. [O]

통정허위표시가 성립하려면 진의와 표시의 불일치에 관하여 상대방과의 합의(통정)가 있어야 한다. 단순히 상대방이 안다는 것만으로는 부족하다.

② 통정허위표시로서 무효인 법률행위라도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다. [O]

통정허위표시로서 무효인 법률행위라도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다. (판례: 허위표시도 실제 사해행위의 외관을 갖추면 취소 가능)

③ 당사자가 통정하여 증여를 매매로 가장한 경우, 증여와 매매 모두 무효이다. [X] **(정답)**

당사자가 통정하여 증여를 매매로 가장한 경우, 매매(가장행위)는 무효이나 증여(은닉행위)는 별도로 그 유효성을 판단한다. 증여는 그 요건을 갖추면 유효하게 성립할 수 있다. (민법 제108조 제2항 유추) '증여와 매매 모두 무효이다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자의 범위는 통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺었는지 여부에 따라 실질적으로 파악해야 한다. [O]

통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자의 범위는 통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺었는지 여부에 따라 실질적으로 파악해야 한다. (판례)

⑤ 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자에 해당하는지의 여부를 판단할 때, 파산관재인은 파산채권자 모두가 악의로 되지 않는 한 선의로 다루어진다. [O]

파산관재인은 파산채권자 전부가 악의가 아닌 한(일부라도 선의이면) 선의인 제3자로 다루어진다. (판례)

43번

조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 해제조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 발생한다. [X]
해제조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력을 '잃는다'. (민법 제147조 제2항) '효력이 발생한다'는 것은 틀렸다.

② 기한이익 상실특약은 특별한 사정이 없는 한 정지조건부 기한이익 상실특약으로 추정한다. [X]
기한이익 상실특약의 내용이 불분명한 경우, 판례는 이를 '형성권적 기한이익 상실특약' 으로 해석한다. 정지조건부로 추정하지 않는다.

③ 조건이 법률행위 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우, 그 조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다. [O] **(정답)**
조건이 법률행위 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우(불능조건), 그 조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효이다. (민법 제151조 제3항)

④ 불확정한 사실의 발생시기를 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 되었다고 하여 이행기한이 도래한 것으로 볼 수는 없다. [X]
불확정한 사실의 발생을 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 되면 이행기한이 도래한 것으로 본다. (민법 제183조 유추) '도래한 것으로 볼 수는 없다'는 것은 틀렸다.

⑤ 상계의 의사표시에는 시기(始期)를 붙일 수 있다. [X]
상계의 의사표시에는 조건(정지조건·해제조건) 또는 기한(시기·종기)을 붙일 수 없다. (민법 제493조 제2항) '시기를 붙일 수 있다'는 것은 틀렸다.

44번

甲은 乙과 체결한 매매계약에 대한 적법한 해제의 의사표시를 내용증명우편을 통하여 乙에게 발송하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 그 후 사망하면 해제의 의사표시는 효력을 잃는다. [X]
의사표시는 발송 후 표의자가 사망하더라도 그 효력에 영향이 없다. (민법 제111조 제2항) '효력을 잃는다'는 것은 틀렸다.

② 乙이 甲의 해제의 의사표시를 실제로 알아야 해제의 효력이 발생한다. [X]
도달주의에서 '도달'이란 상대방이 실제로 내용을 알아야 하는 것이 아니라 알 수 있는 객관적 상태에 놓이면 충분하다. (판례)

③ 甲은 내용증명우편이 乙에게 도달한 후에도 일방적으로 해제의 의사표시를 철회할 수 있다. [X]
의사표시는 상대방에게 도달하면 효력이 발생하고 이후에는 일방적으로 철회할 수 없다. (민법 제527조 유추)

④ 甲의 내용증명우편이 반송되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 그 무렵에 乙에게 송달되었다고 봄이 상당하다. [O] **(정답)**
내용증명우편이 반송되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 그 무렵에 상대방에게 송달(도달)되었다고 봄이 상당하다. (판례)

⑤ 甲의 내용증명우편이 乙에게 도달한 후 乙이 성년후견개시의 심판을 받은 경우, 甲의 해제의 의사표시는 효력을 잃는다. [X]
의사표시가 도달한 이후 상대방이 성년후견개시의 심판을 받아도 이미 도달한 의사표시의 효력에는 영향이 없다. (민법 제112조: 도달 당시 제한능력자인 경우의 규정으로, 도달 후 제한능력자가 된 경우는 이미 효력이 발생한 것이므로 영향 없음)

45번

甲은 자신의 X토지를 매도하기 위하여 乙에게 대리권을 수여하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 한정후견개시의 심판을 받은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 대리권은 소멸한다. [X] **(정답)**
대리인(乙)의 한정후견개시는 민법에서 정한 대리권 소멸 사유가 아니다. (민법 제127조: 사망, 성년후견개시, 파산이 대리인의 대리권 소멸 사유임) 한정후견개시는 대리권 소멸 사유에 해당하지 않는다. '한정후견개시의 심판을 받으면 대리권이 소멸한다'는 것은 틀린 설명이다.

② 乙은 甲의 허락이 있으면 甲을 대리하여 자신이 X토지를 매수하는 계약을 체결할 수 있다. [O]
甲의 허락이 있으면 乙은 甲을 대리하여 자기 계약(자신이 매수인)을 체결할 수 있다. (민법 제124조 단서)

③ 甲은 특별한 사정이 없는 한 언제든지 乙에 대한 수권행위를 철회할 수 있다. [O]
임의대리에서 본인은 특별한 사정이 없는 한 언제든지 수권행위를 철회할 수 있다. (민법 제128조)

④ 甲의 수권행위는 불요식행위로서 묵시적인 방법에 의해서도 가능하다. [O]
수권행위는 불요식행위로서 명시적·묵시적 방법 모두 가능하다.

⑤ 乙은 특별한 사정이 없는 한 대리행위를 통하여 체결된 X토지 매매계약에 따른 잔금을 수령할 권한도 있다. [O]
매도 대리권에는 계약의 이행에 관한 잔금 수령 권한도 포함된다. (판례)

46번

복대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 복대리인은 본인의 대리인이다. [O]
복대리인은 대리인이 자기 명의로 선임하지만 본인의 대리인이다. (민법 제123조 제1항)

② 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어서 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다. [X] **(정답)**
임의대리인이 본인의 승낙을 얻어 복대리인을 선임한 경우, 乙은 여전히 선임·감독에 관한 책임을 진다. (민법 제121조 제2항) 책임이 면제되는 것은 본인이 특정인을 지명하여 복대리인으로 선임한 경우이다. '선임감독에 관한 책임이 없다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 대리인이 복대리인을 선임한 후 사망한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 복대리권도 소멸한다. [O]
대리인이 사망하면 대리권은 소멸하고, 복대리권도 대리권에 기초하므로 함께 소멸한다.

④ 복대리인의 대리행위에 대하여도 표현대리에 관한 규정이 적용될 수 있다. [O]
복대리인의 대리행위에 대하여도 표현대리에 관한 규정이 적용될 수 있다. (판례)

⑤ 법정대리인은 부득이한 사유가 없더라도 복대리인을 선임할 수 있다. [O]
법정대리인은 부득이한 사유가 없더라도 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다. (민법 제122조 본문)

47번

대리권 없는 乙이 甲을 대리하여 甲의 토지에 대한 임대차계약을 丙과 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 위 임대차계약은 甲이 추인하지 아니하면, 특별한 사정이 없는 한 甲에 대하여 효력이 없다. [O]
무권대리는 본인이 추인하지 아니하면 특별한 사정이 없는 한 본인에 대하여 효력이 없다. (민법 제130조)

② 甲은 위 임대차계약을 묵시적으로 추인할 수 있다. [O]
본인은 무권대리를 묵시적으로 추인할 수 있다. (판례)

③ 丙이 계약 당시에 乙에게 대리권 없음을 알았던 경우에는 丙의 甲에 대한 최고권이 인정되지 않는다. [X] **(정답)**
상대방(丙)이 계약 당시 乙에게 대리권이 없음을 알았던 경우(악의)에도 최고권은 인정된다. 악의 여부는 상대방의 철회권에는 영향을 미치나 최고권에는 영향을 미치지 않는다. (민법 제131조) '최고권이 인정되지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 甲이 임대기간을 단축하여 위 임대차계약을 추인한 경우, 丙의 동의가 없는 한 그 추인은 무효이다. [O]
甲이 임대기간을 단축하여 추인한 경우, 이는 조건이나 변경을 가한 추인으로서 丙의 동의가 없으면 무효이다. (민법 제133조 단서 유추)

⑤ 甲이 추인하면, 특별한 사정이 없는 한 위 임대차계약은 계약 시에 소급하여 효력이 생긴다. [O]
추인하면 특별한 사정이 없는 한 계약 시에 소급하여 효력이 생긴다. (민법 제133조 본문)

48번

임의대리에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 대리인이 여러 명인 때에는 공동대리가 원칙이다. [X]
대리인이 여러 명인 때에는 원칙적으로 각자가 단독으로 대리한다. (민법 제119조) '공동대리가 원칙이다'는 것은 틀렸다.

ㄴ. 권한을 정하지 아니한 대리인은 보존행위만을 할 수 있다. [X]
권한을 정하지 아니한 대리인은 보존행위 외에도 목적물이나 권리의 성질을 변하지 않는 범위의 이용행위 및 개량행위도 할 수 있다. (민법 제118조) '보존행위만 할 수 있다'는 것은 틀렸다.

ㄷ. 유권대리에 관한 주장 속에는 표현대리의 주장이 포함되어 있다. [X]
유권대리의 주장과 표현대리의 주장은 별개의 법리로서, 유권대리 주장 속에 표현대리 주장이 포함되어 있다고 볼 수 없다. (판례) '포함되어 있다'는 것은 틀렸다.

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

49번

법정추인이 인정되는 경우가 아닌 것은?(단, 취소권자는 추인할 수 있는 상태이며, 행위자가 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 이의보류 없이 한 행위임을 전제함)

① 취소권자가 상대방에게 채무를 이행한 경우 [O]
취소권자가 상대방에게 채무를 이행한 경우 → '전부 또는 일부의 이행'에 해당

② 취소권자가 상대방에게 담보를 제공한 경우 [O]
취소권자가 상대방에게 담보를 제공한 경우 → '담보의 제공'에 해당

③ 상대방이 취소권자에게 이행을 청구한 경우 [X] **(정답)**
상대방이 취소권자에게 이행을 청구한 경우 → 법정추인 사유인 '이행의 청구'는 '취소권자가 상대방에게' 이행을 청구하는 것이다. 상대방이 청구하는 것은 법정추인 사유에 해당하지 않는다.

④ 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리를 취소권자가 타인에게 양도한경우 [O]
취소할 수 있는 행위로 취득한 권리를 취소권자가 타인에게 양도한 경우 → '취득한 권리의 양도'에 해당

⑤ 취소권자가 상대방과 경개계약을 체결한 경우 [O]
취소권자가 상대방과 경개계약을 체결한 경우 → '경개'에 해당

50번

甲은 토지거래허가구역 내에 있는 그 소유 X토지에 관하여 乙과 매매계약을 체결하였다. 비록 이 계약이 토지거래허가를 받지는 않았으나 확정적으로 무효가 아닌 경우, 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 위 계약은 유동적 무효의 상태에 있다. [O]
허가를 받지 않은 계약은 유동적 무효 상태에 있다.

② 乙이 계약내용에 따른 채무를 이행하지 않더라도 甲은 이를 이유로 위 계약을 해제할 수 없다. [O]
유동적 무효 상태에서 채무불이행을 이유로 한 해제는 허용되지 않는다. (판례)

③ 甲은 乙의 매매대금 이행제공이 없음을 이유로 토지거래허가 신청에 대한 협력의무의 이행을 거절할 수 없다. [O]
甲은 乙의 대금지급 이행제공이 없음을 이유로 허가 신청 협력의무의 이행을 거절할 수 없다. 협력의무와 대금지급의무는 동시이행관계가 아니다. (판례)

④ 토지거래허가구역 지정기간이 만료되었으나 재지정이 없는 경우, 위 계약은 확정적으로 유효로 된다. [O]
지정기간 만료 후 재지정이 없으면 허가구역 지정이 해제된 것이므로 계약은 확정적으로 유효가 된다. (판례)

⑤ 乙이 丙에게 X토지를 전매하고 丙이 자신과 甲을 매매당사자로하는 허가를 받아 甲으로부터 곧바로 등기를 이전받았다면 그 등기는 유효하다. [X] **(정답)**
乙이 丙에게 X토지를 전매하고 丙이 甲-丙 간의 허가를 받아 甲으로부터 직접 등기를 이전받은 경우, 그 등기는 중간생략등기에 해당하여 무효이다. (판례) 토지거래허가는 당사자 간에 개별적으로 받아야 하며, 전매 후 직접 등기하는 것은 허용되지 않는다. '유효하다'는 것은 틀린 설명이다.

51번

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

① 소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다. [O]
소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다. 소유권 자체가 소멸시효의 대상이 아니기 때문이다. (판례)

② 상대방의 귀책사유는 물권적 청구권의 행사요건이 아니다. [O]
물권적 청구권은 방해자의 귀책사유(고의·과실)와 무관하게 행사할 수 있다.

③ 물권적 방해배제청구권의 요건으로 요구되는 방해는 개념상 손해와 구별된다. [O]
방해배제청구권의 방해는 현재 계속 중인 위법 상태로서, 과거에 종결된 손해와 구별된다.

④ 임차인은 임차목적물에 관한 임대인의 소유권에 기한 물권적 청구권을 대위행사할 수 없다. [X] **(정답)**
임차인은 임대인의 소유권에 기한 물권적 청구권을 채권자대위권을 행사하여 대위행사할 수 있다. (판례: 임차권 보전을 위한 대위 허용)
'대위행사할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 유치권자는 점유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다. [O]
유치권자는 점유권에 기한 점유보호청구권을 행사할 수 있다. 유치권 자체가 물권적 청구권은 없으나 점유에 기한 청구권은 가진다.

52번

부동산 물권변동에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 부동산 물권변동 후 그 등기가 원인 없이 말소되었더라도 그 물권변동의 효력에는 영향이 없다. [O]
부동산 물권변동 후 그 등기가 원인 없이 말소되더라도 물권변동의 효력 자체에는 영향이 없다. (판례: 부적법한 말소등기는 물권소멸의 효력 없음)

② 등기를 요하지 않는 물권취득의 원인인 판결이란 이행판결을 의미한다. [X] **(정답)**
등기를 요하지 않는 물권취득의 원인이 되는 판결(민법 제187조)은 '형성판결'을 의미한다. 이행판결(소유권이전등기 이행을 명하는 판결)은 여기서의 판결에 해당하지 않는다. (판례) '이행판결을 의미한다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 소유권이전등기청구권의 보전을 위한 가등기에 기하여 본등기가 행해지면 물권변동의 효력은 본등기가 행해진 때 발생한다. [O]
가등기에 기하여 본등기가 행해지면 물권변동의 효력은 본등기가 행해진 때 발생한다. 가등기는 순위 보전 효력만 있으며 물권변동 효력은 본등기 시에 발생한다.

④ 매수한 토지를 인도받아 점유하고 있는 미등기 매수인으로부터 그 토지를 다시 매수한 자는 특별한 사정이 없는 한 최초 매도인에 대하여 직접 자신에게로의 소유권이전등기를 청구할 수 없다. [O]
중간생략등기의 합의가 없는 경우, 두 번째 매수인은 원칙적으로 최초 매도인에 대하여 직접 소유권이전등기를 청구할 수 없다. (판례)

⑤ 강제경매로 인해 성립한 관습상 법정지상권을 법률행위에 의해 양도하기 위해서는 등기가 필요하다. [O]
강제경매로 인해 성립한 관습상 법정지상권을 법률행위에 의해 양도하기 위해서는 등기가 필요하다. 관습법에 의해 취득하는 것은 등기 불요이나, 양도는 법률행위에 의한 것이므로 등기가 필요하다. (민법 제186조)

53번

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

ㄱ. 사망자 명의로 신청하여 이루어진 이전등기에는 특별한 사정이 없는 한 추정력이 인정되지 않는다. [O]
사망자 명의로 신청하여 이루어진 이전등기에는 특별한 사정이 없는 한 추정력이 인정 되지 않는다. 사망 후 경료된 등기는 원인무효의 등기로 볼 여지가 높다. (판례)

ㄴ. 대리에 의한 매매계약을 원인으로 소유권이전등기가 이루어진 경우, 대리권의 존재는 추정된다. [O]
대리에 의한 매매계약을 원인으로 소유권이전등기가 이루어진 경우, 그 대리권의 존재도 추정된다. (판례: 등기의 추정력은 대리권 존재에도 미침)

ㄷ. 근저당권등기가 행해지면 피담보채권뿐만 아니라 그 피담보채권을 성립시키는 기본계약의 존재도 추정된다. [X]
근저당권등기가 행해지면 피담보채권의 존재는 추정되나, 그 피담보채권을 발생시키는 기본계약까지 추정되는 것은 아니다. (판례)

ㄹ. 건물 소유권보존등기 명의자가 전(前)소유자로부터 그 건물을 양수하였다고 주장하는 경우, 전(前)소유자가 양도사실을 부인하더라도 그 보존등기의 추정력은 깨어지지 않는다. [X]
건물 소유권보존등기 명의자가 전 소유자로부터 양수하였다고 주장하는 경우, 전 소유자가 양도사실을 부인하면 보존등기의 추정력이 깨진다. (판례) '추정력이 깨어지지 않는다'는 것은 틀렸다.

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

54번

간접점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 주택임대차보호법상의 대항요건인 인도(引渡)는 임차인이 주택의 간접점유를 취득하는 경우에도 인정될 수 있다. [O]
주택임대차보호법상 대항요건인 인도는 임차인이 주택의 간접점유를 취득하는 경우에도 인정될 수 있다. (판례)

② 점유취득시효의 기초인 점유에는 간접점유도 포함된다. [O]
점유취득시효의 기초인 점유에는 간접점유도 포함된다. (판례)

③ 직접점유자가 그 점유를 임의로 양도한 경우, 그 점유이전이 간접점유자의 의사에 반하더라도 간접점유가 침탈된 것은 아니다. [O]
직접점유자가 점유를 임의로 양도한 경우, 그것이 간접점유자의 의사에 반하더라도 간접 점유가 '침탈'된 것으로 볼 수 없다. 침탈은 강제적 탈취를 의미하기 때문이다.

④ 간접점유자에게는 점유보호청구권이 인정되지 않는다. [X] **(정답)**
간접점유자에게도 점유보호청구권이 인정된다. (민법 제207조) '간접점유자에게는 점유보호청구권이 인정되지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 점유매개관계를 발생시키는 법률행위가 무효라 하더라도 간접점유는 인정될 수 있다. [O]
점유매개관계를 발생시키는 법률행위가 무효라 하더라도 사실상의 점유 매개관계가 존재하면 간접점유는 인정될 수 있다. (판례)

55번

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

① 부동산에 대한 악의의 무단점유는 점유취득시효의 기초인 자주점유로 추정된다. [X]
악의의 무단점유라도 자주점유로 추정된다. 그러나 점유의 권원이 그 성질상 타주점유인 경우에는 자주점유 추정이 번복될 수 있다. 단순히 악의 무단점유 자체는 자주점유 추정을 번복시키지 않는다. (판례) 이 문항은 '악의의 무단점유는 자주점유로 추정된다'는 것을 주장하고 있어 옳은 것처럼 보이나, ②가 정답이므로 재검토. ①은 옳은 내용이나 ②가 더 정확하게 옳은 것이다.

② 집합건물의 공용부분은 별도로 취득시효의 대상이 되지 않는다. [O] **(정답)**
집합건물의 공용부분은 구분소유의 목적이 될 수 없고 별도의 취득시효의 대상이 되지 않는다. (판례)

③ 1필의 토지 일부에 대한 점유취득시효는 인정될 여지가 없다. [X]
1필의 토지 일부에 대한 점유취득시효는 인정된다. 다만 등기 시 분필 후 등기하거나 특정 부분에 대한 이전등기를 청구할 수 있다. (판례) '인정될 여지가 없다'는 것은 틀렸다.

④ 아직 등기하지 않은 시효완성자는 그 완성 전에 이미 설정되어 있던 가등기에 기하여 시효완성 후에 소유권이전의 본등기를 마친 자에 대하여 시효완성을 주장할 수 있다. [X]
시효완성 전에 이미 설정된 가등기에 기해 시효완성 후 본등기가 된 경우, 그 가등기권자는 시효완성 전에 권리를 취득한 자이므로 시효취득자가 그에게 대항할 수 없다. (판례) '주장할 수 있다'는 것은 틀렸다.

⑤ 부동산에 대한 압류 또는 가압류는 점유취득시효를 중단시킨다. [X]
부동산에 대한 압류 또는 가압류는 점유취득시효를 중단시키지 않는다. (판례)

56번

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

① 점유취득시효의 완성으로 점유자가 소유자에 대해 갖는 소유권이전 등기청구권은 통상의 채권양도 법리에 따라 양도될 수 있다. [O] **(정답)**
점유취득시효의 완성으로 점유자가 소유자에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 통상의 채권양도 법리에 따라 양도될 수 있다. 단, 시효완성 당시 소유자(채무자)에 대한 통지나 그의 동의가 있어야 대항력이 생긴다. (판례)

② 부동산을 매수하여 인도받아 사용 · 수익하는 자의 매도인에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸시효에 걸린다. [X]
부동산을 매수하여 인도받아 사용·수익하는 자의 소유권이전등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다. (판례) '소멸시효에 걸린다'는 것은 틀렸다.

③ 부동산 매수인이 매도인에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 물권적 청구권이다. [X]
부동산 매수인이 매도인에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권이다. 물권적 청구권이 아니다.

④ 가등기에 기한 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸된 후 그 부동산을 취득한 제3자가 가등기권자에 대해 갖는 등기말소 청구권은 채권적 청구권이다. [X]
가등기에 기한 소유권이전등기청구권의 시효가 소멸된 후 부동산을 취득한 제3자가 가등기 권자에게 말소를 청구하는 권리는 소유권에 기한 물권적 청구권(방해배제청구권)이다. 채권적 청구권이 아니다.

⑤ 등기청구권과 등기신청권은 동일한 내용의 권리이다. [X]
등기청구권은 사법상(私法上)의 권리이고, 등기신청권은 국가에 대한 공법상의 권리이다. 양자는 별개의 권리이다.

57번

부합에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 부동산 간에도 부합이 인정될 수 있다. [O]
부동산 간에도 부합이 인정될 수 있다. 예컨대 타인의 토지에 근접하여 그 위에 건물을 신축한 경우 등. (판례)

② 부동산에 부합된 동산의 가격이 부동산의 가격을 초과하더라도 동산의 소유권은 원칙적으로 부동산의 소유자에게 귀속된다. [O]
부동산에 부합된 동산의 가격이 부동산의 가격을 초과하더라도 동산의 소유권은 원칙적으로 부동산의 소유자에게 귀속된다. (민법 제256조)

③ 부합으로 인하여 소유권을 상실한 자는 부당이득의 요건이 충족되는 경우에 보상을 청구할 수 있다. [O]
부합으로 소유권을 상실한 자는 소유권을 취득한 자를 상대로 부당이득 법리에 따라 보상을 청구할 수 있다. (민법 제261조)

④ 토지소유자와 사용대차계약을 맺은 사용차주가 자신 소유의 수목을 그 토지에 식재한 경우, 그 수목의 소유권자는 여전히 사용차주이다. [O]
토지소유자와 사용대차계약을 맺은 사용차주가 자신 소유의 수목을 그 토지에 식재한 경우, 그 수목은 토지와 독립된 물건으로서 수목의 소유권자는 여전히 사용차주이다. (판례: 권원에 의한 식재이므로 부합 불인정, 사용차주 소유)

⑤ 매도인에게 소유권이 유보된 시멘트를 매수인이 제3자 소유의 건물 건축공사에 사용한 경우, 그 제3자가 매도인의 소유권 유보에 대해 악의라면 특별한 사정이 없는 한 시멘트는 건물에 부합하지 않는다. [X] **(정답)**
매도인에게 소유권이 유보된 시멘트가 제3자 소유 건물의 공사에 사용된 경우, 제3자의 선의·악의와 무관하게 시멘트는 건물에 부합된다. 부합은 물리적·경제적 사실에 기초한 것으로 제3자의 악의를 이유로 부합을 부정할 수 없다. (판례) '악의라면 부합하지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

58번

공유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 공유자 전원이 임대인으로 되어 공유물을 임대한 경우, 그 임대차계약을 해지하는 것은 특별한 사정이 없는 한 공유물의 보존행위이다. [X]
임대차계약을 해지하는 것은 관리행위(지분 과반수로 결정)에 해당하지 않는다. 공유자 전원이 임대인인 경우 해지도 원칙적으로 전원 동의가 필요하다. (판례) '공유물의 보존행위이다'는 것은 틀렸다.

② 개별 채권자들이 같은 기회에 특정 부동산에 관하여 하나의 근저당권을 설정받은 경우, 그들은 해당 근저당권을 준공유한다. [O] **(정답)**
개별 채권자들이 같은 기회에 특정 부동산에 하나의 근저당권을 설정받은 경우, 그들은 해당 근저당권을 준공유한다. (민법 제278조: 소유권 이외의 재산권의 준공유)

③ 공유부동산에 대해 공유자 중 1인의 단독 명의로 원인무효의 소유권이전등기가 행해졌다면 다른 공유자는 등기명의인인 공유자를 상대로 등기 전부의 말소를 청구할 수 있다. [X]
공유부동산에 대해 공유자 중 1인의 단독 명의로 원인무효의 이전등기가 행해진 경우, 다른 공유자는 자신의 지분에 관한 일부 말소만을 청구할 수 있다. 전체 말소를 청구하는 것은 허용되지 않는다. (판례)

④ 과반수지분권자가 단독으로 공유토지를 임대한 경우, 소수지분권자는 과반수지분권자에게 부당이득반환을 청구할 수 없다. [X]
과반수지분권자가 단독으로 공유토지를 임대한 경우, 소수지분권자는 과반수지분권자에게 부당이득반환을 청구할 수 있다. (판례) '청구할 수 없다'는 것은 틀렸다.

⑤ 부동산 공유자 중 1인의 공유지분 포기에 따른 물권변동은 그 포기의 의사표시가 다른 공유자에게 도달함으로써 효력이 발생하며 등기를 요하지 않는다. [X]
부동산 공유자 중 1인의 공유지분 포기에 따른 물권변동은 등기를 해야 효력이 생긴다. (민법 제186조) '등기를 요하지 않는다'는 것은 틀렸다.

59번

甲은 乙은행에 대한 채무의 이행을 담보하고자 그 소유 토지(X)에 乙 명의의 저당권과 함께 X의 담보가치 유지만을 위한 乙 명의의 지상권을 설정하였다. 이후 甲과 丙은 X에 건축물(Y)을 축조하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙의 甲에 대한 위 채권이 시효소멸하여도 乙 명의의 지상권은 존속한다. [X]
담보지상권은 피담보채권에 부종하므로 피담보채권이 시효소멸하면 지상권도 소멸한다. (판례) '존속한다'는 것은 틀렸다.

② 乙이 지상권침해를 이유로 丙에 대하여 Y의 철거를 청구할 경우, 특별한 사정이 없는 한 丙은 甲에 대한 채권을 이유로 乙에게 대항할 수 있다. [X]
乙의 지상권침해를 이유로 한 丙에 대한 철거청구에서 丙은 甲에 대한 채권을 이유로 乙에게 대항할 수 없다. 물권의 절대성에 따라 지상권자의 청구에는 제3자의 채권관계로 대항할 수 없다.

③ 乙은 丙에게 X의 사용 · 수익을 이유로 부당이득의 반환을 청구할 수 있다. [X]
乙의 담보지상권은 담보가치 유지를 위한 것으로 자신이 직접 사용·수익하는 것이 아니다. 따라서 乙은 丙에게 사용·수익을 이유로 부당이득반환청구를 할 수 없다. (판례)

④ Y의 축조로 X의 교환가치가 피담보채권액 미만으로 하락하면 乙은 甲에게 저당권침해를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
Y의 축조로 X토지의 교환가치가 피담보채권액 미만으로 하락하면 乙은 甲에게 저당권 침해를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다. 저당권의 효력은 저당물 가치의 유지에까지 미친다. (판례)

⑤ 乙의 지상권은 담보물권이므로 그 피담보채무의 범위 확인을 구하는 청구는 적법하다. [X]
乙의 지상권은 담보목적으로 설정된 것으로 용익물권적 성격을 가지며, 담보물권이 아니다. 따라서 피담보채무의 범위 확인을 구하는 청구는 적법하지 않다. (판례)

60번

지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 요역지는 1필의 토지여야 한다. [O]
요역지는 1필의 토지여야 한다. 1필의 토지 일부는 요역지가 될 수 없다.

② 요역지의 지상권자는 자신의 용익권 범위 내에서 지역권을 행사할 수 있다. [O]
요역지의 지상권자는 자신의 용익권 범위 내에서 지역권을 행사할 수 있다. (민법 제291조)

③ 공유자 중 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다. [O]
공유자 중 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다. (민법 제293조 제1항: 지역권의 불가분성)

④ 요역지의 불법점유자는 통행지역권을 시효취득할 수 없다. [O]
요역지의 불법점유자는 통행지역권을 시효취득할 수 없다. (판례: 요역지 사용권한이 있어야 지역권 시효취득 가능)

⑤ 통행지역권을 시효취득하였다면, 특별한 사정이 없는 한 요역지 소유자는 도로설치로 인해 승역지 소유자가 입은 손실을 보상하지 않아도 된다. [X] **(정답)**
통행지역권을 시효취득한 경우에도 요역지 소유자는 승역지 소유자가 입은 손실을 보상하여야 한다. (판례) '보상하지 않아도 된다'는 것은 틀린 설명이다.

61번

甲은 그 소유 X건물의 일부에 관하여 乙 명의의 전세권을 설정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙의 전세권이 법정갱신되는 경우, 그 존속기간은 1년이다. [X] **(정답)**
건물전세권이 법정갱신되는 경우, 전 전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 보되 그 존속기간은 '정함이 없는 것'으로 본다. (민법 제312조 제4항) '1년이다'는 것은 틀린 설명이다.

② 존속기간 만료 시 乙이 전세금을 반환받지 못하더라도 乙은 전세권에 기하여 X건물 전체에 대한 경매를 신청할 수는 없다. [O]
건물의 일부에 대한 전세권자는 전세권이 미치는 일부에 대해서만 경매를 청구할 수 있다. X건물 전체에 대한 경매를 신청할 수는 없다. (판례)

③ 존속기간 만료 시 乙은 특별한 사정이 없는 한 전세금반환채권을 타인에게 양도할 수 있다. [O]
존속기간 만료 시 乙은 특별한 사정이 없는 한 전세금반환채권을 타인에게 양도할 수 있다.

④ 甲이 X건물의 소유권을 丙에게 양도한 후 존속기간이 만료되면 乙은 甲에 대하여 전세금반환을 청구할 수 없다. [O]
甲이 건물 소유권을 丙에게 양도하면 丙이 전세권설정자의 지위를 승계하므로, 전세권 만료 후 乙은 丙에게 전세금반환을 청구해야 하고 甲에게는 청구할 수 없다.

⑤ 乙은 특별한 사정이 없는 한 전세목적물의 현상유지를 위해 지출한 통상필요비의 상환을 甲에게 청구할 수 없다. [O]
전세권자(乙)는 통상의 필요비(현상유지비)를 스스로 부담한다. (민법 제309조) 전세권설정자(甲)에게 청구할 수 없다.

62번

X물건에 대한 甲의 유치권 성립에 영향을 미치지 않는 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① X의 소유권자가 甲인지 여부 [X]
X의 소유권자가 甲인지 여부 → 자기 소유 물건에는 유치권이 성립하지 않는다. (판례: 자기 물건에 대한 유치권 불인정)

② X에 관하여 생긴 채권의 변제기가 도래하였는지 여부 [X]
채권의 변제기 도래 여부 → 유치권 성립 요건 중 하나이다. (민법 제320조)

③ X에 대한 甲의 점유가 채무자를 매개로 한 간접점유가 아닌 한, 직접점유인지 간접점유인지 여부 [O] **(정답)**
X에 대한 甲의 점유가 직접점유인지 간접점유인지 여부(단, 채무자를 매개로 한 간접점유가 아닌 한) → 채무자를 직접점유자로 하는 간접점유가 아니라면 직접·간접을 불문하고 점유는 인정된다. 따라서 이 여부는 유치권 성립에 영향을 미치지 않는다.

④ X에 대한 甲의 점유가 불법행위에 의한 것인지 여부 [X]
甲의 점유가 불법행위에 의한 것인지 여부 → 불법행위로 인한 점유는 유치권이 성립하지 않는다. (민법 제320조 제2항)

⑤ X에 관하여 생긴 채권에 기한 유치권을 배제하기로 한 채무자와의 약정이 있었는지 여부 [X]
유치권 배제 특약이 있었는지 여부 → 유치권 배제 특약은 유효하므로 성립에 영향을 미친다. (판례)

63번

甲은 그 소유 나대지(X)에 乙에 대한 채무담보를 위해 乙 명의의 저당권을 설정하였다. 이후 丙은 X에 건물(Y)을 신축하여 소유하고자 甲으로부터 X를 임차하여 Y를 완성한 후, Y에 丁 명의의 저당권을 설정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 甲에 대한 채권과 분리하여 자신의 저당권을 타인에게 양도할 수 없다. [O]
저당권은 피담보채권과 분리하여 양도할 수 없다. (민법 제361조: 저당권의 부종성)

② 乙이 X에 대한 저당권을 실행하는 경우, Y에 대해서도 일괄경매를 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
乙의 저당권은 X나대지에 설정된 것이다. Y건물은 丙(임차인)이 신축한 것으로 乙의 저당권설정 당시에는 존재하지 않았다. 민법 제365조에 의한 일괄경매 청구는 저당권자의 설정 후 저당권설정자(土地소유자 甲)가 건물을 축조한 경우에 적용된다. 이 사안에서 건물은 甲이 아닌 丙이 건축하였으므로 일괄경매 청구가 불가하다. (판례) '일괄경매를 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 丁의 Y에 대한 저당권 실행으로 戊가 경락을 받아 그 대금을 완납하면, 특별한 사정이 없는 한 丙의 X에 관한 임차권은 戊에게 이전된다. [O]
戊가 경락으로 Y건물의 소유권을 취득하면, 건물 소유를 위한 토지 임차권도 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 이전된다. (판례)

④ 丁의 Y에 대한 저당권이 실행되더라도 乙의 저당권은 소멸하지 않는다. [O]
丁의 Y건물 저당권이 실행되더라도 X토지에 대한 乙의 저당권은 소멸하지 않는다. 두 저당권은 각각 X토지와 Y건물을 목적으로 하는 별개의 권리이기 때문이다.

⑤ 甲이 X를 매도하는 경우, 乙은 그 매매대금에 대해 물상대위권을 행사할 수 없다. [O]
甲이 X토지를 매도하더라도 그 매매는 임의매매로서 물상대위의 대상이 되지 않는다. (판례) 저당권자의 물상대위는 멸실·훼손·공용징수 등의 경우에 인정되며, 임의 매매는 포함되지 않는다.

64번

법률상 특별한 규정이나 당사자 사이에 다른 약정이 없는 경우, 저당권의 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 저당권 설정 이전의 저당부동산의 종물로서 분리 · 반출되지 않은 것 [O]
저당권 설정 이전의 종물로서 분리·반출되지 않은 것 → 저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건과 종물에 미친다. 종물은 저당권 설정 이전의 것이라도 포함된다. (민법 제358조, 제100조 제2항)

ㄴ. 저당권 설정 이후의 저당부동산의 부합물로서 분리 · 반출되지 않은 것 [O]
저당권 설정 이후의 부합물로서 분리·반출되지 않은 것 → 저당권 설정 후에 부합된 물건에도 저당권의 효력이 미친다. (민법 제358조)

ㄷ. 저당부동산에 대한 압류 이전에 저당부동산으로부터 발생한 저당권설정자의 차임채권 [X]
저당부동산에 대한 압류 이전에 발생한 저당권설정자의 차임채권 → 저당권의 효력이 차임채권(물상대위)에 미치려면 저당부동산에 대한 압류가 있어야 한다. 압류 이전에 발생한 차임채권에는 효력이 미치지 않는다. (민법 제342조 단서 반대해석)

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

65번

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

ㄱ. 계약금은 별도의 약정이 없는 한 해약금의 성질을 가진다. [O]
계약금은 별도의 약정이 없는 한 해약금의 성질을 가진다. (민법 제565조 제1항)

ㄴ. 매수인이 이행기 전에 중도금을 지급한 경우, 매도인은 특별한 사정이 없는 한 계약금의 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 없다. [O]
매수인이 이행기 전에 중도금을 지급하면 이는 이행의 착수에 해당하므로, 매도인은 특별한 사정이 없는 한 계약금 배액 상환으로 해제할 수 없다. (판례)

ㄷ. 매도인이 계약금의 배액을 상환하여 계약을 해제하는 경우, 그 이행의 제공을 하면 족하고 매수인이 이를 수령하지 않더라도 공탁까지 할 필요는 없다. [O]
매도인이 계약금 배액을 상환하여 해제하는 경우, 현실로 반환하거나 이행의 제공을 하면 충분하며 매수인이 수령하지 않더라도 공탁까지 할 필요는 없다. (판례)

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

66번

甲(요약자)과 乙(낙약자)은 丙을 수익자로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 대가관계의 부존재를 이유로 자신이 기본관계에 기하여 乙에게 부담하는 채무의 이행을 거부할 수 없다. [O]
요약자(甲)는 대가관계(甲-丙 간)의 부존재를 이유로 기본관계(甲-乙 간)의 채무 이행을 거부할 수 없다. 기본관계와 대가관계는 독립된 관계이다.

② 甲과 乙 간의 계약이 해제된 경우, 乙은 丙에게 급부한 것이 있더라도 丙을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다. [O]
계약이 해제된 경우, 乙은 丙을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다. 해제로 인한 원상 회복은 계약 당사자인 甲에게 청구해야 한다. (판례)

③ 丙이 수익의 의사표시를 한 후 甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하면, 丙은 乙에게 그 채무불이행으로 자기가 입은 손해의 배상을 청구할 수 있다. [O]
수익의 의사표시를 한 丙은 甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우 乙에게 그 채무불이행으로 자기가 입은 손해의 배상을 직접 청구할 수 있다. (판례)

④ 甲과 乙 간의 계약이 甲의 착오로 취소된 경우, 丙은 착오취소로써 대항할 수 없는 제3자의 범위에 속한다. [X] **(정답)**
甲과 乙 간의 계약이 甲의 착오로 취소된 경우, 丙은 수익자이지 물권을 취득한 제3자가 아니다. 착오취소의 효과에 대항할 수 없는 제3자는 취소 전에 독립된 물권을 취득한 자를 의미한다. 단순한 수익자 丙은 이에 해당하지 않는다. (판례) '丙이 착오취소로써 대항할 수 없는 제3자의 범위에 속한다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 수익의 의사표시를 한 丙은 乙에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다. [O]
수익의 의사표시를 한 丙은 낙약자 乙에게 직접 이행을 청구할 수 있다. (민법 제539조)

67번

계약해제 시 보호되는 제3자에 해당하지 않는 자를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 계약해제 전 그 계약상의 채권을 양수하고 이를 피보전권리로 하여 처분금지가처분결정을 받은 채권자 [O]
계약해제 전 계약상의 채권을 양수하고 처분금지가처분결정을 받은 채권자 → 채권의 양수는 계약 자체로부터 생긴 법률관계에 기초한 것이 아니라 채권 자체를 대상으로 한 것이다. 또한 가처분은 계약상 채권에 기한 것이므로, 부동산 자체에 새로운 법률상 이해 관계를 맺었다고 보기 어렵다. (판례: 이 경우 보호 제3자 해당 안 됨)

ㄴ. 매매계약에 의하여 매수인 명의로 이전등기된 부동산을 계약해제 전에 가압류 집행한 자 [X]
매수인 명의로 이전등기된 부동산을 해제 전에 가압류 집행한 자 → 부동산 자체에 직접 법률상 이해관계를 맺은 자이므로 보호되는 제3자에 해당한다. (판례)

ㄷ. 계약해제 전 그 계약상의 채권을 압류한 자 [O]
계약해제 전 계약상의 채권을 압류한 자 → 부동산 자체가 아닌 채권을 압류한 것이므로, 부동산 물권관계에 새로운 이해관계를 맺은 제3자에 해당하지 않는다. (판례)

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

68번

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

① 계약을 합의해제할 때에 원상회복에 관하여 반드시 약정해야 하는 것은 아니다. [O]
계약을 합의해제할 때 원상회복에 관하여 반드시 약정해야 하는 것은 아니다. 원상회복은 법률의 규정(민법 제548조 유추)에 따라 당연히 인정된다.

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

③ 합의해지로 인하여 반환할 금전에 대해서는 특약이 없더라도 그 받은 날로부터 이자를 가산해야 한다. [X] **(정답)**
합의해지로 인하여 반환할 금전에 대해서는 특약이 있는 경우에만 이자를 가산한다. 합의해제·해지에는 민법 제548조 제2항의 이자 가산 규정이 당연히 적용되지 않는다. (판례) '특약이 없더라도 이자를 가산해야 한다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 계약의 합의해제에 관한 청약에 대하여 상대방이 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약은 효력을 잃는다. [O]
합의해제의 청약에 대하여 변경을 가한 승낙은 새로운 청약으로 취급되며 원 청약은 효력을 잃는다. (민법 제534조 유추)

⑤ 합의해제의 경우에도 법정해제의 경우와 마찬가지로 제3자의 권리를 해하지 못한다. [O]
합의해제의 소급효도 법정해제와 마찬가지로 제3자의 권리를 해하지 못한다. (판례)

69번

매매계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 매매계약은 요물계약이다. [X] **(정답)**
매매계약은 낙성계약이다. 당사자의 합의만으로 성립하고 목적물의 인도나 대금의 지급이 계약 성립 요건이 아니다. (민법 제563조)
'요물계약이다'는 것은 틀린 설명이다.

② 매매계약은 유상 · 쌍무계약이다. [O]
매매계약은 유상·쌍무계약이다.

③ 매도인의 담보책임은 무과실책임이다. [O]
매도인의 담보책임은 무과실책임으로, 매도인의 귀책사유와 무관하게 성립한다.

④ 타인의 권리도 매매의 대상이 될 수 있다. [O]
타인의 권리도 매매의 대상이 될 수 있다. (민법 제569조: 타인의 권리의 매매)

⑤ 매매계약에 관한 비용은 특별한 사정이 없는 한 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다. [O]
매매계약에 관한 비용은 특별한 사정이 없는 한 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다. (민법 제566조)

70번

甲은 그 소유의 X토지에 대하여 乙과 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① X토지가 인도되지 않고 대금도 완제되지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 인도의무의 지체로 인한 손해배상을 청구할 수 없다. [O]
X토지가 인도되지 않고 대금도 완제되지 않은 경우, 과실은 甲에게 귀속된다. 따라서 乙은 인도의무 지체를 이유로 손해배상을 청구할 수 없다. (민법 제587조 반대해석)

② 乙이 대금지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우, X토지를 미리 인도받았더라도 그 대금에 대한 이자를 지급할 의무는 없다. [O]
乙이 대금지급을 거절할 정당한 사유(예: 동시이행 항변)가 있는 경우, 미리 인도받았더라도 대금에 대한 이자를 지급할 의무가 없다. (민법 제587조 단서 반대해석)

③ X토지가 인도되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 乙이 잔대금 지급을 지체하여도 甲은 잔대금의 이자 상당액의 손해배상청구를 할 수 없다. [O]
X토지가 인도되지 않은 상태에서는 과실이 甲에게 귀속되므로, 乙의 잔대금 지급 지체에 대해 甲은 이자 상당액 손해배상청구를 할 수 없다. (판례)

④ X토지를 아직 인도받지 못한 乙이 미리 소유권이전등기를 경료받았다고하여도 매매대금을 완제하지 않은 이상 X토지에서 발생하는 과실은 甲에게 귀속된다. [O]
소유권이전등기를 받았더라도 대금을 완제하지 않은 이상, 토지가 인도되지 않으면 과실은 甲에게 귀속된다. (민법 제587조: 대금 완제 또는 인도 중 먼저 이루어진 것부터 과실 귀속)

⑤ X토지가 인도되지 않았다면 乙이 대금을 완제하더라도 특별한 사정이 없는 한 X토지에서 발생하는 과실은 甲에게 귀속된다. [X] **(정답)**
대금을 완제하면 토지가 인도되지 않았더라도 과실은 매수인(乙)에게 귀속된다. (민법 제587조 단서: 매수인이 대금을 완제한 때에는 그때부터 과실은 매수인에게 귀속) '甲에게 귀속된다'는 것은 틀린 설명이다.

71번

위험부담에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 후발적 불능이 당사자 쌍방에게 책임 없는 사유로 생긴 때에는 위험부담의 문제가 발생한다. [O]
후발적 불능이 당사자 쌍방에게 책임 없는 사유로 생긴 때에는 위험부담의 문제가 발생한다. (민법 제537조)

② 편무계약의 경우 원칙적으로 위험부담의 법리가 적용되지 않는다. [O]
편무계약에서는 일방만이 채무를 부담하므로 대가관계에 있는 쌍방의 채무가 없어 원칙적으로 위험부담의 법리가 적용되지 않는다.

③ 당사자 일방이 대상청구권을 행사하려면 상대방에 대하여 반대급부를 이행할 의무가 있다. [O]
대상청구권을 행사하려면 상대방에 대하여 자신의 반대급부를 이행할 의무가 있다. 이는 대상청구권이 이행의 대가관계를 전제로 하기 때문이다. (판례)

④ 당사자 쌍방의 귀책사유 없는 이행불능으로 매매계약이 종료된 경우, 매도인은 이미 지급받은 계약금을 반환하지 않아도 된다. [X] **(정답)**
당사자 쌍방의 귀책사유 없는 이행불능으로 계약이 종료된 경우, 채무자위험부담 원칙 에 따라 채무자는 반대급부인 대금청구권을 잃는다. 따라서 매도인은 이미 지급받은 계약금을 반환해야 한다. (민법 제537조) '계약금을 반환하지 않아도 된다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 우리 민법은 채무자위험부담주의를 원칙으로 한다. [O]
우리 민법은 채무자위험부담주의를 원칙으로 한다. (민법 제537조: 채무자 위험부담)

72번

부동산매매에서 환매특약을 한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 매매등기와 환매특약등기가 경료된 이후, 그 부동산 매수인은 그로부터 다시 매수한 제3자에 대하여 환매특약의 등기사실을 들어 소유권이전등기절차 이행을 거절할 수 없다. [O]
환매등기 후에도 매수인(乙)은 제3자에게 소유권을 이전할 수 있다. 다만 환매등기를 알고 있는 제3자에게는 환매권을 주장할 수 있다. 乙이 제3자에게 등기 이전을 거절할 수는 없다.

② 환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장하지 못한다. [O]
환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장하지 못한다. (민법 제591조 제2항)

③ 매도인이 환매기간 내에 환매의 의사표시를 하면 그는 그 환매에 의한 권리취득의 등기를 하지 않아도 그 부동산을 가압류 집행한 자에 대하여 권리취득을 주장할 수 있다. [X] **(정답)**
환매의 의사표시를 하면 소유권은 이전되나, 권리취득의 등기를 하지 않으면 제3자에 게 대항할 수 없다. (판례: 환매권 행사 후 등기가 있어야 제3자 대항 가능) '등기 없이도 가압류 집행한 자에 대해 권리취득을 주장할 수 있다'는 것은 틀린 설명.

④ 환매기간에 관한 별도의 약정이 없으면 그 기간은 5년이다. [O]
환매기간에 관한 별도 약정이 없으면 부동산의 경우 5년이다. (민법 제591조 제1항, 제2항)

⑤ 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다. [O]
환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다. (민법 제590조 제1항)

73번

건물전세권자와 건물임차권자 모두에게 인정될 수 있는 권리를 모두 고른 것은?

ㄱ. 유익비상환청구권 [O]
유익비상환청구권 → 전세권자(민법 제310조)와 임차인(민법 제626조 제2항) 모두에게 인정된다.

ㄴ. 부속물매수청구권 [O]
부속물매수청구권 → 전세권자(민법 제316조)와 건물임차인(민법 제646조) 모두에게 인정된다.

ㄷ. 전세금 또는 차임의 증감청구권 [O]
전세금 또는 차임의 증감청구권 → 전세권자(민법 제312조의2)와 임차인(민법 제628조) 모두에게 인정된다.

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

74번

임차인 甲이 임대인 乙에게 지상물매수청구권을 행사하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲의 매수청구가 유효하려면 乙의 승낙을 요한다. [X]
지상물매수청구권(민법 제643조)은 형성권이다. 임차인이 일방적으로 행사하면 매매계약이 성립한다. 임대인(乙)의 승낙이 필요하지 않다.

② 건축허가를 받은 건물이 아니라면 甲은 매수청구를 하지 못한다. [X]
무허가건물이라도 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다. (판례)

③ 甲 소유 건물이 乙이 임대한 토지와 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립된 경우, 甲은 건물 전체에 대하여 매수청구를 할 수 있다. [X]
건물이 임차지와 제3자 소유 토지 위에 걸쳐 건립된 경우, 임차지 위에 있는 부분에 한해서만 매수청구권을 행사할 수 있고 건물 전체에 대해서는 청구할 수 없다. (판례)

④ 임대차가 甲의 채무불이행 때문에 기간 만료 전에 종료되었다면, 甲은 매수청구를 할 수 없다. [O] **(정답)**
임대차가 甲의 채무불이행(차임 연체 등)으로 기간 만료 전에 종료되었다면, 甲은 자신의 귀책으로 인한 것이므로 매수청구권을 행사할 수 없다. (판례)

⑤ 甲은 매수청구권의 행사에 앞서 임대차계약의 갱신을 청구할 수 없다. [X]
갱신청구를 먼저 해야만 매수청구권을 행사할 수 있는 것은 아니다. 기간 정함이 없는 임대차나 임대인의 통고로 종료된 경우에는 갱신청구 없이도 매수청구권을 행사할 수 있다. (판례)

75번

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

① 토지 내지 건물의 임차인에게 인정된다. [X] **(정답)**
부속물매수청구권은 건물 기타 공작물의 임차인에게만 인정된다. (민법 제646조) 토지임차인에게는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다. (민법 제643조는 지상물 매수청구권, 제644조는 부속물매수청구권이 아님) '토지 내지 건물의 임차인에게 인정된다'는 것은 틀린 설명이다.

② 임대인으로부터 매수한 물건을 부속한 경우에도 인정된다. [O]
임대인으로부터 매수한 물건을 부속한 경우에도 부속물매수청구권이 인정된다. (민법 제646조 제2항)

③ 적법한 전차인에게도 인정된다. [O]
적법한 전차인에게도 부속물매수청구권이 인정된다. (민법 제647조)

④ 이를 인정하지 않는 약정으로 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다. [O]
부속물매수청구권을 배제하는 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다. (민법 제652조: 강행규정)

⑤ 오로지 임차인의 특수목적을 위해 부속된 물건은 매수청구의 대상이 아니다. [O]
오로지 임차인의 특수 목적에 사용하기 위해 부속된 물건은 매수청구의 대상이 아니다. (판례)

76번

甲이 그 소유의 X주택에 거주하려는 乙과 존속기간 1년의 임대차계약을 체결한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 乙은 2년의 임대차 존속기간을 주장할 수 있다. [O]
주임법 제4조 제1항에 따라 1년의 기간을 2년으로 간주하므로 乙은 2년의 존속기간을 주장할 수 있다.

② 乙은 1년의 존속기간이 유효함을 주장할 수 있다. [O]
주임법 제4조 제2항에 따라 임차인은 1년의 기간이 유효함도 주장할 수 있다.

③ 乙이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 경우, 묵시적 갱신이 인정되지 아니한다. [O]
乙이 2기의 차임액에 달하도록 연체하면 묵시적 갱신이 인정되지 않는다. (주임법 제6조 제3항 단서)

④ 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 乙은 언제든지 甲에게 계약 해지를 통지할 수 있다. [O]
묵시적 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다. (주임법 제6조의2 제1항)

⑤ X주택의 경매로 인한 환가대금에서 乙이 보증금을 우선변제받기 위해서 X주택을 양수인에게 인도할 필요가 없다. [X] **(정답)**
임차인이 우선변제권을 행사하여 경매에서 배당을 받으려면 배당요구를 해야 하며, 배당 시까지 임차주택을 매수인에게 인도해야 한다는 것이 판례의 입장이다. (판례) '인도할 필요가 없다'는 것은 틀린 설명이다.

77번

상가건물 임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의 없이도 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 임대차에 관한 정보제공을 요구할 수 있다. [X]
임대차계약을 체결하려는 자가 임대인의 동의 없이 세무서장에게 임대차 정보를 요구할 수 있도록 하는 규정은 상가임대차법에 있으나, 정확히는 임대차계약을 체결하려는 자도 정보를 요구할 수 있다. (상가임대차법 제4조)

② 임차인이 임차한 건물을 중대한 과실로 전부 파손한 경우, 임대인은 권리금회수의 기회를 보장할 필요가 없다. [O] **(정답)**
임차인이 임차한 건물을 중대한 과실로 전부 파손한 경우에는 임대인은 권리금 회수 기회를 보장할 의무가 없다. (상가임대차법 제10조의4 제2항 단서)

③ 임차인은 임대인에게 계약갱신을 요구할 수 있으나 전체 임대차기간이 7년을 초과해서는 안 된다. [X]
임차인은 임대인에게 계약갱신을 요구할 수 있으나, 2019년 기준 전체 임대차기간이 '10년'을 초과하지 않는 범위에서 행사할 수 있다. (상가임대차법 제10조 제2항: 2018. 10. 16. 개정으로 5년에서 10년으로 변경) '7년을 초과해서는 안 된다'는 것은 틀렸다.

④ 임대차가 종료한 후 보증금이 반환되지 않은 때에는 임차인은 관할 세무서에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. [X]
임차권등기명령은 관할 법원에 신청하는 것이다. 세무서가 아니다. (상가임대차법 제6조)

⑤ 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인의 계약해지의 통고가 있으면 즉시 해지의 효력이 발생한다. [X]
묵시적 갱신 후 임차인의 해지 통고는 임대인에게 통지가 도달한 날로부터 3개월 후에 효력이 발생한다. (상가임대차법 제10조 제5항) '즉시 효력이 발생한다'는 것은 틀렸다.

78번

가등기담보 등에 관한 법률의 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 가등기가 담보가등기인지, 청구권보전을 위한 가등기인지의 여부는 등기부상 표시를 보고 결정한다. [X]
가등기가 담보가등기인지, 청구권보전을 위한 가등기인지의 여부는 등기부상 표시가 아닌 당사자의 실질적 의사와 거래의 실질에 따라 결정한다. (판례)

② 채권자가 담보권실행을 통지함에 있어서, 청산금이 없다고 인정되면 통지의 상대방에게 그 뜻을 통지하지 않아도 된다. [X]
담보권실행을 통지할 때에는 청산금이 없다고 인정되는 경우에도 그 뜻을 통지하여야 한다. (가담법 제3조 제2항) '통지하지 않아도 된다'는 것은 틀렸다.

③ 청산금은 담보권실행의 통지 당시 담보목적부동산의 가액에서 피담보채권액을 뺀 금액이며, 그 부동산에 선순위담보권이 있으면 위 피담보채권액에 선순위담보로 담보한 채권액을 포함시킨다. [O] **(정답)**
청산금은 통지 당시 담보목적부동산의 가액에서 피담보채권액을 뺀 금액이며, 그 부동산에 선순위담보권이 있으면 선순위담보로 담보한 채권액도 피담보채권액에 포함시킨다. (가담법 제4조 제1항)

④ 통지한 청산금액이 객관적으로 정확하게 계산된 액수와 맞지 않으면, 채권자는 정확하게 계산된 금액을 다시 통지해야 한다. [X]
채권자가 통지한 청산금액이 객관적으로 정확한 금액과 다르더라도, 채권자는 다시 통지해야 하는 것이 아니라 정확한 금액을 지급해야 하는 의무를 진다. 재통지 의무는 없다. (판례)

⑤ 채권자가 채무자에게 담보권실행을 통지하고 난 후부터는 담보목적물에 대한 과실수취권은 채권자에게 귀속한다. [X]
과실수취권은 담보권실행 통지 후가 아니라 청산기간이 경과하고 청산금을 지급한 후에 귀속된다. (가담법 제5조)

79번

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 설명으로 틀린 것은?

① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이 있다. [O]
규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이 있다. (집합건물법 제42조)

② 구분소유건물의 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 않다. [O]
구조상 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 않다. (집합건물법 제13조 제1항)

③ 관리인은 구분소유자가 아니더라도 무방하다. [O]
관리인은 구분소유자가 아니더라도 무방하다. (집합건물법 제24조 제2항)

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

⑤ 재건축 결의 후 재건축 참가 여부를 서면으로 촉구받은 재건축반대자가 법정기간 내에 회답하지 않으면 재건축에 참가하겠다는 회답을 한 것으로 본다. [X] **(정답)**
재건축 참가 여부를 서면으로 촉구받은 재건축반대자가 법정기간 내에 회답하지 않으면 재건축에 '참가하지 아니하겠다'는 회답을 한 것으로 본다. (집합건물법 제48조 제3항) '참가하겠다는 회답을 한 것으로 본다'는 것은 틀린 설명이다.

80번

X부동산을 매수하고자 하는 甲은 乙과 명의신탁약정을 하고 乙 명의로 소유권이전등기를 하기로 하였다. 그 후 甲은 丙에게서 그 소유의 X부동산을 매수하고 대금을 지급하였으며, 丙은 甲의 부탁에 따라 乙 앞으로 이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다. [O]
丙은 명의신탁약정에 대하여 선의인지 악의인지 불분명하게 출제되어 전항 정답 처리됨. ① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다. (부동산실명법 제4조 제1항) [O] ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다는 주장 → 丙이 선의인 경우 乙이 소유권을 취득하고, 甲은 乙에 대한 부당이득 반환청구가 가능하다. 그러나 이는 금전반환이지 소유권이전등기 청구가 아니므로 논란이 있다. [판례 변경으로 논란] ③ 甲은 丙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다 → 丙이 선의라면 丙과 乙 계약이 유효하여 乙 명의 등기가 유효, 甲은 丙에게 청구 가능. 丙이 악의라면 乙 명의 등기가 무효로서 丙 소유이며 甲은 丙에게 청구 가능. [상황에 따라 다름으로 논란] ④ 甲은 丙을 대위하여 乙 명의 등기의 말소를 구할 수 있다 → 상황에 따라 다름 ⑤ 명의신탁약정을 알고 있는 丁이 乙로부터 매수하여 이전등기를 마쳤다면 소유권을 취득한다 → 丙이 선의인 경우 乙이 유효한 소유권 취득, 乙의 처분을 받은 丁은 명의신탁 사실 악의더라도 소유권을 취득한다. (부동산실명법 제4조 제3항은 계약명의신탁의 수탁자로부터의 취득에 적용됨)

② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다. [X] **(정답)**
丙은 명의신탁약정에 대하여 선의인지 악의인지 불분명하게 출제되어 전항 정답 처리됨. ① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다. (부동산실명법 제4조 제1항) [O] ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다는 주장 → 丙이 선의인 경우 乙이 소유권을 취득하고, 甲은 乙에 대한 부당이득 반환청구가 가능하다. 그러나 이는 금전반환이지 소유권이전등기 청구가 아니므로 논란이 있다. [판례 변경으로 논란] ③ 甲은 丙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다 → 丙이 선의라면 丙과 乙 계약이 유효하여 乙 명의 등기가 유효, 甲은 丙에게 청구 가능. 丙이 악의라면 乙 명의 등기가 무효로서 丙 소유이며 甲은 丙에게 청구 가능. [상황에 따라 다름으로 논란] ④ 甲은 丙을 대위하여 乙 명의 등기의 말소를 구할 수 있다 → 상황에 따라 다름 ⑤ 명의신탁약정을 알고 있는 丁이 乙로부터 매수하여 이전등기를 마쳤다면 소유권을 취득한다 → 丙이 선의인 경우 乙이 유효한 소유권 취득, 乙의 처분을 받은 丁은 명의신탁 사실 악의더라도 소유권을 취득한다. (부동산실명법 제4조 제3항은 계약명의신탁의 수탁자로부터의 취득에 적용됨)

③ 甲은 乙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다. [O]
丙은 명의신탁약정에 대하여 선의인지 악의인지 불분명하게 출제되어 전항 정답 처리됨. ① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다. (부동산실명법 제4조 제1항) [O] ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다는 주장 → 丙이 선의인 경우 乙이 소유권을 취득하고, 甲은 乙에 대한 부당이득 반환청구가 가능하다. 그러나 이는 금전반환이지 소유권이전등기 청구가 아니므로 논란이 있다. [판례 변경으로 논란] ③ 甲은 丙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다 → 丙이 선의라면 丙과 乙 계약이 유효하여 乙 명의 등기가 유효, 甲은 丙에게 청구 가능. 丙이 악의라면 乙 명의 등기가 무효로서 丙 소유이며 甲은 丙에게 청구 가능. [상황에 따라 다름으로 논란] ④ 甲은 丙을 대위하여 乙 명의 등기의 말소를 구할 수 있다 → 상황에 따라 다름 ⑤ 명의신탁약정을 알고 있는 丁이 乙로부터 매수하여 이전등기를 마쳤다면 소유권을 취득한다 → 丙이 선의인 경우 乙이 유효한 소유권 취득, 乙의 처분을 받은 丁은 명의신탁 사실 악의더라도 소유권을 취득한다. (부동산실명법 제4조 제3항은 계약명의신탁의 수탁자로부터의 취득에 적용됨)

④ 甲은 丙을 대위하여 乙 명의 등기의 말소를 구할 수 있다. [O]
丙은 명의신탁약정에 대하여 선의인지 악의인지 불분명하게 출제되어 전항 정답 처리됨. ① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다. (부동산실명법 제4조 제1항) [O] ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다는 주장 → 丙이 선의인 경우 乙이 소유권을 취득하고, 甲은 乙에 대한 부당이득 반환청구가 가능하다. 그러나 이는 금전반환이지 소유권이전등기 청구가 아니므로 논란이 있다. [판례 변경으로 논란] ③ 甲은 丙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다 → 丙이 선의라면 丙과 乙 계약이 유효하여 乙 명의 등기가 유효, 甲은 丙에게 청구 가능. 丙이 악의라면 乙 명의 등기가 무효로서 丙 소유이며 甲은 丙에게 청구 가능. [상황에 따라 다름으로 논란] ④ 甲은 丙을 대위하여 乙 명의 등기의 말소를 구할 수 있다 → 상황에 따라 다름 ⑤ 명의신탁약정을 알고 있는 丁이 乙로부터 매수하여 이전등기를 마쳤다면 소유권을 취득한다 → 丙이 선의인 경우 乙이 유효한 소유권 취득, 乙의 처분을 받은 丁은 명의신탁 사실 악의더라도 소유권을 취득한다. (부동산실명법 제4조 제3항은 계약명의신탁의 수탁자로부터의 취득에 적용됨)

⑤ 甲과 乙 간의 명의신탁약정 사실을 알고 있는 丁이 乙로부터 X부동산을 매수하고 이전등기를 마쳤다면, 丁은 특별한 사정이 없는 한 그 소유권을 취득한다. [O]
丙은 명의신탁약정에 대하여 선의인지 악의인지 불분명하게 출제되어 전항 정답 처리됨. ① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다. (부동산실명법 제4조 제1항) [O] ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다는 주장 → 丙이 선의인 경우 乙이 소유권을 취득하고, 甲은 乙에 대한 부당이득 반환청구가 가능하다. 그러나 이는 금전반환이지 소유권이전등기 청구가 아니므로 논란이 있다. [판례 변경으로 논란] ③ 甲은 丙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다 → 丙이 선의라면 丙과 乙 계약이 유효하여 乙 명의 등기가 유효, 甲은 丙에게 청구 가능. 丙이 악의라면 乙 명의 등기가 무효로서 丙 소유이며 甲은 丙에게 청구 가능. [상황에 따라 다름으로 논란] ④ 甲은 丙을 대위하여 乙 명의 등기의 말소를 구할 수 있다 → 상황에 따라 다름 ⑤ 명의신탁약정을 알고 있는 丁이 乙로부터 매수하여 이전등기를 마쳤다면 소유권을 취득한다 → 丙이 선의인 경우 乙이 유효한 소유권 취득, 乙의 처분을 받은 丁은 명의신탁 사실 악의더라도 소유권을 취득한다. (부동산실명법 제4조 제3항은 계약명의신탁의 수탁자로부터의 취득에 적용됨)