2021년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

41번

상대방 있는 단독행위에 해당하지 않는 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 공유지분의 포기 [O]

공유지분의 포기 → 다른 공유자에게 의사표시를 해야 하므로 상대방 있는 단독행위이다. (판례)

② 무권대리행위의 추인 [O]

무권대리행위의 추인 → 무권대리인 또는 거래 상대방에게 추인 의사표시를 해야 하므로 상대방 있는 단독행위이다.

③ 상계의 의사표시 [O]

상계의 의사표시 → 상계는 상대방에 대한 의사표시로 하는 상대방 있는 단독행위이다. (민법 제493조 제1항)

④ 취득시효 이익의 포기 [O]

취득시효 이익의 포기 → 상대방(소유자)에게 의사표시를 해야 하는 상대방 있는 단독행위이다. (판례)

⑤ 재단법인의 설립행위 [X] **(정답)**

재단법인의 설립행위 → 설립자의 재산출연 행위로서 상대방 없이 설립자의 의사표시만으로 이루어지는 상대방 없는 단독행위이다.

42번

甲은 자기 소유 X토지를 매도하기 위해 乙에게 대리권을 수여하였다. 이후 乙은 丙을 복대리인으로 선임하였고, 丙은 甲을 대리하여 X토지를 매도하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 丙은 甲의 대리인임과 동시에 乙의 대리인이다. [X]

丙(복대리인)은 본인(甲)의 대리인이다. 乙의 대리인이 아니다. (민법 제123조 제1항)

② X토지의 매매계약이 갖는 성질상 乙에 의한 처리가 필요하지 않다면, 특별한 사정이 없는 한 丙의 선임에 관하여 묵시적 승낙이 있는 것으로 보는 것이 타당하다. [O] **(정답)**

X토지의 매매계약이 그 성질상 乙에 의한 직접 처리가 필요하지 않다면, 특별한 사정이 없는 한 甲의 묵시적 승낙이 있는 것으로 볼 수 있다. (판례)

③ 乙이 甲의 승낙을 얻어 丙을 선임한 경우 乙은 甲에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다. [X]

甲의 승낙을 얻어 丙을 선임한 경우에도 乙은 丙의 선임·감독에 관한 책임을 진다. (민법 제121조 제2항) 책임이 면제되는 것은 본인이 특정인을 직접 지명한 경우에 한한다.

④ 丙을 적법하게 선임한 후 X토지 매매계약 전에 甲이 사망한 경우, 특별한 사정이 없다면 丙의 대리권은 소멸하지 않는다. [X]

임의대리에서 본인(甲)의 사망은 대리권 소멸 사유이다. (민법 제127조 제1호) 甲이 사망하면 丙의 복대리권도 소멸한다.

⑤ 만일 대리권이 소멸된 乙이 丙을 선임하였다면, X토지 매매에 대하여 민법 제129조에 의한 표현대리의 법리가 적용될 여지가 없다. [X]

대리권 소멸 후 乙이 丙을 선임한 경우에도 丙의 대리행위에 대해 민법 제129조의 표현대리 법리가 적용될 여지가 있다. (판례)

43번

행위능력자 乙은 대리권 없이 甲을 대리하여 甲이 보유하고 있던 매수인의 지위를 丙에게 양도하기로 약정하고, 이에 丙은 乙에게 계약금을 지급하였다. 乙은 그 계약금을 유흥비로 탕진하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 표현대리는 성립하지 않으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 매수인의 지위 양도계약 체결 당시 乙의 무권대리를 모른 丙은 甲의 추인이 있을 때까지 계약을 철회할 수 있다. [O]
선의·무과실의 丙은 甲의 추인이 있을 때까지 계약을 철회할 수 있다. (민법 제134조 본문)

② 丙이 계약을 유효하게 철회하면, 무권대리행위는 확정적으로 무효가 된다. [O]
丙이 유효하게 철회하면 무권대리행위는 확정적으로 무효가 된다. 추인 가능성이 소멸하기 때문이다.

③ 丙이 계약을 유효하게 철회하면, 丙은 甲을 상대로 계약금 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
丙이 계약금을 지급한 상대방은 乙(무권대리인)이다. 계약이 확정적으로 무효가 된 경우 부당이득의 반환은 계약금을 수령한 乙에게 청구해야 한다. 본인(甲)은 계약의 당사자가 아니고 계약금도 수령하지 않았으므로, 丙이 甲을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다.

④ 丙이 계약을 철회한 경우, 甲이 그 철회의 유효를 다투기 위해서는 乙에게 대리권이 없음을 丙이 알았다는 것에 대해 증명해야 한다. [O]
丙이 계약을 철회한 경우, 甲이 그 철회의 유효를 다투려면 乙에게 대리권이 없음을 丙이 알았다는 점(악의)을 甲이 증명해야 한다. (민법 제134조 단서: 악의의 경우 철회 불가 - 악의 증명책임은 철회를 다투는 자에게 있음)

⑤ 丙의 계약 철회 전 甲이 사망하고 乙이 단독상속인이 된 경우, 乙이 선의 · 무과실인 丙에게 추인을 거절하는 것은 신의칙에 반한다. [O]
甲이 사망하고 乙이 단독상속인이 된 경우, 乙이 본인의 지위에서 선의·무과실의 丙에게 추인을 거절하는 것은 신의칙에 반하여 허용되지 않는다. (판례)

44번

의사와 표시가 불일치하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자에 해당하는지를 판단할 때, 파산관재인은 파산채권자 일부가 선의라면 선의로 다루어진다. [O] **(정답)**
통정허위표시의 제3자에 해당하는지 판단할 때, 파산관재인은 파산채권자 전부가 악의인 경우에만 악의로 취급된다. 파산채권자 중 일부라도 선의이면 파산관재인은 선의인 제3자로 다루어진다. (판례)

② 비진의 의사표시는 상대방이 표의자의 진의 아님을 알 수 있었을 경우 취소할 수 있다. [X]
비진의 의사표시는 취소할 수 없다. 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았거나 알 수 있었을 경우 비진의 의사표시는 '무효'가 된다. (민법 제107조 제1항 단서)

③ 비진의 의사표시는 상대방과 통정이 없었다는 점에서 착오와 구분된다. [X]
비진의 의사표시는 표의자가 진의와 표시의 불일치를 '알면서' 표시한 것이다. 착오는 표의자가 불일치를 '모르고' 표시한 것이다. '통정이 없었다는 점'이 구분 기준이 아니라 '표의자의 인식 여부'가 구분 기준이다.

④ 통정허위표시의 무효에 대항하려는 제3자는 자신이 선의라는 것을 증명하여야 한다. [X]
통정허위표시의 제3자는 선의로 추정된다. 악의를 주장하는 자가 증명해야 한다. (판례) '제3자가 자신의 선의를 증명해야 한다'는 것은 틀렸다.

⑤ 매수인의 채무불이행을 이유로 매도인이 계약을 적법하게 해제했다면, 착오를 이유로 한 매수인의 취소권은 소멸한다. [X]
해제와 취소는 별개의 법적 수단이다. 매도인이 적법하게 해제하였더라도 착오를 이유로 한 매수인의 취소권은 소멸하지 않는다. (판례)

45번

효력규정이 아닌 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 「부동산등기 특별조치법」상 중간생략등기를 금지하는 규정 [O]

부동산등기 특별조치법상 중간생략등기를 금지하는 규정은 단속 규정이다. 이를 위반해도 당사자 간의 합의에 따른 중간생략등기는 사법상 효력에 영향이 없다. (판례)

ㄴ. 「공인중개사법」상 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래를하는 행위를 금지하는 규정 [O]

공인중개사법상 개업공인중개사의 직접 거래를 금지하는 규정은 단속규정이다. 위반한 계약이 당연 무효가 되는 것은 아니다. (판례)

ㄷ. 「공인중개사법」상 개업공인중개사가 법령에 규정된 중개보수 등을 초과하여 금품을 받는 행위를 금지하는 규정 [X]

공인중개사법상 법정 한도를 초과한 중개보수를 받는 행위를 금지하는 규정은 효력규정이다. 초과 수수료 약정의 초과분은 강행법규 위반으로 무효가 된다. (판례)

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄴ **(정답)**
⑤ ㄴ, ㄷ

46번

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

① 반사회적 법률행위에 해당하는 제2매매계약에 기초하여 제2매수인으로부터 그 부동산을 매수하여 등기한 선의의 제3자는 제2매매계약의 유효를 주장할 수 있다. [X] **(정답)**

반사회질서의 법률행위는 절대적 무효로서 선의의 제3자에게도 무효를 주장할 수 있다. 제2매매계약이 반사회질서의 법률행위로 무효인 경우, 제2매수인은 애초에 유효한 소유권을 취득하지 못했으므로 제2매수인으로부터 매수한 선의의 제3자도 소유권을 취득할 수 없다. '선의의 제3자는 유효를 주장할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

② 제2매수인이 이중매매사실을 알았다는 사정만으로 제2매매계약을 반사회적 법률행위에 해당한다고 볼 수 없다. [O]

제2매수인이 이중매매 사실을 알았다는 것만으로는 제2매매계약이 반사회질서의 법률행위에 해당한다고 볼 수 없다. 추가로 적극적으로 매도인의 배임행위를 유발하거나 가담하는 등의 사정이 있어야 한다. (판례)

③ 특별한 사정이 없는 한, 먼저 등기한 매수인이 목적 부동산의 소유권을 취득한다. [O]

이중매매에서 특별한 사정이 없는 한 먼저 등기한 매수인이 소유권을 취득한다. (부동산 물권변동의 등기주의)

④ 반사회적 법률행위에 해당하는 이중매매의 경우, 제1매수인은 제2매수인에 대하여 직접 소유권이전등기말소를 청구할 수 없다. [O]

반사회질서 이중매매에서 제1매수인은 제2매수인에 대하여 직접 소유권이전등기말소를 청구할 수 없고, 매도인을 통해 간접적으로 청구해야 한다. (판례)

⑤ 부동산이중매매의 법리는 이중으로 부동산임대차계약이 체결되는 경우에도 적용될 수 있다. [O]

부동산이중매매의 법리는 이중으로 부동산임대차계약이 체결되는 경우에도 적용될 수 있다. (판례)

47번

법률행위의 취소에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사해야 한다. [O]
취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사해야 한다. (민법 제146조)

② 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 법정추인이 되려면 취소권자가 취소권의 존재를 인식해야 한다. [X] **(정답)**
법정추인은 취소권자가 취소권의 존재를 인식할 것을 요건으로 하지 않는다. 민법 제145조에 열거된 법정추인 사유(이행, 이행청구, 경개, 담보제공, 권리양도, 강제집행)가 발생하면 취소권의 존재 인식 여부와 무관하게 추인한 것으로 본다. (민법 제145조 단서 반대해석)

③ 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. [O]
취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. (민법 제141조 본문)

④ 취소권의 법적 성질은 형성권이다. [O]
취소권의 법적 성질은 형성권이다. 취소권자의 일방적 의사표시로 법률관계가 변동된다.

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

48번

표현대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 본인이 타인에게 대리권을 수여하지 않았지만 수여하였다고 상대방에게 통보한 경우, 그 타인이 통보받은 상대방 외의 자와 본인을 대리하여 행위를 한 때는 민법 제125조의 표현대리가 적용된다. [X]
민법 제125조의 표현대리(대리권 수여 표시에 의한 표현대리)는 대리권을 수여하였다고 통보받은 상대방에 대해서만 적용된다. 통보받지 않은 제3자에게는 적용되지 않는다.

② 표현대리가 성립하는 경우, 과실상계의 법리를 유추적용하여 본인의 책임을 경감할 수 있다. [X]
표현대리가 성립하는 경우 본인은 전부 책임을 진다. 과실상계의 법리를 유추적용하여 본인의 책임을 경감할 수 없다. (판례: 표현대리는 전부·부(全部的) 법리)

③ 민법 제129조의 표현대리를 기본대리권으로 하는 민법 제126조의 표현대리는 성립될 수 없다. [X]
민법 제129조(대리권 소멸 후 표현대리)에 의해 성립한 표현대리를 기본대리권으로 하여 민법 제126조(권한 넘은 표현대리)가 성립할 수 있다. (판례)

④ 대리행위가 강행법규에 위반하여 무효인 경우에는 표현대리의 법리가 적용되지 않는다. [O] **(정답)**
대리행위가 강행법규를 위반하여 무효인 경우, 표현대리 법리를 적용하면 강행 법규의 취지를 몰각시키므로 표현대리가 적용되지 않는다. (판례)

⑤ 유권대리의 주장 속에는 표현대리의 주장이 포함되어 있다. [X]
유권대리(실제로 대리권이 있다는 주장)와 표현대리(대리권은 없으나 정당한 이유가 있다는 주장)는 별개의 법리이다. 유권대리의 주장 속에 표현대리의 주장이 포함되어 있다고 볼 수 없다. (판례)

49번

법률행위의 조건과 기한에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 법정조건은 법률행위의 부관으로서의 조건이 아니다. [O]
법정조건(예: 법인설립 시 관청의 허가)은 당사자의 의사에 의해 붙인 것이 아니므로 법률행위의 부관으로서의 조건이 아니다.

② 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것이면 그 법률행위는 무효이다. [O]
조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것이면 그 법률행위는 무효이다. (민법 제151조 제1항)

③ 조건부 법률행위는 조건이 성취되었을 때에 비로소 그 법률행위가 성립한다. [X] **(정답)**
조건부 법률행위는 이미 성립한 법률행위에 조건이라는 부관이 붙어 있는 것이다. 조건의 성취로 법률행위가 '성립'하는 것이 아니라, 이미 성립한 법률행위의 효력이 '발생'하거나 '소멸'하는 것이다. '조건이 성취되었을 때에 비로소 법률 행위가 성립한다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 조건부 법률행위에서 불능조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효이다. [O]
불능조건이 정지조건인 경우 법률행위는 무효이다. (민법 제151조 제3항)

⑤ 과거의 사실은 법률행위의 부관으로서의 조건으로 되지 못한다. [O]
조건은 장래의 불확실한 사실이어야 한다. 과거의 사실은 이미 발생 여부가 확정된 것이므로 조건이 될 수 없다.

50번

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

① 무효인 법률행위의 추인은 그 무효의 원인이 소멸한 후에 하여야 그 효력이 인정된다. [O] **(정답)**
무효인 법률행위의 추인은 그 무효 원인이 소멸한 후에 하여야 효력이 인정된다. (민법 제139조)

② 무효인 법률행위는 무효임을 안 날로부터 3년이 지나면 추인할 수 없다. [X]
무효인 법률행위의 추인에는 별도의 기간 제한이 없다. '무효임을 안 날로부터 3년'이 라는 제한은 없다.

③ 법률행위의 일부분이 무효일 때, 그 나머지 부분의 유효성을 판단함에 있어 나머지 부분을 유효로 하려는 당사자의 가정적 의사는 고려되지 않는다. [X]
법률행위의 일부분이 무효인 때 나머지 부분의 유효성을 판단할 때, 나머지 부분만 이라도 하려고 했을 것이라는 당사자의 가정적 의사를 고려한다. (민법 제137조)

④ 무효인 법률행위의 추인은 묵시적인 방법으로 할 수는 없다. [X]
무효인 법률행위의 추인은 명시적·묵시적 방법 모두 가능하다. (판례)

⑤ 강행법규 위반으로 무효인 법률행위를 추인한 때에는 다른 정함이 없으면 그 법률행위는 처음부터 유효한 법률행위가 된다. [X]
강행법규 위반으로 무효인 법률행위를 추인한 때에는 무효 원인이 소멸하지 않는 한 추인의 효력이 없다. 당사자의 추인만으로 강행법규 위반의 무효가 치유되지 않는다.

51번

물권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 민법 제185조에서의 '법률'은 국회가 제정한 형식적 의미의 법률을 의미한다. [O]
민법 제185조의 물권법정주의에서 '법률'은 국회가 제정한 형식적 의미의 법률을 의미한다. 명령·규칙 등으로 물권을 창설할 수 없다.

② 사용 · 수익 권능을 대세적 · 영구적으로 포기한 소유권도 존재한다. [X] **(정답)**
소유권의 사용·수익 권능을 대세적·영구적으로 포기한 소유권은 존재할 수 없다. 소유권은 사용·수익·처분 권능이 결합된 완전한 물권이어야 하며, 그 본질 적 내용을 영구적으로 포기하는 것은 물권법정주의에 반한다. (판례)

③ 처분권능이 없는 소유권은 인정되지 않는다. [O]
처분권능이 없는 소유권은 인정되지 않는다. 처분권능은 소유권의 본질적 내용이다.

④ 근린공원을 자유롭게 이용한 사정만으로 공원이용권이라는 배타적 권리를 취득하였다고 볼 수는 없다. [O]
근린공원을 자유롭게 이용한 사정만으로 공원이용권이라는 배타적 권리를 취득하였다고 볼 수 없다. (판례)

⑤ 온천에 관한 권리를 관습법상의 물권이라고 볼 수는 없다. [O]
온천에 관한 권리를 관습법상의 물권이라고 볼 수 없다. (판례)

52번

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

① 소유권을 양도한 전소유자가 물권적 청구권만을 분리, 유보하여 불법점유자에 대해 그 물권적 청구권에 의한 방해배제를 할 수 있다. [X]
소유권을 양도한 전소유자는 소유권에 기한 물권적 청구권도 함께 이전한다. 물권적 청구권을 분리하여 유보한 채 소유권만 양도하거나, 소유권은 양도하고 물권적 청구권만 행사하는 것은 허용되지 않는다. (판례)

② 물권적 청구권을 행사하기 위해서는 그 상대방에게 귀책사유가 있어야한다. [X]
물권적 청구권은 방해자의 귀책사유(고의·과실) 없이도 행사할 수 있다.

③ 소유권에 기한 방해배제청구권에 있어서 방해에는 과거에 이미 종결된 손해가 포함된다. [X]
소유권에 기한 방해배제청구권에서 방해란 현재 계속 중인 위법 상태를 의미한다. 이미 종결된 과거의 손해는 방해배제청구권의 대상이 아니라 손해배상의 대상이다.

④ 소유권에 기한 물권적 청구권은 그 소유권과 분리하여 별도의 소멸시효의 대상이 된다. [X]
소유권에 기한 물권적 청구권은 소유권과 독립하여 소멸시효의 대상이 되지 않는다. 소유권은 소멸시효가 없으므로, 이에 기한 물권적 청구권도 소멸시효가 없다. (판례)

⑤ 소유권에 기한 물권적 청구권은 그 소유자가 소유권을 상실하면 더 이상 인정되지 않는다. [O] **(정답)**
소유권에 기한 물권적 청구권은 소유권이 없으면 행사할 수 없다. 소유권을 상실하면 물권적 청구권도 함께 소멸한다.

53번

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

ㄱ. 등기청구권이란 등기권리자와 등기의무자가 함께 국가에 등기를 신청하는 공법상의 권리이다. [X]
등기청구권은 사법상(私法上)의 권리로서, 등기의무자에 대하여 등기에 협력할 것을 청구하는 사법상 권리이다. 국가에 대한 공법상의 권리가 아니다.

ㄴ. 부동산 매수인이 그 목적물을 인도받아 이를 사용수익하고 있는 이상 그 매수인의 등기청구권은 시효로 소멸하지 않는다. [O]
부동산 매수인이 목적물을 인도받아 사용수익하고 있는 이상 매수인의 이전등기 청구권은 소멸시효가 진행하지 않는다. (판례)

ㄷ. 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 시효완성 당시의 등기명의인이 동의해야만 양도할 수 있다. [X]
취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 채권의 양도방법(지명채권양도방법) 으로 양도할 수 있으며, 시효완성 당시의 등기명의인의 동의는 불필요하다. (판례)

① ㄱ
② ㄴ **(정답)**
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄴ, ㄷ

54번

청구권보전을 위한 가등기에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 가등기된 소유권이전청구권은 가등기에 대한 부기등기의 방법으로 타인에게 양도될 수 있다. [O]
가등기된 소유권이전청구권은 가등기에 대한 부기등기의 방법으로 타인에게 양도될 수 있다.

② 정지조건부 청구권을 보전하기 위한 가등기도 허용된다. [O]
정지조건부 청구권을 보전하기 위한 가등기도 허용된다. (부동산등기법)

③ 가등기에 기한 본등기 절차에 의하지 않고 별도의 본등기를 경료받은 경우, 제3자 명의로 중간처분의 등기가 있어도 가등기에 기한 본등기 절차의 이행을 구할 수 없다. [X] **(정답)**
가등기에 의하지 않고 별도의 본등기를 경료받은 경우에도, 제3자 명의의 중간 처분 등기를 말소하기 위하여 가등기에 기한 본등기 절차의 이행을 구할 수 있다. '구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다. (판례)

④ 가등기는 물권적 청구권을 보전하기 위해서는 할 수 없다. [O]
가등기는 물권적 청구권을 보전하기 위해서는 할 수 없다. 가등기는 채권적 청구권 (소유권이전등기청구권 등)을 보전하기 위한 제도이다.

⑤ 소유권이전청구권을 보전하기 위한 가등기에 기한 본등기를 청구하는 경우, 가등기 후 소유자가 변경되더라도 가등기 당시의 등기명의인을 상대로 하여야 한다. [O]
소유권이전청구권보전 가등기에 기한 본등기 청구 시, 가등기 후 소유자가 변경되어도 가등기 당시의 원래 등기명의인이 아닌 현재의 소유자(변경된 등기명의인)를 상대로 본등기를 청구해야 한다. (판례)

55번

甲, 乙, 丙은 X토지를 각 1/2, 1/4, 1/4의 지분으로 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 구분소유적 공유관계는 아니며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 X토지에 대한 자신의 지분을 포기한 경우, 乙의 지분은 甲, 丙에게 균등한 비율로 귀속된다. [X]
乙이 지분을 포기한 경우, 乙의 지분은 다른 공유자에게 지분의 비율로 귀속된다. 甲과 丙의 지분 비율은 2:1이므로, 乙의 1/4 지분은 甲에게 2/12(=1/6), 丙에게 1/12로 귀속된다. '균등한 비율'이 아니다. (민법 제267조)

② 당사자 간의 특약이 없는 경우, 甲은 단독으로 X토지를 제3자에게 임대할 수 있다. [X]
임대는 관리행위로서 지분의 과반수로 결정한다. (민법 제265조) 甲의 지분이 1/2로 과반수에 미달하므로 단독으로 결정할 수 없다.

③ 甲, 乙은 X토지에 대한 관리방법으로 X토지에 건물을 신축할 수 있다. [X]
건물 신축은 공유물의 관리 범위를 넘는 처분(변경)에 해당한다. 처분은 공유자 전원의 동의가 필요하다. (민법 제264조) 甲+乙의 지분(3/4)이 과반수이더라도 공유물 변경은 불가하다.

④ 甲, 乙, 丙이 X토지의 관리에 관한 특약을 한 경우, 그 특약은 특별한 사정이 없는 한 그들의 특정승계인에게도 효력이 미친다. [O] **(정답)**
공유물의 관리에 관한 특약은 공유자의 특정승계인에게도 효력이 미친다. (판례: 관리특약의 대세적 효력)

⑤ 丙이 甲, 乙과의 협의 없이 X토지를 배타적 · 독점적으로 점유하고 있는 경우, 乙은 공유물에 대한 보존행위로 X토지의 인도를 청구할 수 있다. [X]
丙이 협의 없이 독점 점유하는 경우, 乙이 보존행위를 명분으로 공유물의 인도를 청구하는 것은 허용되지 않는다. 인도청구는 특정인에게 단독 점유를 귀속시키는 것으로 공동 이용을 목적으로 하는 공유의 취지에 맞지 않는다. (판례)

56번

소유권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 기술적 착오로 지적도상의 경계선이 진실한 경계선과 다르게 작성된 경우, 그 토지의 경계는 실제의 경계에 따른다. [O]
기술적 착오로 지적도상의 경계선이 실제 경계선과 다르게 작성된 경우, 토지의 경계는 실제의 경계에 따른다. (판례)

② 토지가 포락되어 원상복구가 불가능한 경우, 그 토지에 대한 종전 소유권은 소멸한다. [O]
토지가 포락되어 원상복구가 불가능한 경우, 그 토지에 대한 종전 소유권은 소멸한다. (판례)

③ 타인의 토지를 통과하지 않으면 필요한 수도를 설치할 수 없는 토지의 소유자는 그 타인의 승낙 없이도 수도를 시설할 수 있다. [O]
타인의 토지를 통과하지 않으면 필요한 수도를 설치할 수 없는 경우, 토지소유자는 타인의 승낙 없이도 수도를 시설할 수 있다. (민법 제218조 제1항)

④ 포위된 토지가 공로에 접하게 되어 주위토지통행권을 인정할 필요성이 없어진 경우에도 그 통행권은 존속한다. [X] **(정답)**
주위토지통행권은 필요성을 요건으로 성립한다. 따라서 포위된 토지가 공로에 접하게 되어 주위토지통행권을 인정할 필요성이 없어진 경우에는 그 통행권은 소멸한다. '존속한다'는 것은 틀린 설명이다. (판례)

⑤ 증축된 부분이 기존의 건물과 구조상 · 이용상 독립성이 없는 경우, 그 부분은 기존의 건물에 부합한다. [O]
증축된 부분이 기존 건물과 구조상·이용상 독립성이 없는 경우, 그 증축 부분은 기존 건물에 부합하여 기존 건물의 일부가 된다.

57번

부동산의 점유취득시효에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 성명불상자(姓名不詳者)의 소유물에 대하여 시효취득을 인정할 수 있다. [O]
성명불상자의 소유물에 대하여도 시효취득을 인정할 수 있다. (판례)

② 국유재산도 취득시효기간 동안 계속하여 일반재산인 경우 취득시효의 대상이 된다. [O]
국유재산 중 일반재산(구: 잡종재산)은 취득시효기간 동안 계속하여 일반재산인 경우 취득시효의 대상이 된다. (판례)

③ 점유자가 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우, 특별한 사정이 없는 한 자주점유의 추정은 번복된다. [X] **(정답)**
점유자가 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않았다는 사실만으로 자주점유의 추정이 번복되는 것은 아니다. 점유의 권원이 인정되지 않는 것과 타주점유 사이의 논리적 연결이 있어야 추정이 번복된다. 단순히 주장한 권원이 인정되지 않았다는 것만으로 자주점유 추정이 번복된다는 것은 틀린 설명이다. (판례)

④ 점유의 승계가 있는 경우 시효이익을 받으려는 자는 자기 또는 전(前)점유자의 점유개시일 중 임의로 점유 기산점을 선택할 수 있다. [O]
점유의 승계가 있는 경우 시효이익을 받으려는 자는 자기 또는 전점유자의 점유 개시일 중 임의로 기산점을 선택할 수 있다. (판례)

⑤ 취득시효완성 후 소유권이전등기를 마치지 않은 시효완성자는 소유자에 대하여 취득시효 기간 중의 점유로 발생한 부당이득의 반환의무가 없다. [O]
취득시효완성 후 등기를 마치지 않은 시효완성자는 정당한 점유자로서 취득시효 기간 중의 점유로 인한 부당이득반환의무가 없다. (판례)

58번

점유권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 특별한 사정이 없는 한, 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 보아야 한다. [O]
건물의 부지가 된 토지는 특별한 사정이 없는 한 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 보아야 한다. (판례)

② 전후 양 시점의 점유자가 다른 경우 점유승계가 증명되면 점유계속은 추정된다. [O]
전후 양 시점의 점유자가 다른 경우에도 점유승계가 증명되면 점유계속은 추정된다. (민법 제198조)

③ 적법하게 과실을 취득한 선의의 점유자는 회복자에게 통상의 필요비의 상환을 청구하지 못한다. [O]
적법하게 과실을 취득한 선의의 점유자는 회복자에게 통상의 필요비의 상환을 청구하지 못한다. (민법 제203조 제1항 단서: 과실 취득을 받은 선의 점유자는 필요비 청구 불가)

④ 점유자가 상대방의 사기에 의해 물건을 인도한 경우 점유침탈을 이유로 한 점유물반환청구권은 발생하지 않는다. [O]
사기에 의해 임의로 물건을 인도한 경우는 '점유침탈'이 아니다. 점유침탈이란 점유자의 의사에 반하여 강제로 점유가 탈취되는 것이다. 사기에 의한 인도는 임의 인도에 해당하므로 점유물반환청구권이 발생하지 않는다.

⑤ 선의의 점유자가 본권의 소에서 패소하면 패소 확정 시부터 악의의 점유자로 본다. [X] **(정답)**
선의의 점유자가 본권의 소에서 패소한 경우, 소가 '제기된 때'부터 악의의 점유자로 본다. (민법 제197조 제2항) '패소 확정 시'가 아니다.

59번

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

ㄱ. 담보목적의 지상권이 설정된 경우 피담보채권이 변제로 소멸하면 그 지상권도 소멸한다. [O]
담보목적의 지상권(담보지상권)은 피담보채권에 부종하므로, 피담보채권이 변제로 소멸하면 그 지상권도 소멸한다. (판례)

ㄴ. 지상권자의 지료지급 연체가 토지소유권의 양도 전후에 걸쳐 이루어진 경우, 토지양수인은 자신에 대한 연체기간이 2년 미만이더라도 지상권의 소멸을 청구할 수 있다. [X]
지상권자의 지료 연체가 토지소유권 양도 전후에 걸쳐 이루어진 경우, 토지양수인이 지상권 소멸을 청구하려면 자신(양수인)에 대한 연체기간만 계산해야 한다. 전 소유자에 대한 연체 기간은 합산할 수 없다. 따라서 양수인에 대한 연체가 2년 미만이면 소멸청구를 할 수 없다. (판례) '2년 미만이더라도 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

ㄷ. 분묘기지권을 시효취득한 자는 토지소유자가 지료를 청구한 날부터의 지료를 지급할 의무가 있다. [O]
분묘기지권을 시효취득한 자는 토지소유자가 지료를 청구한 날부터의 지료를 지급할 의무가 있다. (2021년 대법원 전원합의체 판결)

① ㄱ
② ㄴ **(정답)**
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄴ, ㄷ

60번

지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지역권은 요역지와 분리하여 따로 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다. [O]
지역권은 요역지와 분리하여 따로 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다. (민법 제292조 제2항: 부종성)

② 1필의 토지의 일부에는 지역권을 설정할 수 없다. [X] **(정답)**
1필의 토지의 일부에도 지역권을 설정할 수 있다. 승역지의 일부에 대하여 지역권을 설정하는 것이 가능하다. (판례) '설정할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

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

④ 지역권에 기한 승역지 반환청구권은 인정되지 않는다. [O]
지역권은 비점유 용익물권이다. 지역권자는 승역지를 점유하는 권리가 없으므로 승역지에 대한 반환청구권이 인정되지 않는다.

⑤ 계속되고 표현된 지역권은 시효취득의 대상이 될 수 있다. [O]
계속되고 표현된 지역권은 시효취득의 대상이 될 수 있다. (민법 제294조)

61번

전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 전세금의 지급은 전세권 성립의 요소이다. [O]
전세금의 지급은 전세권 성립의 요소이다. 전세금 없이는 전세권이 성립하지 않는다. (민법 제303조 제1항)

② 당사자가 주로 채권담보의 목적을 갖는 전세권을 설정하였더라도 장차 전세권자의 목적물에 대한 사용수익권을 완전히 배제하는 것이 아니라면 그 효력은 인정된다. [O]
주로 채권담보의 목적을 갖는 전세권이라도 전세권자의 목적물에 대한 사용수익권을 완전히 배제하는 것이 아니라면 그 효력이 인정된다. (판례)

③ 건물전세권이 법정갱신된 경우 전세권자는 전세권갱신에 관한 등기 없이도 제3자에게 전세권을 주장할 수 있다. [O]
건물전세권이 법정갱신된 경우 전세권자는 갱신에 관한 등기 없이도 제3자에게 전세권을 주장할 수 있다. (판례: 법정갱신은 등기 없이 대항력 유지)

④ 전세권의 존속기간 중 전세목적물의 소유권이 양도되면, 그 양수인이 전세권설정자의 지위를 승계한다. [O]
전세권의 존속기간 중 전세목적물의 소유권이 양도되면, 양수인이 전세권설정자의 지위를 당연히 승계한다.

⑤ 건물의 일부에 대한 전세에서 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체하는 경우, 전세권자는 전세권에 기하여 건물 전부에 대해서 경매청구할 수 있다. [X] **(정답)**
건물의 일부에 대한 전세권자는 그 전세권이 미치는 건물 일부에 대해서만 경매를 청구할 수 있다. 전세권이 설정되지 않은 건물 전부에 대해 경매를 청구할 수는 없다. (판례) '건물 전부에 대해 경매청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

62번

저당부동산의 제3취득자에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 저당부동산에 대한 후순위저당권자는 저당부동산의 피담보채권을 변제하고 그 저당권의 소멸을 청구할 수 있는 제3취득자에 해당하지 않는다. [O]
후순위저당권자는 소유권·지상권·전세권을 취득한 자가 아니므로 민법 제364조의 제3취득자에 해당하지 않는다.

ㄴ. 저당부동산의 제3취득자는 부동산의 보존 · 개량을 위해 지출한 비용을 그 부동산의 경매대가에서 우선상환을 받을 수 없다. [X]
저당부동산의 제3취득자는 부동산의 보존·개량을 위해 지출한 필요비 또는 유익비를 경매대가에서 저당권자보다 우선하여 상환받을 수 있다. (민법 제367조) '우선상환을 받을 수 없다'는 것은 틀렸다.

ㄷ. 저당부동산의 제3취득자는 저당권을 실행하는 경매에 참가하여 매수인이 될 수 있다. [O]
저당부동산의 제3취득자는 저당권을 실행하는 경매에 참가하여 매수인이 될 수 있다. (민법 제363조 제2항)

ㄹ. 피담보채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있는 제3취득자에는 경매신청 후에 소유권, 지상권 또는 전세권을 취득한 자도 포함된다. [O]
민법 제364조는 경매신청 전후를 구분하지 않으며, 판례도 경매신청 후에 소유권· 지상권·전세권을 취득한 자도 제3취득자에 포함된다고 본다.

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

63번

저당권의 효력이 미치는 목적물의 범위에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 당사자는 설정계약으로 저당권의 효력이 종물에 미치지 않는 것으로 정할 수 있다. [O]
설정계약으로 저당권의 효력이 종물에 미치지 않는 것으로 정할 수 있다. (민법 제358조 단서)

② 저당권의 목적토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 그 보상금청구권에 대해 물상대위권을 행사할 수 없다. [O]
공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 협의취득된 경우, 그 성격이 강제수용에 준하지 않으므로 저당권자는 물상대위권을 행사할 수 없다. (판례: 협의취득은 임의매매로서 물상대위 불인정)

③ 건물 소유를 목적으로 토지를 임차한 자가 그 토지 위에 소유하는 건물에 저당권을 설정한 경우 건물 소유를 목적으로 한 토지 임차권에도 저당권의 효력이 미친다. [X] **(정답)**
건물에 저당권이 설정된 경우 그 건물 소유를 목적으로 한 토지 임차권에도 저당권의 효력이 미치는 것은 맞다. 그러나 이 효력은 임차권이 건물의 종된 권리로서 함께 이전되는 의미이지, 임차권 자체에 별도로 저당권의 효력이 미치는 것이 아니다. 실제로 이 지문은 틀린 것으로 출제되었다. (판례: 건물 저당권 실행 시 임차권도 함께 이전되나, 저당권의 효력이 임차권 자체에 미친다고 표현하는 것은 부정확함)

④ 저당목적물의 변형물인 금전에 대해 이미 제3자가 압류한 경우 저당권자는 물상대위권을 행사할 수 없다. [O]
저당목적물의 변형물인 금전에 대해 이미 제3자가 압류한 경우 저당권자는 물상대위권 을 행사할 수 없다. (민법 제342조 단서: 제3자의 압류 필요)

⑤ 저당부동산에 대한 압류 이후의 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권에도 저당권의 효력이 미친다. [O]
저당부동산에 대한 압류 이후의 저당권설정자의 차임채권에도 저당권의 효력이 미친다. (민법 제370조, 제342조: 물상대위)

64번

유치권 성립을 위한 견련관계가 인정되는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 임대인과 임차인 사이에 건물명도 시 권리금을 반환하기로 약정을 한 때, 권리금반환청구권을 가지고 건물에 대한 유치권을 주장하는경우 [X]
권리금반환청구권은 건물 자체로부터 발생한 채권이 아니라 임대차 계약에서 발생한 채권이므로, 건물과의 견련관계(목적물과 채권 사이의 관련성)가 인정되지 않는다. (판례)

ㄴ. 건물의 임대차에서 임차인의 임차보증금반환청구권으로써 임차인이 그 건물에 유치권을 주장하는 경우 [X]
임차보증금반환청구권은 임대차 계약 자체에서 발생한 채권으로, 임차 건물 자체로부터 발생한 채권이 아니다. 건물과의 견련관계가 인정되지 않는다. (판례)

ㄷ. 가축이 타인의 농작물을 먹어 발생한 손해에 관한 배상청구권에 기해 그 타인이 그 가축에 대한 유치권을 주장하는 경우 [O]
가축이 타인의 농작물을 손상시켜 발생한 손해배상청구권은 그 가축 으로 인해 발생한 것이므로, 해당 가축과의 견련관계가 인정된다. (민법 제320조)

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄷ **(정답)**
④ ㄱ, ㄷ
⑤ ㄴ, ㄷ

65번

동시이행관계에 있는 것을 모두 고른 것은?(단, 이에 관한 특약은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 부동산의 매매계약이 체결된 경우 매도인의 소유권이전등기의무와 매수인의 잔대금지급의무 [O]
부동산 매매에서 매도인의 소유권이전등기의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행 관계에 있다. (민법 제568조 제1항)

ㄴ. 임대차 종료 시 임대인의 임차보증금 반환의무와 임차인의 임차물 반환의무 [O]
임대차 종료 시 임대인의 임차보증금 반환의무와 임차인의 임차물 반환의무는 동시이행 관계에 있다. (판례)

ㄷ. 매도인의 토지거래허가 신청절차에 협력할 의무와 매수인의 매매대금지급의무 [X]
토지거래허가구역 내 매매에서 매도인의 허가신청 협력의무와 매수인의 대금지급의무는 동시이행관계가 아니다. (판례)

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄴ **(정답)**
⑤ ㄴ, ㄷ

66번

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

① 제3자의 권리는 그 제3자가 채무자에 대해 수익의 의사표시를 하면 계약의 성립시에 소급하여 발생한다. [X] **(정답)**
민법 제539조 제2항에 따르면, 제3자의 권리는 그 제3자가 채무자에 대하여 수익의 의사표시를 한 '때'에 생긴다. 즉 수익의 의사표시 시점부터 권리가 발생하는 것이지, '계약의 성립시에 소급하여' 발생하는 것이 아니다.

② 제3자는 채무자의 채무불이행을 이유로 그 계약을 해제할 수 없다. [O]
제3자는 계약 당사자가 아니므로 채무자의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다. (민법 제541조: 해제권은 요약자에게 있음)

③ 채무자에게 수익의 의사표시를 한 제3자는 그 채무자에게 그 채무의 이행을 직접 청구할 수 있다. [O]
수익의 의사표시를 한 제3자는 채무자에 대하여 직접 채무의 이행을 청구할 수 있다. (민법 제539조 제1항)

④ 채무자는 상당한 기간을 정하여 계약이익의 향수 여부의 확답을 제3자에게 최고할 수 있다. [O]
채무자는 상당한 기간을 정하여 계약이익의 향수 여부의 확답을 제3자에게 최고할 수 있다. (민법 제540조)

⑤ 채무자와 인수인의 계약으로 체결되는 병존적 채무인수는 제3자를 위한 계약으로 볼 수 있다. [O]
병존적 채무인수(채무자와 인수인의 계약으로 인수인도 채무 부담)는 제3자(기존 채권자) 를 위한 계약으로 볼 수 있다. (판례)

67번

합의해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 부동산매매계약이 합의해제된 경우, 다른 약정이 없는 한 매도인은 수령한 대금에 이자를 붙여 반환할 필요가 없다. [O]
부동산매매계약이 합의해제된 경우 다른 약정이 없는 한 매도인은 수령한 대금에 이자를 붙여 반환할 필요가 없다. (판례: 합의해제에는 민법 제548조 제2항의 이자 가산 규정이 당연 적용되지 않음)

② 당사자 쌍방은 자기 채무의 이행제공 없이 합의에 의해 계약을 해제할 수 있다. [O]
당사자 쌍방은 자기 채무의 이행제공 없이 합의에 의해 계약을 해제할 수 있다.

③ 합의해제의 소급효는 법정해제의 경우와 같이 제3자의 권리를 해하지 못한다. [O]
합의해제의 소급효는 법정해제와 마찬가지로 제3자의 권리를 해하지 못한다. (판례: 민법 제548조 제1항 단서 유추적용)

④ 계약이 합의해제된 경우 다른 사정이 없는 한, 합의해제 시에 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
계약이 합의해제된 경우, 특별한 사정이 없는 한 채무불이행을 이유로 한 손해배상 을 청구할 수 없다. 합의해제는 채무불이행 관계를 그대로 인정하는 것이 아니라 새로운 합의로 계약관계를 소멸시키는 것이므로, 별도로 손해배상을 청구하는 것은 합의해제의 취지에 반한다. (판례)

⑤ 매도인이 잔금기일 경과 후 해제를 주장하며 수령한 대금을 공탁하고 매수인이 이의 없이 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 합의해제된 것으로 본다. [O]
잔금기일 경과 후 매도인이 해제를 주장하며 수령한 대금을 공탁하고 매수인이 이의 없이 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 합의해제된 것으로 본다. (판례)

68번

청약에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 불특정다수인에 대한 청약은 효력이 없다. [X]
불특정다수인에 대한 청약도 유효하다. (예: 상점의 가격표, 자동판매기)

② 청약이 상대방에게 도달하여 그 효력이 발생하더라도 청약자는 이를 철회할 수 있다. [X]
승낙기간이 정해진 청약은 도달 후 철회할 수 없다. (민법 제527조)

③ 당사자 간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우, 양 청약이 상대방에게 발송된 때에 계약이 성립한다. [X]
교차청약의 경우 양 청약이 상대방에게 '도달한 때'에 계약이 성립한다. '발송된 때'가 아니다. (민법 제533조)

④ 계약내용이 제시되지 않은 광고는 청약에 해당한다. [X]
계약내용이 제시되지 않은 광고는 청약이 아니라 청약의 유인에 해당한다.

⑤ 하도급계약을 체결하려는 교섭당사자가 견적서를 제출하는 행위는 청약의 유인에 해당한다. [O] **(정답)**
하도급계약 체결 교섭 중 견적서를 제출하는 행위는 상대방이 청약하도록 유도하는 청약의 유인에 해당한다. (판례)

69번

약관에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 고객에게 부당하게 과중한 지연 손해금 등의 손해배상의무를 부담시키는 약관 조항은 무효로 한다. [O]
고객에게 부당하게 과중한 지연손해금 등의 손해배상의무를 부담시키는 약관 조항은 무효로 한다. (약관규제법 제8조)

② 약관내용이 명백하지 못한 때에는 약관작성자에게 불리하게 제한해석해야한다. [O]
약관내용이 명백하지 못한 때에는 약관작성자에게 불리하게 제한해석해야 한다. (약관규제법 제5조 제2항: 작성자 불이익 원칙)

③ 보통거래약관은 신의성실의 원칙에 따라 그 약관의 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석해야 한다. [O]
보통거래약관은 신의성실의 원칙에 따라 약관의 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석해야 한다.

④ 고객에게 부당하게 불리한 약관조항은 공정을 잃은 것으로 추정된다. [O]
고객에게 부당하게 불리한 약관 조항은 공정을 잃은 것으로 추정된다. (약관규제법 제6조 제2항)

⑤ 보통거래약관의 내용은 개개 계약체결자의 의사나 구체적인 사정을 고려하여 구체적 · 주관적으로 해석해야 한다. [X] **(정답)**
약관은 개개 계약체결자의 구체적·주관적 의사나 사정이 아닌, 평균적 고객의 이해가능성을 기준으로 객관적·획일적으로 해석해야 한다. (판례) '구체적·주관적으로 해석해야 한다'는 것은 틀린 설명이다.

70번

수량을 지정한 매매의 목적물의 일부가 멸실된 경우 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 이에 관한 특약은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 수량을 지정한 매매란 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 정한 경우를 말한다. [O]
수량을 지정한 매매란 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 정한 경우를 말한다.

② 악의의 매수인은 대금감액과 손해배상을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
수량지정 매매에서 목적물의 일부가 계약 당시 이미 멸실된 경우, 악의의 매수인은 어떠한 권리도 행사할 수 없다. (민법 제574조: 선의의 매수인에게만 권리 인정) 악의의 매수인이 대금감액과 손해배상을 청구할 수 있다는 것은 틀린 설명이다.

③ 선의의 매수인은 멸실된 부분의 비율로 대금감액을 청구할 수 있다. [O]
선의의 매수인은 멸실된 부분의 비율로 대금감액을 청구할 수 있다. (민법 제574조)

④ 잔존한 부분만이면 매수하지 아니하였을 때에는 선의의 매수인은 계약 전부를 해제할 수 있다. [O]
잔존한 부분만이면 매수하지 아니하였을 경우에 선의의 매수인은 계약 전부를 해제할 수 있다. (민법 제574조)

⑤ 선의의 매수인은 일부멸실의 사실을 안 날부터 1년 내에 매도인의 담보책임에 따른 매수인의 권리를 행사해야 한다. [O]
선의의 매수인은 일부멸실의 사실을 안 날부터 1년 내에 담보책임에 따른 권리를 행사해야 한다. (민법 제574조: 1년 제척기간)

71번

甲은 자기 소유 X토지를 3억원에 乙에게 매도하면서 동시에 환매할 권리를 보유하기로 약정하고 乙이 X토지에 대한 소유권이전등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 특별한 약정이 없는 한, 甲은 환매기간 내에 그가 수령한 3억원과 乙이 부담한 매매비용을 반환하고 X토지를 환매할 수 있다. [O]
특별한 약정이 없는 한 甲은 환매기간 내에 수령한 3억원과 乙이 부담한 매매비용을 반환하고 X토지를 환매할 수 있다. (민법 제590조 제2항)

② 甲과 乙이 환매기간을 정하지 아니한 경우 그 기간은 5년으로 한다. [O]
甲과 乙이 환매기간을 정하지 아니한 경우 그 기간은 5년으로 한다. (민법 제591조 제1항, 제2항)

③ 환매등기는 乙 명의의 소유권이전등기에 대한 부기등기의 형식으로한다. [O]
환매등기는 乙 명의의 소유권이전등기에 대한 부기등기의 형식으로 한다. (민법 제592조)

④ 만일 甲의 환매등기 후 丙이 乙로부터 X토지를 매수하였다면, 乙은 환매등기를 이유로 丙의 X토지에 대한 소유권이전등기청구를 거절할 수 있다. [X] **(정답)**
甲의 환매등기는 甲이 장래에 환매권을 행사할 때 丙 등 제3자에게 대항할 수 있도록 하는 효력이 있다. 그러나 환매등기가 있다고 하여 乙이 丙과의 매매계약에 기한 소유권이전등기의무를 거절할 수 있는 것이 아니다. 환매등기는 환매권자 (甲)의 권리를 보전하기 위한 것이지, 乙의 처분 능력을 제한하는 것이 아니다. (판례)

⑤ 만일 甲의 환매등기 후 丁이 X토지에 乙에 대한 채권을 담보하기 위하여 저당권을 설정하였다면, 甲이 적법하게 환매권을 행사하여 X토지의 소유권이전등기를 마친 경우 丁의 저당권은 소멸한다. [O]
甲이 환매등기 후 적법하게 환매권을 행사하여 소유권이전등기를 마친 경우, 환매등기 후 X토지에 乙에 대한 채권을 담보하기 위해 설정된 丁의 저당권은 소멸한다.

72번

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

ㄱ. 유상 · 쌍무계약이다. [O]
교환계약은 유상·쌍무계약이다. 쌍방이 재산권을 서로 이전하는 계약이다. (민법 제596조 참조)

ㄴ. 일방이 금전의 보충지급을 약정한 경우 그 금전에 대하여는 매매 대금에 관한 규정을 준용한다. [O]
일방이 금전의 보충지급을 약정한 경우 그 금전에 대하여는 매매대금에 관한 규정을 준용한다. (민법 제597조)

ㄷ. 다른 약정이 없는 한 각 당사자는 목적물의 하자에 대해 담보책임을 부담한다. [O]
다른 약정이 없는 한 교환계약의 각 당사자는 목적물의 하자에 대해 매매 준용 규정에 따라 담보책임을 부담한다. (민법 제596조)

ㄹ. 당사자가 자기 소유 목적물의 시가를 묵비하여 상대방에게 고지하지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 상대방의 의사결정에 불법적인 간섭을 한 것이다. [X]
교환 당사자가 자기 소유 목적물의 시가를 묵비하는 것은 특별한 사정이 없는 한 불법적인 간섭에 해당하지 않는다. 단순한 침묵·묵비는 기망행위가 아니다. 적극적인 허위진술이 있어야 기망행위를 구성한다. (판례)

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

73번

乙이 甲으로부터 건물의 소유를 목적으로 X토지를 10년간 임차하여 그 위에 자신의 건물을 신축한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 특별한 사정이 없는 한 甲이 X토지의 소유자가 아닌 경우에도 임대차 계약은 유효하게 성립한다. [O]
甲이 X토지의 소유자가 아닌 경우에도 임대차계약은 유효하게 성립한다. 임대차는 낙성계약으로 임대인의 소유권이 성립요건이 아니다.

② 甲과 乙 사이에 반대약정이 없으면 乙은 甲에 대하여 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다. [O]
반대약정이 없으면 乙은 甲에 대하여 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다. (민법 제621조 제1항)

③ 乙이 현존하는 지상건물을 등기해도 임대차를 등기하지 않은 때에는 제3자에 대해 임대차의 효력이 없다. [X] **(정답)**
건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에서 임차인(乙)이 그 토지 위에 건물을 소유하고 그 건물을 등기한 때에는 토지임대차를 등기하지 않아도 제3자에 대하여 임대차의 효력이 있다. (민법 제622조 제1항) '효력이 없다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 10년의 임대차 기간이 경과한 때 乙의 지상건물이 현존하는 경우 乙은 임대차 계약의 갱신을 청구할 수 있다. [O]
임대차 기간이 경과한 때 乙의 지상건물이 현존하면 乙은 임대차 계약의 갱신을 청구할 수 있다. (민법 제643조)

⑤ 乙의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우, 특약이 없는 한 甲은 임대차 계약을 해지할 수 있다. [O]
乙의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우 甲은 임대차 계약을 해지할 수 있다. (민법 제640조)

74번

甲은 자기 소유 X창고건물 전부를 乙에게 월차임 60만원에 3년간 임대하였고, 乙은 甲의 동의를 얻어 X건물 전부를 丙에게 월차임 70만원에 2년간 전대하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 이에 관한 특약은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙의 합의로 임대차 계약을 종료한 경우 丙의 권리는 소멸한다. [X] **(정답)**
甲이 乙의 전대를 동의하였으므로 적법한 전대차가 성립하였다. 甲과 乙이 합의로 임대차를 종료하더라도(합의해지) 이는 丙에게 불리한 결과를 초래하므로 합의해지로써 丙에게 대항할 수 없다. 따라서 丙의 권리는 소멸하지 않는다. (민법 제631조) '丙의 권리는 소멸한다'는 것은 틀린 설명이다.

② 丙은 직접 甲에 대해 월차임 60만원을 지급할 의무를 부담한다. [O]
丙은 전차인으로서 직접 임대인 甲에 대하여 월차임 60만원(甲-乙 사이의 차임)을 초과하지 않는 범위에서 의무를 부담한다. (민법 제630조 제1항)

③ 甲은 乙에게 월차임 60만원의 지급을 청구할 수 있다. [O]
甲은 원래의 임대인으로서 乙에게 월차임 60만원의 지급을 청구할 수 있다.

④ 甲에 대한 차임연체액이 120만원에 달하여 甲이 임대차 계약을 해지한 경우, 丙에게 그 사유를 통지하지 않아도 해지로써 丙에게 대항할 수 있다. [O]
甲에 대한 차임연체액이 120만원(2기)에 달하여 甲이 임대차 계약을 해지한 경우, 丙에게 그 사유를 통지하지 않아도 해지로써 丙에게 대항할 수 있다. (판례)

⑤ 전대차 기간이 만료한 경우 丙은 甲에게 전전대차(前轉貸借)와 동일한 조건으로 임대할 것을 청구할 수 없다. [O]
전차인(丙)은 원칙적으로 임대인(甲)에게 직접 갱신청구를 할 수 없다. (판례)

75번

주택임대차보호법상의 대항력에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 일시사용을 위한 임대차가 아니고 임차권등기가 이루어지지 아니한 경우를 전제하며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 임차인이 타인의 점유를 매개로 임차주택을 간접점유하는 경우에도 대항요건인 점유가 인정될 수 있다. [O]
임차인이 타인의 점유를 매개로 임차주택을 간접점유하는 경우에도 대항요건인 점유가 인정될 수 있다. (판례)

② 임차인이 지위를 강화하고자 별도로 전세권 설정등기를 마친 후 「주택임대차보호법」상의 대항요건을 상실한 경우, 「주택임대차보호법」 상의 대항력을 상실한다. [O]
임차인이 전세권 설정등기를 마친 후 주임법상의 대항요건(인도+주민등록)을 상실한 경우, 주임법상의 대항력은 상실된다. 전세권과 주임법상 대항력은 별개의 권리이다.

③ 주민등록을 마치고 거주하던 자기 명의의 주택을 매도한 자가 매도와 동시에 이를 다시 임차하기로 약정한 경우, 매수인 명의의 소유권 이전등기 여부와 관계없이 대항력이 인정된다. [X] **(정답)**
주민등록이 된 상태에서 자기 주택을 매도하면서 동시에 임차하기로 약정한 경우, 매수인 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 후에 비로소 임대인-임차인 관계가 성립하고 대항력을 갖출 수 있다. 등기 여부와 관계없이 대항력이 인정된다는 것은 틀렸다. (판례)

④ 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날 오전 영시부터 대항력이 생긴다. [O]
임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날 오전 영시부터 대항력이 생긴다. (주임법 제3조 제1항)

⑤ 임차인이 가족과 함께 임차주택의 점유를 계속하면서 가족의 주민등록은 그대로 둔 채 임차인의 주민등록만 일시적으로 옮긴 경우 대항력을 상실하지 않는다. [O]
임차인이 가족과 함께 점유를 계속하면서 가족의 주민등록은 그대로 둔 채 임차인의 주민등록만 일시적으로 옮긴 경우 대항력을 상실하지 않는다. (판례)

76번

주택임대차보호법상 임차인의 계약갱신요구권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 행사해야한다. [O]
임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 행사해야 한다. (주임법 제6조의3 제1항)

ㄴ. 임대차의 조건이 동일한 경우 여러 번 행사할 수 있다. [X]
계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사할 수 있다. (주임법 제6조의3 제2항) '여러 번 행사할 수 있다'는 것은 틀렸다.

ㄷ. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택을 전대한 경우 임대인은 계약갱신요구를 거절하지 못한다. [X]
임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택을 전대한 경우, 임대인은 계약갱신요구를 거절할 수 있다. (주임법 제6조의3 제1항 제6호) '거절하지 못한다'는 것은 틀렸다.

① ㄱ **(정답)**
② ㄴ
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄷ
⑤ ㄴ, ㄷ

77번

甲은 2021년 2월 1일 서울특별시에 위치한 乙 소유 X상가건물에 대하여 보증금 5억원, 월차임 5백만원으로 임대차계약을 체결하였다. 甲은 2021년 2월 15일 건물의 인도를 받아 영업을 개시하고, 사업자등록을 신청하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 위 계약에는 확정일자 부여 등에 대해 규정하고 있는 「상가건물 임대차보호법」 제4조의 규정이 적용된다. [O]
확정일자 부여 규정(상가임대차법 제4조)은 환산보증금 한도와 무관하게 모든 상가건물 임대차에 적용된다. [O]

ㄴ. 甲이 임차건물의 일부를 중과실로 파손한 경우 계약갱신을 요구할 수 있다. [O]
임차건물의 일부를 중과실로 파손한 경우 계약갱신을 요구할 수 있다. → 임차인의 의무를 현저히 위반한 경우 임대인은 갱신을 거절할 수 있다. 또한 환산보증금 한도 초과이므로 갱신요구권 규정 자체가 적용되지 않는다. [X]

ㄷ. 甲이 2개월분의 차임을 연체하던 중 매매로 건물의 소유자가 丙으로 바뀐 경우, 특별한 사정이 없는 한 연체차임은 乙에게 지급해야 한다. [O]
2개월분의 차임을 연체하던 중 소유자가 丙으로 바뀐 경우, 소유권 이전 전에 발생한 연체차임은 전 임대인 乙에게 지급해야 한다. [O]

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄱ, ㄷ **(정답)**

78번

가등기담보등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매가 된 경우 담보가등기 권리는 그 부동산의 매각에 의해 소멸한다. [O]
담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매가 된 경우 담보가등기권리는 그 부동산의 매각에 의해 소멸한다. (가담법 제15조)

② 가등기의 피담보채권은 당사자의 약정과 관계없이 가등기의 원인증서인 매매예약서상의 매매대금의 한도로 제한된다. [X] **(정답)**
가등기의 피담보채권은 당사자의 약정에 의해 결정되는 것이다. 매매예약서 형식을 갖추었더라도 그 계약의 실질이 금전소비대차 담보에 해당하면, 피담보채권은 실제 차용금 채무 전액이 된다. 형식상의 매매예약대금으로 제한되지 않는다. (판례) '원인증서인 매매예약서상의 매매대금의 한도로 제한된다'는 것은 틀렸다.

③ 채무자가 청산기간이 지나기 전에 한 청산금에 관한 권리의 양도는 이로써 후순위권리자에게 대항하지 못한다. [O]
채무자가 청산기간이 지나기 전에 한 청산금에 관한 권리의 양도는 이로써 후순위권리자에게 대항하지 못한다. (가담법 제7조)

④ 가등기가 담보가등기인지 여부는 거래의 실질과 당사자의 의사해석에 따라 결정된다. [O]
가등기가 담보가등기인지 여부는 거래의 실질과 당사자의 의사해석에 따라 결정된다. (판례)

⑤ 가등기담보부동산의 예약 당시 시가가 그 피담보채무액에 미달하는 경우에는 청산금평가액의 통지를 할 필요가 없다. [O]
가등기담보부동산의 예약 당시 시가가 피담보채무액에 미달하는 경우에는 청산금이 없으므로 청산금평가액의 통지를 할 필요가 없다.

79번

甲은 법령상의 제한을 피하여 乙 소유의 X부동산을 매수하고자 자신의 친구 丙과 X부동산의 매수에 관한 명의신탁약정을 체결하였다. 그에 따라 2021년 5월 丙은 乙과 X부동산 매매계약을 체결하고, 甲의 자금으로 그 대금을 지급하여 丙 명의로 등기 이전을 마쳤다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 丙 사이의 명의신탁약정은 무효이다. [O]
甲과 丙 사이의 명의신탁약정은 무효이다. (부동산실명법 제4조 제1항)

② 乙이 매매계약 체결 당시 그 명의신탁약정이 있다는 사실을 알았다면 丙은 X부동산의 소유권을 취득할 수 없다. [O]
乙이 명의신탁약정 사실을 알았다면(악의) 乙과 丙의 매매계약 및 등기는 무효이므로 丙은 X부동산의 소유권을 취득할 수 없다. (부동산실명법 제4조 제2항 본문)

③ 乙이 매매계약 체결 당시 그 명의신탁약정이 있다는 사실을 몰랐다면, 그 후 명의신탁약정 사실을 알게 되었어도 丙은 X부동산의 소유권을 취득한다. [O]
乙이 계약 당시 선의였다면 그 후 명의신탁 사실을 알게 되더라도 乙과 丙의 계약은 유효하고 丙은 소유권을 취득한다. (판례: 계약 당시 선의이면 그 후 악의가 되어도 유효)

④ 丙이 X부동산의 소유권을 취득한 경우 甲은 丙에게 제공한 X부동산의 매수자금 상당액을 부당이득으로 반환청구할 수 있다. [O]
丙이 유효하게 소유권을 취득한 경우, 甲은 丙에게 제공한 매수자금 상당액을 부당이득으로 반환청구할 수 있다. (판례)

⑤ X부동산의 소유권을 유효하게 취득한 丙이 명의신탁약정 외의 적법한 원인에 의하여 甲 앞으로 X부동산에 대한 소유권이전등기를 마친다고 해도 그 소유권이전등기는 무효이다. [X] **(정답)**
소유권을 유효하게 취득한 丙이 명의신탁약정 외의 적법한 원인(매매, 증여 등)에 의하여 甲 앞으로 소유권이전등기를 마치는 것은 허용된다. 적법한 별도의 법률행위 원인이 있다면 그 등기는 유효하다. (판례) '그 소유권이전등기는 무효이다'는 것은 틀린 설명이다.

80번

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 구분건물이 객관적 · 물리적으로 완성되더라도 그 건물이 집합건축물 대장에 등록되지 않는 한 구분소유권의 객체가 되지 못한다. [X]
구분건물이 객관적·물리적으로 완성된 때에는 집합건축물대장에 등록되지 않더라도 구분소유권의 객체가 된다. (판례: 구분소유의 성립은 대장 등록을 요건으로 하지 않음) '등록되지 않는 한 객체가 되지 못한다'는 것은 틀린 설명이다.

ㄴ. 집합건물구분소유권의 특별승계인이 그 구분소유권을 다시 제3자에게 이전한 경우, 관리규약에 달리 정함이 없는 한, 각 특별승계인들은 자신의 전(前)구분소유자의 공용부분에 대한 체납관리비를 지급할 책임이 있다. [O]
집합건물구분소유권의 특별승계인이 그 구분소유권을 다시 제3자에게 이전한 경우, 관리규약에 달리 정함이 없는 한, 각 특별승계인들은 자신의 전구분소유자의 공용부분에 대한 체납관리비를 지급할 책임이 있다. (판례)

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

① ㄱ **(정답)**
② ㄴ
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄴ, ㄷ
