2022년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

41번

상대방 없는 단독행위에 해당하는 것은?

① 착오로 인한 계약의 취소 [X]

착오로 인한 계약의 취소 → 취소는 상대방에게 의사표시를 해야 효력이 생기는 상대방 있는 단독행위이다.

② 무권대리로 체결된 계약에 대한 본인의 추인 [X]

무권대리로 체결된 계약에 대한 본인의 추인 → 상대방(무권대리인 또는 계약 상대방)에게 추인 의사표시를 해야 하므로 상대방 있는 단독행위이다.

③ 미성년자의 법률행위에 대한 법정대리인의 동의 [X]

미성년자의 법률행위에 대한 법정대리인의 동의 → 미성년자에게 동의 의사표시를 해야 하므로 상대방 있는 단독행위이다.

④ 손자에 대한 부동산의 유증 [O] **(정답)**

손자에 대한 부동산의 유증 → 유증은 유언의 일종으로, 유언자(유증자)의 의사표시만으로 효력이 생기며 수증자의 수락이 성립요건이 아니다. 수증자가 특정되어 있어도 유언자의 단독 의사표시만으로 이루어지는 상대방 없는 단독행위이다.

⑤ 이행불능으로 인한 계약의 해제 [X]

이행불능으로 인한 계약의 해제 → 해제는 상대방에게 의사표시를 해야 하므로 상대방 있는 단독행위이다.

42번

다음 중 무효인 법률행위는?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 개업공인중개사가 임대인으로서 직접 중개의뢰인과 체결한 주택임대차계약 [X]

개업공인중개사가 임대인으로서 직접 중개의뢰인과 체결한 주택임대차계약은 공인중개사법 위반이 될 수 있으나, 그 계약 자체가 당연 무효인 것은 아니다.

② 공인중개사 자격이 없는 자가 우연히 1회성으로 행한 중개행위에 대한 적정한 수준의 수수료 약정 [X]

공인중개사 자격이 없는 자가 우연히 1회성으로 행한 중개행위에 대한 수수료 약정은 강행법규 위반이라 할 수 없고, 반사회질서의 법률행위에 해당하지 않아 유효하다.

③ 민사사건에서 변호사와 의뢰인 사이에 체결된 적정한 수준의 성공보수약정 [X]

민사사건에서 변호사와 의뢰인 사이의 적정한 수준의 성공보수약정은 유효하다. 형사사건의 성공보수약정과 달리 민사사건의 성공보수는 허용된다. (판례)

④ 매도인이 실수로 상가지역을 그보다 가격이 비싼 상업지역이라 칭하였고, 부동산 거래의 경험이 없는 매수인이 이를 믿고서 실제 가격보다 2배 높은 대금을 지급한 매매계약 [X]

매도인의 실수에 의한 착오 고지로 매수인이 실제보다 2배 높은 대금을 지급한 매매계약은 사기 또는 착오를 이유로 취소할 수 있는 계약에 해당하나, 반사회 질서의 법률행위로서 무효인 것은 아니다.

⑤ 보험계약자가 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 선의의 보험자와 체결한 생명보험계약 [O] **(정답)**

보험계약자가 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 체결한 생명보험계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 반사회질서의 법률행위로서 무효이다. (판례)

43번

통정허위표시(민법 제108조)에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 통정허위표시는 표의자가 의식적으로 진의와 다른 표시를 한다는 것을 상대방이 알았다면 성립한다. [X]
통정허위표시가 성립하려면 표의자가 진의와 다른 표시를 한다는 사실을 상대방이 단순히 '알았다'는 것만으로는 부족하다. 표의자와 상대방 사이에 '통정'(합의)이 있어야 한다. (민법 제108조 제1항)

② 가장행위가 무효이면 당연히 은닉행위도 무효이다. [X]
가장행위가 무효이더라도 그 속에 은닉된 은닉행위(숨겨진 진의)는 별도로 그 유효성을 판단한다. 가장행위가 무효이면 당연히 은닉행위도 무효인 것은 아니다. (민법 제108조 제2항 유추)

③ 대리인이 본인 몰래 대리권의 범위 안에서 상대방과 통정허위표시를 한 경우, 본인은 선의의 제3자로서 그 유효를 주장할 수 있다. [X]
대리인이 본인 몰래 상대방과 통정허위표시를 한 경우, 그 효과는 본인에게 귀속된다. 본인은 통정허위표시 법률관계의 '당사자'가 되는 것이지 '제3자'가 아니므로 선의의 제3자로서 보호받을 수 없다. (판례)

④ 민법 제108조제2항에 따라 보호받는 선의의 제3자에 대해서는 그 누구도 통정허위표시의 무효로써 대항할 수 없다. [O] **(정답)**
민법 제108조 제2항에 따라 보호받는 선의의 제3자에 대해서는 통정허위표시의 당사자뿐 아니라 그 누구도 통정허위표시의 무효로써 대항할 수 없다. (판례)

⑤ 가장소비대차에 따른 대여금채권의 선의의 양수인은 민법 제108조 제2항에 따라 보호받는 제3자가 아니다. [X]
가장소비대차에 따른 대여금채권의 선의의 양수인은 가장행위를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 자이므로 민법 제108조 제2항에 따라 보호받는 제3자에 해당한다. (판례)

44번

토지거래허가구역 내의 토지에 대한 매매계약이 체결된 경우(유동적 무효)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 해약금으로서 계약금만 지급된 상태에서 당사자가 관할관청에 허가를 신청하였다면 이는 이행의 착수이므로 더 이상 계약금에 기한 해제는 허용되지 않는다. [X]
관할관청에 허가를 신청한 것은 이행의 착수에 해당하지 않는다. (판례) 허가신청은 계약의 효력 발생을 위한 행정적 절차에 불과하므로, 계약금에 기한 해제권은 여전히 행사할 수 있다.

ㄴ. 당사자 일방이 토지거래허가 신청절차에 협력할 의무를 이행하지 않는다면 다른 일방은 그 이행을 소구할 수 있다. [O]
당사자 일방이 허가 신청절차에 협력할 의무를 이행하지 않으면 다른 일방은 그 이행을 법원에 소구(이행청구)할 수 있다. (판례)

ㄷ. 매도인의 채무가 이행불능임이 명백하고 매수인도 거래의 존속을 바라지 않는 경우, 위 매매계약은 확정적 무효로 된다. [O]
매도인의 채무가 이행불능임이 명백하고 매수인도 거래의 존속을 바라지 않는다는 사정이 인정되면, 유동적 무효 상태에 있던 매매계약은 확정적 무효로 된다. (판례)

ㄹ. 위 매매계약 후 토지거래허가구역 지정이 해제되었다고 해도 그 계약은 여전히 유동적 무효이다. [X]
토지거래허가구역 지정이 해제되면 허가를 받지 않아도 계약이 확정적으로 유효가 된다. 여전히 유동적 무효 상태에 있는 것이 아니다. (판례)

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

45번

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

① 제한능력자가 제한능력을 이유로 자신의 법률행위를 취소하기 위해서는 법정대리인의 동의를 받아야 한다. [X] **(정답)**
제한능력자는 법정대리인의 동의 없이도 단독으로 자신의 법률행위를 취소할 수 있다. (민법 제140조: 취소권자에 제한능력자가 포함됨)
취소는 단독행위로서 법정대리인의 동의가 불필요하다.

② 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다. [O]
취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다. (민법 제146조)

③ 취소된 법률행위는 특별한 사정이 없는 한 처음부터 무효인 것으로 본다. [O]
취소된 법률행위는 특별한 사정이 없는 한 처음부터 무효인 것으로 본다. (민법 제141조 본문: 소급효)

④ 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우, 제한능력자는 그 법률행위에 의해 받은 급부를 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다. [O]
제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우, 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은 급부를 이익이 현존하는 한도에서만 상환할 책임이 있다. (민법 제141조 단서)

⑤ 취소할 수 있는 법률행위에 대해 취소권자가 적법하게 추인하면 그의 취소권은 소멸한다. [O]
취소권자가 적법하게 추인하면 취소권은 소멸한다. (민법 제143조, 제145조)

46번

조건에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 조건성취의 효력은 특별한 사정이 없는 한 소급하지 않는다. [O]
조건성취의 효력은 특별한 사정이 없는 한 소급하지 않는다. (민법 제147조 제1항: 조건성취의 효력은 장래에 향하여 생긴다)

② 해제조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는 특별한 사정이 없는 한 조건 없는 법률행위로 된다. [X] **(정답)**
해제조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는, 그 조건만 무효가 되어 조건 없는 법률행위가 되는 것이 아니라, 법률행위 전부가 무효가 된다. (민법 제151조 제1항) '조건 없는 법률행위로 된다'는 것은 틀렸다.

③ 정지조건과 이행기로서의 불확정기한은 표시된 사실이 발생하지 않는 것으로 확정된 때에 채무를 이행하여야 하는지 여부로 구별될 수 있다. [O]
정지조건은 표시된 사실이 발생하지 않는 것으로 확정된 때에 채무가 소멸하므로 이행의무가 없다. 불확정기한은 해당 사실의 발생 자체가 불가능해진 때에도 기한이 도래한 것으로 보아 이행의무가 있다. 이로써 구별이 가능하다.

④ 이행지체의 경우 채권자는 상당한 기간을 정한 최고와 함께 그 기간 내에 이행이 없을 것을 정지조건으로 하여 계약을 해제할 수 있다. [O]
이행지체의 경우 최고와 함께 정지조건부 해제를 하는 것은 허용된다.

⑤ 신의성실에 반하는 방해로 말미암아 조건이 성취된 것으로 의제되는 경우, 성취의 의제시점은 그 방해가 없었더라면 조건이 성취되었으리라고 추산되는 시점이다. [O]
신의성실에 반하는 방해로 조건이 성취된 것으로 의제되는 경우, 그 의제시점은 방해가 없었더라면 조건이 성취되었으리라고 추산되는 시점이다. (판례)

47번

甲은 그 소유의 X건물을 매도하기 위하여 乙에게 대리권을 수여하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 사망하면 특별한 사정이 없는 한 乙의 상속인에게 그 대리권이 승계된다. [X] **(정답)**
임의대리인(乙)이 사망하면 대리권은 소멸한다. (민법 제127조 제2호: 대리인의 사망은 대리권 소멸 사유) 대리권은 일신전속적 성격을 가지므로 상속인에게 승계되지 않는다.

② 乙은 특별한 사정이 없는 한 X건물의 매매계약에서 약정한 중도금이나 잔금을 수령할 수 있다. [O]
매도 대리권에는 계약 이행에 관한 행위(중도금·잔금 수령 등)가 포함된다. (판례)

③ 甲의 수권행위는 묵시적인 의사표시에 의하여도 할 수 있다. [O]
수권행위는 묵시적인 의사표시에 의해서도 할 수 있다. (대리권의 발생)

④ 乙이 대리행위를 하기 전에 甲이 그 수권행위를 철회한 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 대리권은 소멸한다. [O]
수권행위를 철회하면 대리권이 소멸한다. (민법 제128조)

⑤ 乙은 甲의 허락이 있으면 甲을 대리하여 자신을 X건물의 매수인으로하는 계약을 체결할 수 있다. [O]
甲의 허락이 있으면 乙은 자기계약(自己契約)을 체결할 수 있다. (민법 제124조 단서)

48번

민법상 대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 임의대리인이 수인(數人)인 경우, 대리인은 원칙적으로 공동으로 대리해야한다. [X]
임의대리인이 수인(數人)인 경우 원칙적으로 각자가 단독으로 대리할 수 있다. (민법 제119조: 수인의 대리인은 각자 본인을 대리한다)

② 대리행위의 하자로 인한 취소권은 원칙적으로 대리인에게 귀속된다. [X]
대리행위의 하자로 인한 취소권은 대리인이 아닌 본인에게 귀속된다.

③ 대리인을 통한 부동산거래에서 상대방 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 대리권 유무에 대한 증명책임은 대리행위의 유효를 주장하는 상대방에게 있다. [X]
부동산 거래에서 상대방 앞으로 등기가 마쳐진 경우, 대리행위가 유효하게 이루어진 것으로 사실상 추정되므로 대리권 없음을 주장하는 본인 측에서 무권대리임을 증명 해야 한다. (판례)

④ 복대리인은 대리인이 자신의 이름으로 선임한 대리인의 대리인이다. [X]
복대리인은 대리인이 자신의 이름으로 선임하지만, 본인의 대리인이다. '대리인의 대리인'이 아니다. (민법 제123조 제1항)

⑤ 법정대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다. [O] **(정답)**
법정대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다. (민법 제122조: 법정대리인의 복임권)

49번

권한을 넘은 표현대리에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 기본대리권이 처음부터 존재하지 않는 경우에도 표현대리는 성립할 수 있다. [X]
민법 제126조의 표현대리는 기본대리권이 실제로 존재함을 전제로 한다. 기본대리권 자체가 처음부터 없으면 표현대리는 성립할 수 없다.

② 복임권이 없는 대리인이 선임한 복대리인의 권한은 기본대리권이 될 수 없다. [X]
복임권이 없는 대리인이 선임한 복대리인이라도 실제로 행사한 대리행위가 있으면 그 권한이 기본대리권이 될 수 있다. (판례)

③ 대리행위가 강행규정을 위반하여 무효인 경우에도 표현대리는 성립할 수 있다. [X]
대리행위가 강행규정을 위반하여 무효인 경우에는 표현대리를 적용하여 유효로 만들 수 없다. 표현대리는 강행규정의 적용을 배제하는 수단이 될 수 없다. (판례)

④ 법정대리권을 기본대리권으로 하는 표현대리는 성립할 수 없다. [X]
법정대리권도 기본대리권이 될 수 있다. 법정대리인이 그 권한을 넘어 행위한 경우 표현대리가 성립할 수 있다. (판례)

⑤ 상대방이 대리인에게 대리권이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는지의 여부는 대리행위 당시를 기준으로 판정한다. [O] **(정답)**
상대방이 대리권이 있다고 믿을 만한 정당한 이유(정당한 이유)는 대리행위 당시를 기준으로 판단한다. (판례)

50번

대리권 없는 甲은 乙 소유의 X부동산에 관하여 乙을 대리하여 丙과 매매계약을 체결하였고, 丙은 甲이 무권대리인이라는 사실에 대하여 선의 · 무과실이었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 丙이 乙에 대하여 상당한 기간을 정하여 추인여부를 최고하였으나 그 기간 내에 乙이 확답을 발하지 않은 때에는 乙이 추인한 것으로 본다. [X] **(정답)**
丙이 乙에게 상당한 기간을 정하여 추인여부를 최고하였으나 乙이 그 기간 내에 확답을 발하지 않은 때에는 추인을 '거절한 것으로 본다'. (민법 제131조) '추인한 것으로 본다'는 것은 틀린 설명이다.

② 乙이 甲에 대해서만 추인의 의사표시를 하였더라도 丙은 乙의 甲에 대한 추인이 있었음을 주장할 수 있다. [O]
乙이 甲에게만 추인 의사표시를 하였더라도, 丙은 乙의 甲에 대한 추인이 있었음을 주장할 수 있다. (판례: 본인이 무권대리인에게 한 추인도 그 효과는 미침)

③ 乙이 甲에게 매매계약을 추인하더라도 그 사실을 알지 못하고 있는 丙은 매매계약을 철회할 수 있다. [O]
乙이 甲에게 추인하였더라도 그 사실을 알지 못하는 丙은 추인이 자신에게 통지될 때까지 매매계약을 철회할 수 있다. (민법 제134조 본문)

④ 乙이 丙에 대하여 추인하면 특별한 사정이 없는 한, 추인은 매매계약 체결 시에 소급하여 그 효력이 생긴다. [O]
乙이 丙에게 추인하면 특별한 사정이 없는 한 매매계약 체결 시로 소급하여 효력이 생긴다. (민법 제133조 본문: 소급효)

⑤ 乙이 丙에게 추인을 거절한 경우, 甲이 제한능력자가 아니라면 甲은 丙의 선택에 따라 계약을 이행할 책임 또는 손해를 배상할 책임이 있다. [O]
추인이 거절된 경우, 甲이 제한능력자가 아니라면 丙의 선택에 따라 계약 이행 또는 손해배상 책임을 진다. (민법 제135조 제1항)

51번

토지를 점유할 수 있는 물권을 모두 고른 것은?

ㄱ. 전세권 [O]
전세권: 전세권자는 목적물(토지)을 점유하여 사용·수익하는 용익물권이다. (민법 제303조 제1항)

ㄴ. 지상권 [O]
지상권: 지상권자는 타인의 토지를 점유하여 공작물이나 수목 등을 소유하기 위해 사용하는 물권이다. (민법 제279조)

ㄷ. 저당권 [X]
저당권: 비점유 담보물권이다. 저당권자는 목적물을 점유하지 않는다.

ㄹ. 임차권 [X]
임차권: 채권이지 물권이 아니다. 물권에 해당하지 않는다.

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

52번

점유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 제3자가 직접점유자의 점유를 방해한 경우, 특별한 사정이 없는 한 간접점유자에게는 점유권에 기한 방해배제청구권이 인정되지 않는다. [X]
간접점유자에게도 점유권에 기한 방해배제청구권이 인정된다. (판례)

② 취득시효의 요건인 점유에는 간접점유가 포함되지 않는다. [X]
취득시효의 요건인 점유에는 간접점유도 포함된다. (판례)

③ 소유권의 시효취득을 주장하는 점유자는 특별한 사정이 없는 한 자신의 점유가 자주점유에 해당함을 증명하여야 한다. [X]
점유는 자주점유로 추정된다. (민법 제197조 제1항) 점유자가 자주점유임을 증명할 필요 없이, 타주점유임을 주장하는 자가 증명해야 한다.

④ 선의의 점유자가 본권에 관한 소에 패소한 경우, 그 자는 패소가 확정된 때부터 악의의 점유자로 본다. [X]
선의의 점유자가 본권에 관한 소에서 패소한 경우, 소가 제기된 때부터 악의의 점유자로 본다. '패소가 확정된 때'가 아니다. (민법 제197조 제2항)

⑤ 양도인이 등기부상의 명의인과 동일인이며 그 명의를 의심할 만한 특별한 사정이 없는 경우, 그 부동산을 양수하여 인도받은 자는 과실(過失) 없는 점유자에 해당한다. [O] **(정답)**
양도인이 등기부상 명의인과 동일인이고 그 명의를 의심할 만한 특별한 사정이 없는 경우, 그 부동산을 양수하여 인도받은 자는 과실 없는 점유자에 해당한다. (판례)

53번

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

ㄱ. 지상권을 설정한 토지의 소유자는 그 토지 일부의 불법점유자에 대하여 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 없다. [X]
지상권을 설정한 토지의 소유자는 소유권을 여전히 보유하고 있으므로, 그 토지의 불법점유자에 대하여 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사할 수 있다. (판례) '청구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

ㄴ. 토지의 소유권을 양도하여 소유권을 상실한 전(前)소유자도 그 토지 일부의 불법점유자에 대하여 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다. [X]
토지의 소유권을 양도하여 소유권을 상실한 전소유자는 소유권에 기한 방해배제 청구권을 행사할 수 없다. 소유권이 없으면 소유권에 기한 청구권도 없다.

ㄷ. 소유자는 자신의 소유권을 방해할 염려 있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다. [O]
소유자는 소유권을 방해할 염려 있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다. (민법 제214조: 방해예방 및 손해배상담보청구)

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

54번

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

① 악의의 점유자가 점유물의 과실을 수취하여 소비한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 점유자는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다. [O] **(정답)**
악의의 점유자가 점유물의 과실을 수취하여 소비한 경우, 그 과실의 대가를 보상하여야 한다. (민법 제201조 제2항: 악의의 점유자는 수취한 과실을 반환, 소비한 경우 대가 보상)

② 은비(隱秘)에 의한 점유자는 점유물의 과실을 수취할 권리가 있다. [X]
은비(隱秘)에 의한 점유자는 악의·불법점유자와 유사하게 취급되어 과실을 수취할 권리가 없다.

③ 점유물의 전부가 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우, 선의의 자주점유자는 특별한 사정이 없는 한 그 멸실로 인한 손해의 전부를 배상해야 한다. [X]
점유물의 전부가 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우, 선의의 자주점유자는 현존이익 한도 내에서 배상하면 된다. (민법 제202조 단서) '전부 배상'이 아니다.

④ 점유자는 특별한 사정이 없는 한 회복자가 점유물의 반환을 청구하기 전에도 그 점유물의 반환 없이 그 회복자에게 유익비상환청구권을 행사할 수 있다. [X]
유익비상환청구권은 점유물 반환 시에 행사하는 것이 원칙이다. 반환 청구 전에 단독으로 먼저 청구하는 것은 허용되지 않는다. (판례)

⑤ 악의의 점유자는 특별한 사정이 없는 한 점유물에 지출한 통상의 필요비의 상환을 청구할 수 없다. [X]
악의의 점유자도 통상의 필요비는 회복자에게 상환청구할 수 있다. (민법 제203조 제1항)

55번

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

ㄱ. 토지 주변의 소음이 사회통념상 수인한도를 넘지 않은 경우에도 그 토지소유자는 소유권에 기하여 소음피해의 제거를 청구할 수 있다. [X]
토지 주변의 소음이 사회통념상 수인한도를 넘지 않는 경우에는 소유권에 기하여 소음피해의 제거를 청구할 수 없다. 수인한도를 초과하는 경우에만 방해배제를 청구할 수 있다. (판례)

ㄴ. 우물을 파는 경우에 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 하지만, 당사자 사이에 이와 다른 특약이 있으면 그 특약이 우선한다. [O]
우물을 파는 경우 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 한다는 규정(민법 제243조)은 임의규정이므로, 당사자 사이에 이와 다른 특약이 있으면 그 특약이 우선한다. (판례)

ㄷ. 토지소유자가 부담하는 자연유수의 승수의무(承水義務)에는 적극적으로 그 자연유수의 소통을 유지할 의무가 포함된다. [X]
자연유수의 승수의무는 고지 소유자가 자연히 흘러내려 오는 유수를 막지 않는 소극적 의무이다. 적극적으로 자연유수의 소통을 유지·관리할 의무는 포함되지 않는다. (판례)

① ㄱ
② ㄴ **(정답)**
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄴ, ㄷ

56번

소유권의 취득에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 저당권 실행을 위한 경매절차에서 매수인이 된 자가 매각부동산의 소유권을 취득하기 위해서는 소유권이전등기를 완료하여야 한다. [X]
저당권 실행 경매에서 매수인은 매각대금을 완납한 때에 소유권을 취득한다. 소유권이전등기를 완료하지 않아도 된다. (민사집행법 제135조, 민법 제187조)

② 무주(無主)의 부동산을 점유한 자연인은 그 부동산의 소유권을 즉시 취득한다. [X]
무주의 부동산은 국가에 귀속된다. (민법 제252조 제2항) 자연인이 즉시 소유권을 취득하는 것이 아니다.

③ 점유취득시효에 따른 부동산소유권 취득의 효력은 시효취득자가 이전등기를 한 이후부터 발생한다. [O] **(정답)**
부동산 점유취득시효에 따른 소유권 취득의 효력은 점유취득시효 완성 후 이전 등기를 한 때에 등기한 시점 이후부터 발생한다. (민법 제245조 제1항: 등기요건) 등기를 해야 소유권을 취득하므로 등기한 이후부터 소유권 취득의 효력이 생긴다.

④ 타인의 토지에서 발견된 매장물은 특별한 사정이 없는 한 발견자가 단독으로 그 소유권을 취득한다. [X]
타인의 토지에서 발견된 매장물은 발견자와 토지소유자가 반반씩 그 소유권을 취득한다. (민법 제254조) 발견자 단독 취득이 아니다.

⑤ 타주점유자는 자신이 점유하는 부동산에 대한 소유권을 시효취득할 수 없다. [X]
타주점유자는 소유의 의사 없이 점유하므로 자주점유를 요건으로 하는 소유권 취득시효를 할 수 없다. (민법 제245조, 제197조)

57번

민법상 공동소유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 공유자끼리 그 지분을 교환하는 것은 지분권의 처분이므로 이를 위해서는 교환당사자가 아닌 다른 공유자의 동의가 필요하다. [X]
공유자는 자신의 지분을 다른 공유자의 동의 없이 단독으로 처분할 수 있다. (민법 제263조) 공유자끼리의 지분 교환도 각자의 지분 처분이므로 다른 공유자의 동의가 필요하지 않다.

② 부동산 공유자 중 일부가 자신의 공유지분을 포기한 경우, 등기를 하지 않아도 공유지분 포기에 따른 물권변동의 효력이 발생한다. [X]
부동산 공유자 일부가 지분을 포기한 경우, 포기는 물권행위에 해당하므로 등기를 해야 물권변동의 효력이 생긴다. (민법 제186조)

③ 합유자 중 1인은 다른 합유자의 동의 없이 자신의 지분을 단독으로 제3자에게 유효하게 매도할 수 있다. [X]
합유자는 합유자 전원의 동의 없이 자신의 지분을 단독으로 처분할 수 없다. (민법 제273조 제1항)

④ 합유물에 관하여 경료된 원인무효의 소유권이전등기의 말소를 구하는 소는 합유자 각자가 제기할 수 있다. [O] **(정답)**
합유물에 경료된 원인무효의 소유권이전등기의 말소를 구하는 소는 보존행위에 해당하므로 합유자 각자가 제기할 수 있다. (판례)

⑤ 법인 아닌 종중이 그 소유 토지의 매매를 중개한 중개업자에게 중개 수수료를 지급하기로 하는 약정을 체결하는 것은 총유물의 관리 · 처분 행위에 해당한다. [X]
법인 아닌 종중이 중개수수료를 지급하기로 하는 약정은 총유물의 관리·처분행위가 아니라 채무부담행위이다. (판례) 따라서 총유물 관리·처분에 관한 규정이 아닌 일반 규정에 따라 처리한다.

58번

1필의 토지의 일부를 객체로 할 수 없는 권리는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 저당권 [O] **(정답)**
저당권 → 저당권은 1필의 토지 전체를 목적물로 해야 한다. 1필 토지의 일부에는 저당권을 설정할 수 없다. (판례)

② 전세권 [X]
전세권 → 1필 토지의 일부에도 전세권 설정 가능하다.

③ 지상권 [X]
지상권 → 1필 토지의 일부에도 지상권 설정 가능하다. (판례)

④ 임차권 [X]
임차권 → 채권으로서 계약 자유에 따라 일부에도 가능하다.

⑤ 점유권 [X]
점유권 → 사실상 지배 상태이므로 일부에도 점유권이 성립한다.

59번

2019. 8. 1. 甲은 乙에게 2억원(대여기간 1년, 이자 월 1.5%)을 대여하면서 乙 소유 X토지(가액 3억원)에 근저당권(채권최고액 2억 5천만원)을 취득하였고, 2020. 7. 1. 丙은 乙에게 1억원(대여기간 1년, 이자 월 1%)을 대여하면서 X토지에 2번 근저당권(채권최고액 1억 5천만원)을 취득하였다. 甲과 丙이 변제를 받지 못한 상황에서 丙이 2022. 6. 1. X토지에 관해 근저당권 실행을 위한 경매를 신청하면서 배당을 요구한 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 2022. 6. 1. 甲의 근저당권의 피담보채권액은 확정되지 않는다. [O]

甲은 스스로 경매를 신청하지 않았고 배당요구도 하지 않았다. 후순위 근저당권자인 丙의 경매신청으로 개시된 경우, 甲(선순위)이 별도로 배당요구를 하지 않은 이상 甲의 근저당권의 피담보채권은 丙의 경매신청 시에 당연히 확정되지 않는다. 甲의 채권은 배당요구 또는 甲의 경매신청 시에 확정된다. (판례)

ㄴ. 甲에게 2022. 6. 1. 이후에 발생한 지연이자는 채권최고액의 범위 내라도 근저당권에 의해 담보되지 않는다. [X]

근저당권의 피담보채권이 확정된 후에도 확정된 원금·이자 등에 대한 지연이자는 채권최고액의 범위 내에서 여전히 담보된다. '담보되지 않는다'는 것은 틀렸다.

ㄷ. 甲이 한 번도 이자를 받은 바 없고 X토지가 3억원에 경매되었다면 甲은 경매대가에서 3억원을 변제받는다. [X]

甲의 채권최고액은 2억 5천만원이므로, X토지가 3억원에 경매되더라도 甲은 최대 채권최고액인 2억 5천만원까지만 배당받을 수 있다. '3억원을 변제받는다'는 것은 틀렸다.

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

60번

법률에 특별한 규정 또는 설정행위에 다른 약정이 없는 경우, 저당권의 우선변제적 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 토지에 저당권이 설정된 후 그 토지 위에 완공된 건물 [X]

토지 저당권의 효력은 저당권 설정 후 그 토지 위에 완공된 건물에는 미치지 않는다. 건물은 토지와 독립한 별개의 부동산이다. (민법 제358조: 저당권은 저당부동산에 부합된 물건 등에 미치나, 독립한 건물은 제외)

ㄴ. 토지에 저당권이 설정된 후 토지소유자가 그 토지에 매설한 유류저장탱크 [O]

토지 저당권 설정 후 토지소유자가 그 토지에 매설한 유류저장탱크는 토지에 부합된 물건으로서 저당권의 효력이 미친다. (민법 제358조)

ㄷ. 저당토지가 저당권 실행으로 압류된 후 그 토지에 관하여 발생한 저당권설정자의 차임채권 [O]

저당토지가 저당권 실행으로 압류된 후에 발생한 저당권설정자의 차임채권에 대해서는 저당권자가 물상대위권을 행사할 수 있다. (민법 제370조, 제342조)

ㄹ. 토지에 저당권이 설정된 후 토지의 전세권자가 그 토지에 식재하고 등기한 입목 [X]

토지의 전세권자가 그 토지에 식재하고 등기한 입목은 전세권자(토지소유자가 아님) 소유의 물건이므로, 토지소유자의 저당권의 효력이 미치지 않는다.

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

61번

민법상 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 유치권자는 유치물에 대한 경매신청권이 없다. [X]
유치권자는 유치물에 대한 경매신청권(경매권)이 있다. (민법 제322조 제1항) '경매신청권이 없다'는 것은 틀렸다.

② 유치권자는 유치물의 과실인 금전을 수취하여 다른 채권보다 먼저 피담보채권의 변제에 충당할 수 있다. [O] **(정답)**
유치권자는 유치물의 과실(果實)인 금전을 수취하여 다른 채권보다 먼저 피담보채권의 변제에 충당할 수 있다. (민법 제323조 제2항: 과실의 변제충당)

③ 유치권자는 채무자의 승낙 없이 유치물을 담보로 제공할 수 있다. [X]
유치권자는 채무자의 승낙 없이 유치물을 담보로 제공할 수 없다. (민법 제324조 제2항)

④ 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경우에도 유치권은 성립한다. [X]
유치권이 성립하려면 채권자가 직접점유하여야 한다. 채무자를 직접점유자로 하는 간접점유의 경우에는 채권자에게 독립적 점유가 없으므로 유치권이 성립하지 않는다. (판례)

⑤ 유치권자는 유치물에 관해 지출한 필요비를 소유자에게 상환 청구할 수 없다. [X]
유치권자는 유치물에 관해 지출한 필요비를 소유자에게 상환청구할 수 있다. (민법 제325조 제1항)

62번

甲에게 법정지상권 또는 관습법상 법정지상권이 인정되는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙 소유의 토지 위에 乙의 승낙을 얻어 신축한 丙 소유의 건물을 甲이 매수한 경우 [X]
乙(토지소유자)의 승낙을 얻어 丙이 건물을 신축하고 甲이 건물을 매수한 경우, 처음부터 토지(乙)와 건물(丙→甲)의 소유자가 달랐다. 관습법상 법정지상권은 동일인 소유였다가 분리된 경우에 인정되는데, 이 경우는 처음부터 분리된 상태이므로 인정되지 않는다.

ㄴ. 乙 소유의 토지 위에 甲과 乙이 건물을 공유하면서 토지에만 저당권을 설정하였다가, 그 실행을 위한 경매로 丙이 토지소유권을 취득한 경우 [O]
乙 소유 토지 위에 甲과 乙이 건물을 공유하면서 토지에만 저당권이 설정된 경우, 저당권 설정 당시 토지소유자(乙)가 건물을 공유하고 있으므로 법정지상권이 성립한다. (판례: 토지소유자가 공유건물에 포함되어 있으면 성립)

ㄷ. 甲이 乙로부터 乙 소유의 미등기건물과 그 대지를 함께 매수하고 대지에 관해서만 소유권이전등기를 한 후, 건물에 대한 등기 전 설정된 저당권에 의해 대지가 경매되어 丙이 토지소유권을 취득한 경우 [X]
甲이 乙로부터 미등기건물과 대지를 함께 매수하고 대지에 관해서만 소유권이전등기를 마쳤다. 건물 소유권이전등기는 미경료 상태이므로 건물의 법적 소유자는 여전히 乙이다. 저당권 설정 당시 대지 소유자(甲)와 건물 소유자(乙)가 달라 법정지상권이 성립하지 않는다. (판례)

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

63번

지역권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 요역지는 1필의 토지 일부라도 무방하다. [X]
요역지는 1필의 토지 일부가 될 수 없다. 요역지는 독립한 1필의 토지여야 한다.

② 요역지의 소유권이 이전되어도 특별한 사정이 없는 한 지역권은 이전되지 않는다. [X]
지역권은 요역지에 부종하므로, 요역지의 소유권이 이전되면 특별한 사정이 없는 한 지역권도 이전된다. (민법 제292조 제1항) '이전되지 않는다'는 것은 틀렸다.

③ 지역권의 존속기간을 영구무한으로 약정할 수는 없다. [X]
지역권의 존속기간은 당사자가 자유롭게 정할 수 있으며 영구로도 약정할 수 있다. (판례) '영구무한으로 약정할 수는 없다'는 것은 틀렸다.

④ 지역권자는 승역지를 권원 없이 점유한 자에게 그 반환을 청구할 수 있다. [X]
지역권은 비점유 용익물권이다. 지역권자는 승역지를 점유할 권리가 없으므로 승역지를 권원 없이 점유한 자에게 반환을 청구할 수 없다.

⑤ 요역지공유자의 1인은 지분에 관하여 그 토지를 위한 지역권을 소멸하게 하지 못한다. [O] **(정답)**
요역지공유자의 1인은 자신의 지분에 관하여 지역권을 소멸하게 할 수 없다. (민법 제293조 제2항: 지역권의 불가분성)

64번

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

① 토지전세권을 처음 설정할 때에는 존속기간에 제한이 없다. [X]
전세권의 존속기간은 10년을 넘지 못한다. (민법 제312조 제1항) 처음 설정할 때도 10년의 제한이 있다.

② 토지전세권의 존속기간을 1년 미만으로 정한 때에는 1년으로 한다. [X]
존속기간을 1년 미만으로 정한 경우 1년으로 본다는 규정(민법 제312조 제2항)은 건물전세권에만 적용된다. 토지전세권에는 이 규정이 적용되지 않는다.

③ 토지전세권의 설정은 갱신할 수 있으나 그 기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못한다. [O] **(정답)**
토지전세권의 설정은 갱신할 수 있으나, 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못한다. (민법 제312조 제3항)

④ 토지전세권자에게는 토지임차인과 달리 지상물매수청구권이 인정될 수 없다. [X]
토지전세권자에게도 지상물매수청구권이 인정된다. (민법 제319조)

⑤ 토지전세권설정자가 존속기간 만료 전 6월부터 1월 사이에 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 본다. [X]
갱신거절 통지 규정(민법 제312조 제4항)은 건물전세권에만 적용된다. 토지전세권에 대해서는 이 규정이 적용되지 않는다.

65번

甲은 乙에게 우편으로 자기 소유의 X건물을 3억원에 매도하겠다는 청약을 하면서, 자신의 청약에 대한 회신을 2022. 10. 5.까지 해 줄 것을 요청하였다. 甲의 편지는 2022. 9. 14. 발송되어 2022. 9. 16. 乙에게 도달되었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲이 2022. 9. 23. 자신의 청약을 철회한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲의 청약은 효력을 잃는다. [X]

甲은 2022. 10. 5.까지 회신할 것을 요청하였으므로 승낙기간을 정한 청약이다. 승낙기간을 정한 청약은 철회할 수 없다. (민법 제527조) 甲이 2022. 9. 23.에 청약을 철회하더라도 그 청약은 효력을 잃지 않는다.

ㄴ. 乙이 2022. 9. 20. 甲에게 승낙의 통지를 발송하여 2022. 9. 22. 甲에게 도달한 경우, 甲과 乙의 계약은 2022. 9. 22.에 성립한다. [X]

격지자간의 계약은 승낙의 통지를 '발송한 때'에 성립한다. (민법 제531조) 乙이 2022. 9. 20. 승낙을 발송하였으므로 계약은 2022. 9. 20.에 성립한다. '2022. 9. 22.'(도달일)에 성립한다는 것은 틀렸다.

ㄷ. 乙이 2022. 9. 27. 매매가격을 2억 5천만원으로 조정해 줄 것을 조건으로 승낙한 경우, 乙의 승낙은 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다. [O]

乙이 매매가격 조정을 조건으로 승낙한 것은 변경을 가한 승낙으로서, 원 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다. (민법 제534조) 옳은 설명이다.

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

66번

특별한 사정이 없는 한 동시이행의 관계에 있는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 임대차계약 종료에 따른 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무 [X]

임차인의 목적물 반환의무와 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무는 서로 다른 법률관계에서 발생한 의무로 동시이행관계에 있지 않다. (판례)

ㄴ. 「주택임대차보호법」상 임차권등기명령에 따라 행해진 임차권등기의 말소의무와 임대차보증금 반환의무 [X]

주임법상 임차권등기의 말소의무와 임대차보증금 반환의무는 동시이행관계가 아니다. 임대인이 먼저 보증금을 반환해야 임차인이 등기를 말소하는 것으로 보증금 반환이 선이행의무이다. (판례)

ㄷ. 구분소유적 공유관계의 해소로 인하여 공유지분권자 상호 간에 발생한 지분이전등기의무 [O]

구분소유적 공유관계의 해소로 인하여 공유지분권자 상호 간에 발생한 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다. (판례)

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

67번

제3자를 위한 유상 · 쌍무계약에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 제3자를 위한 계약의 당사자는 요약자, 낙약자, 수익자이다. [X]
제3자를 위한 계약의 당사자는 요약자와 낙약자이다. 수익자는 계약 당사자가 아니며, 계약에 의해 직접 권리를 취득하는 제3자이다.

② 수익자는 계약체결 당시 특정되어 있어야 한다. [X]
수익자는 계약 체결 당시에 특정되지 않아도 수익의 의사표시 당시에 특정되면 충분하다.

③ 수익자는 제3자를 위한 계약에서 발생한 해제권을 가지는 것이 원칙이다. [X]
수익자는 제3자를 위한 계약에서 해제권을 가지지 않는다. 해제권은 계약 당사자인 요약자에게 있다.

④ 낙약자는 특별한 사정이 없는 한 요약자와의 기본관계에서 발생한 항변으로써 수익자의 청구에 대항할 수 있다. [O] **(정답)**
낙약자는 요약자와의 기본관계(대가관계)에서 발생한 항변으로 수익자의 청구에 대항할 수 있다. (판례)

⑤ 요약자는 특별한 사정이 없는 한 수익자의 동의 없이 낙약자의 이행불능을 이유로 계약을 해제할 수 없다. [X]
요약자는 수익자의 동의 없이도 낙약자의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다. (민법 제541조: 수익자 동의 불필요)

68번

甲은 자신의 X토지를 乙에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 乙은 변제기가 지났음에도 매매대금을 지급하지 않고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲은 특별한 사정이 없는 한 별도의 최고 없이 매매계약을 해제할 수 있다. [X]
이행지체로 인해 계약을 해제하려면 원칙적으로 상당한 기간을 정한 최고가 필요하다. (민법 제544조) 甲은 별도의 최고 없이 즉시 해제할 수 없다. 소유권이전등기를 마쳐준 후 대금 지급이 지체되는 경우에도 최고가 원칙이다.

ㄴ. 甲이 적법하게 매매계약을 해제한 경우, X토지의 소유권은 등기와 무관하게 계약이 없었던 상태로 복귀한다. [O]
계약이 해제되면 물권행위의 독자성을 부정하는 판례에 따라, 이전된 소유권은 등기와 무관하게 계약이 없었던 상태로 당연히 복귀한다. (판례)

ㄷ. 乙이 X토지를 丙에게 매도하고 그 소유권이전등기를 마친 후 甲이 乙을 상대로 적법하게 매매계약을 해제하였다면, 丙은 X토지의 소유권을 상실한다. [X]
乙이 丙에게 소유권이전등기를 마친 후 甲이 계약을 해제하였더라도, 丙은 계약해제 전에 이해관계를 맺은 제3자로서 보호된다. (민법 제548조 제1항 단서) 丙은 소유권을 상실하지 않는다.

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄷ **(정답)**
⑤ ㄴ, ㄷ

69번

계약의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 매매계약은 요물계약이다. [X]
매매계약은 낙성계약이다. 당사자의 합의만으로 성립한다.

② 교환계약은 무상계약이다. [X]
교환계약은 유상계약이다. 쌍방이 재산권을 이전하는 유상계약이다. (민법 제596조)

③ 증여계약은 낙성계약이다. [O] **(정답)**
증여계약은 낙성계약이다. 증여자와 수증자의 의사표시 합치만으로 성립하며, 물건의 인도 등 급부의 이행이 성립요건이 아니다. (민법 제554조)

④ 도급계약은 요물계약이다. [X]
도급계약은 낙성계약이다. 당사자의 합의만으로 성립한다.

⑤ 임대차계약은 편무계약이다. [X]
임대차계약은 쌍무계약이다. 임대인의 사용·수익 제공의무와 임차인의 차임 지급 의무가 서로 대가관계에 있다.

70번

甲은 그 소유의 X부동산에 관하여 乙과 매매의 일방예약을 체결하면서 예약완결권은 乙이 가지고 20년 내에 행사하기로 약정하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙이 예약체결시로부터 1년 뒤에 예약완결권을 행사한 경우, 매매는 예약체결시로 소급하여 그 효력이 발생한다. [X]
예약완결권을 행사하면 매매계약의 효력이 그 행사 시점부터 발생한다. 예약체결시로 소급하여 효력이 발생하는 것이 아니다.

② 乙의 예약완결권은 형성권에 속하므로 甲과의 약정에도 불구하고 그 행사기간은 10년으로 단축된다. [X]
예약완결권의 행사기간은 당사자가 자유롭게 약정할 수 있다. 20년으로 약정하였다면 그 기간이 유효하다. 형성권이라고 하여 10년으로 단축되는 것이 아니다. (판례)

③ 乙이 가진 예약완결권은 재산권이므로 특별한 사정이 없는 한 타인에게 양도할 수 있다. [O] **(정답)**
예약완결권은 재산권으로서 타인에게 양도할 수 있다. (판례: 예약완결권은 일신전속권이 아님)

④ 乙이 예약완결권을 행사기간 내에 행사하였는지에 관해 甲의 주장이 없다면 법원은 이를 고려할 수 없다. [X]
예약완결권의 행사기간(제척기간)은 법원이 직권으로 조사하여 판단해야 한다. 甲의 주장이 없더라도 법원은 이를 고려할 수 있다. (판례)

⑤ 乙이 예약완결권을 행사하더라도 甲의 승낙이 있어야 비로소 매매계약은 그 효력이 발생한다. [X]
예약완결권은 형성권이므로 乙의 일방적 의사표시만으로 매매계약이 성립한다. 甲의 별도의 승낙이 필요하지 않다.

71번

권리의 하자에 대한 매도인의 담보책임과 관련하여 '악의의 매수인에게 인정되는 권리'로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 권리의 전부가 타인에게 속하여 매수인에게 이전할 수 없는 경우 - 계약해제권 [O]
권리의 전부가 타인에게 속하여 이전할 수 없는 경우 - 계약해제권 → 민법 제570조 단서는 악의의 매수인에게 '손해배상청구권'만 배제한다. 계약해제권은 악의의 매수인에게도 인정된다. (민법 제570조 본문)

ㄴ. 권리의 일부가 타인에게 속하여 그 권리의 일부를 매수인에게 이전할 수 없는 경우 - 대금감액청구권 [O]
권리의 일부가 타인에게 속하여 일부를 이전할 수 없는 경우 - 대금감액청구권 → 민법 제572조 제3항에 따라 악의의 매수인도 대금감액청구권을 행사할 수 있다.

ㄷ. 목적물에 설정된 저당권의 실행으로 인하여 매수인이 소유권을 취득할 수 없는 경우 - 계약해제권 [O]
목적물에 설정된 저당권의 실행으로 소유권을 취득할 수 없는 경우 - 계약해제권 → 민법 제576조는 선의·악의를 불문하고 모든 매수인에게 계약해제권을 인정한다.

ㄹ. 목적물에 설정된 지상권에 의해 매수인의 권리행사가 제한되어 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우 - 계약해제권 [X]
목적물에 설정된 지상권에 의해 권리행사가 제한되어 계약 목적 달성 불가 - 계약해제권 → 민법 제575조 제3항: 악의의 매수인에게는 해제권·손해배상청구권이 인정되지 않는다. 따라서 악의의 매수인에게 계약해제권이 인정되지 않는다.

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

72번

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

① 환매특약은 매매계약과 동시에 이루어져야 한다. [O]
환매특약은 매매계약과 동시에 이루어져야 한다. (민법 제590조 제1항)

② 매매계약이 취소되어 효력을 상실하면 그에 부수하는 환매특약도 효력을 상실한다. [O]
매매계약이 취소되어 효력을 상실하면 그에 부종하는 환매특약도 효력을 상실한다.

③ 환매 시 목적물의 과실과 대금의 이자는 특별한 약정이 없으면 이를 상계한 것으로 본다. [O]
환매 시 목적물의 과실과 대금의 이자는 특별한 약정이 없으면 상계한 것으로 본다. (민법 제591조 제3항)

④ 환매기간을 정하지 않은 경우, 그 기간은 5년으로 한다. [O]
환매기간을 정하지 않은 경우, 부동산은 5년 내에 행사하여야 한다. (민법 제591조 제1항, 제2항)

⑤ 환매기간을 정한 경우, 환매권의 행사로 발생한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 한 그 환매기간 내에 행사하지 않으면 소멸한다. [X] **(정답)**
환매권을 행사하면 그 결과로 소유권이전등기청구권이 발생한다. 이 소유권 이전등기청구권은 환매기간과 별개로 10년의 소멸시효가 적용된다. '환매기간 내에 행사하지 않으면 소멸한다'는 것은 틀린 설명이다. (판례)

73번

토지임차인에게 인정될 수 있는 권리가 아닌 것은?

① 부속물매수청구권 [X] **(정답)**
부속물매수청구권 → 민법 제646조는 건물 기타 공작물의 임차인에 대하여 명시적으로 규정하고 있다. 토지임차인에게는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다.

② 유익비상환청구권 [O]
유익비상환청구권 → 모든 임차인에게 인정된다. (민법 제626조 제2항)

③ 지상물매수청구권 [O]
지상물매수청구권 → 건물 소유를 목적으로 하는 토지임차인에게 인정된다. (민법 제643조, 제644조)

④ 필요비상환청구권 [O]
필요비상환청구권 → 모든 임차인에게 인정된다. (민법 제626조 제1항)

⑤ 차임감액청구권 [O]
차임감액청구권 → 임차물의 일부가 임차인 책임 없는 사유로 사용·수익이 불가능한 경우 임차인에게 인정된다. (민법 제627조)

74번

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

ㄱ. 임대차계약에서 보증금을 지급하였다는 사실에 대한 증명책임은 임차인이 부담한다. [O]
보증금을 지급하였다는 사실에 대한 증명책임은 보증금을 주장하는 임차인이 부담 한다. 이익을 주장하는 자가 증명책임을 진다.

ㄴ. 임대차계약이 종료하지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 임차인은 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절할 수 없다. [O]
임대차계약이 종료하지 않은 경우, 임차인은 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절할 수 없다. (판례: 임대차 존속 중 보증금의 차임 대체 불가)

ㄷ. 임대차 종료 후 보증금이 반환되지 않고 있는 한, 임차인의 목적물에 대한 점유는 적법점유이므로 임차인이 목적물을 계속하여 사용 · 수익하더라도 부당이득 반환의무는 발생하지 않는다. [X]
임대차 종료 후 보증금이 반환되지 않아 임차인이 목적물을 계속 점유하는 경우, 그 점유는 적법하다. 그러나 임차인이 계속하여 사용·수익하면 그에 해당하는 차임 상당의 부당이득반환의무가 발생한다. (판례) '부당이득 반환의무가 발생하지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄷ **(정답)**
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄴ, ㄷ

75번

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

ㄱ. 다가구용 단독주택 일부의 임차인이 대항력을 취득하였다면, 후에 건축물 대장상으로 다가구용 단독주택이 다세대 주택으로 변경되었다는 사정만으로는 이미 취득한 대항력을 상실하지 않는다. [O]

다가구용 단독주택의 일부 임차인이 대항력을 취득한 후, 건축물대장상 다세대주택 으로 변경된 사정만으로는 이미 취득한 대항력을 상실하지 않는다. (판례)

ㄴ. 우선변제권 있는 임차인은 임차주택과 별도로 그 대지만이 경매될 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 대지의 환가대금에 대하여 우선변제권을 행사할 수 있다. [O]

우선변제권 있는 임차인은 임차주택의 대지만이 경매되는 경우에도 그 대지의 환가대금에 대하여 우선변제권을 행사할 수 있다. (판례: 건물의 경제적 가치가 대지에 흡수되어 있으므로)

ㄷ. 임차인이 대항력을 가진 후 그 임차주택의 소유권이 양도되어 양수인이 임차보증금반환채무를 부담하게 되었더라도, 임차인이 주민등록을 이전하면 양수인이 부담하는 임차보증금반환채무는 소멸한다. [X]

임차인이 주민등록을 이전하면 대항력을 잃을 뿐이다. 양수인이 이미 부담하게 된 임차보증금반환채무는 임차인의 주민등록 이전과 무관하게 소멸하지 않는다. (판례) '보증금반환채무가 소멸한다'는 것은 틀린 설명이다.

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

76번

세종특별자치시에 소재하는 甲 소유의 X상가건물의 1층 점포를 乙이 분식점을 하려고 甲으로부터 2022. 2. 16. 보증금 6억원, 차임 월 100만원에 임차하였고 임차권 등기는 되지 않았다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 乙이 점포를 인도받은 날에 사업자등록을 신청한 경우, 그 다음 날부터 임차권의 대항력이 생긴다. [O]

대항력에 관한 규정(상가임대차법 제3조)은 환산보증금 한도 초과 여부와 무관하게 모든 상가건물 임대차에 적용된다. 인도일에 사업자등록을 신청한 경우 그 다음 날부터 대항력이 생긴다.

ㄴ. 乙이 대항요건을 갖춘 후 임대차계약서에 확정일자를 받은 경우, 「민사집행법」상 경매 시 乙은 임차건물의 환가대금에서 후순위권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다. [X]

확정일자에 의한 우선변제권(상가임대차법 제5조)은 환산보증금이 한도 이내인 경우에만 적용된다. 이 사안에서는 환산보증금이 한도를 초과하므로 우선변제권이 인정되지 않는다.

ㄷ. 乙은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지조치를 총 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다. [O]

코로나19 등 집합 제한·금지 조치를 총 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 폐업한 임차인은 임대차계약을 해지할 수 있다. (상가임대차법 제11조의2) 이 규정은 환산보증금 한도와 무관하게 적용된다.

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

77번

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 공용부분에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 관리단집회 결의나 다른 구분소유자의 동의 없이 구분소유자 1인이 공용부분을 독점적으로 점유 · 사용하는 경우, 다른 구분소유자는 공용부분의 보존행위로서 그 인도를 청구할 수 있다. [X]
구분소유자 1인이 공용부분을 독점 점유·사용하는 경우, 다른 구분소유자는 공용 부분의 보존행위를 명분으로 한 인도청구를 할 수 없다. 공용부분의 인도를 특정 구분소유자에게 요구하는 것은 보존행위의 범위를 벗어난다. (판례)

ㄴ. 구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 구조상 공용부분인 복도를 배타적으로 점유 · 사용하여 다른 구분소유자가 사용하지 못하였다면, 특별한 사정이 없는 한 이로 인하여 얻은 이익을 다른 구분소유자에게 부당이득으로 반환하여야 한다. [O]
정당한 권원 없이 공용부분(복도 등)을 배타적으로 점유·사용한 구분소유자는 이로 인하여 얻은 이익을 다른 구분소유자에게 부당이득으로 반환하여야 한다. (판례)

ㄷ. 관리단은 관리비 징수에 관한 유효한 규약이 없더라도 공용부분에 대한 관리비를 그 부담의무자인 구분소유자에게 청구할 수 있다. [O]
관리단은 관리비 징수에 관한 유효한 규약이 없더라도 공용부분에 대한 관리비를 그 부담의무자인 구분소유자에게 청구할 수 있다. (판례)

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

78번

가등기담보 등에 관한 법률이 적용되는 가등기담보에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 채무자가 아닌 제3자는 가등기담보권의 설정자가 될 수 없다. [X]
채무자가 아닌 제3자(물상보증인)도 가등기담보권의 설정자가 될 수 있다.

② 귀속청산에서 변제기 후 청산금의 평가액을 채무자에게 통지한 경우, 채권자는 그가 통지한 청산금의 금액에 관하여 다툴 수 있다. [X]
귀속청산에서 채권자가 청산금의 평가액을 통지한 경우, 채권자는 통지한 청산금의 금액에 구속된다. 통지 후에는 다툴 수 없다. (가담법 제4조)

③ 공사대금채권을 담보하기 위하여 담보가등기를 한 경우, 「가등기담보 등에 관한 법률」이 적용된다. [X]
공사대금채권은 금전채권이나 가담법은 원칙적으로 금전소비대차 등 금전채무에 적용된다. 공사대금채권을 담보하기 위한 가등기에는 가담법이 적용되지 않는다. (판례)

④ 가등기담보권자는 특별한 사정이 없는 한 가등기담보권을 그 피담보채권과 함께 제3자에게 양도할 수 있다. [O] **(정답)**
가등기담보권자는 특별한 사정이 없는 한 가등기담보권을 그 피담보채권과 함께 제3자에게 양도할 수 있다. 가등기담보권은 피담보채권에 부종하므로 피담보채권과 함께 이전되어야 한다.

⑤ 가등기담보권자는 담보목적물에 대한 경매를 청구할 수 없다. [X]
가등기담보권자는 담보목적물에 대한 경매를 청구할 수 있다. (가담법 제12조)

79번

2022. 8. 16. 甲은 조세포탈의 목적으로 친구인 乙과 명의신탁약정을 맺고 乙은 이에 따라 甲으로부터 매수자금을 받아 丙 소유의 X토지를 자신의 명의로 매수하여 등기를 이전받았다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙의 명의신탁약정은 무효이다. [O]
甲과 乙의 명의신탁약정은 무효이다. (부동산실명법 제4조 제1항)

② 甲과 乙의 명의신탁약정이 있었다는 사실을 丙이 몰랐다면, 乙은 丙으로부터 X토지의 소유권을 승계취득한다. [O]
丙이 선의(명의신탁 사실 몰랐음)이므로 乙과 丙의 매매계약 및 등기가 유효하다. 乙은 丙으로부터 소유권을 승계취득한다. (부동산실명법 제4조 제2항 단서)

③ 乙이 X토지의 소유권을 취득하더라도, 甲은 乙에 대하여 부당이득을 원인으로 X토지의 소유권이전등기를 청구할 수 없다. [O]
乙이 유효하게 소유권을 취득하였으므로, 甲은 乙에게 부당이득을 원인으로 소유권 이전등기를 청구할 수 없다. (판례)

④ 甲은 乙에 대해 가지는 매수자금 상당의 부당이득반환청구권에 기하여 X토지에 유치권을 행사할 수 없다. [O]
甲의 乙에 대한 매수자금 상당의 부당이득반환청구권은 X토지 자체에 관한 채권이 아니므로 X토지에 대하여 유치권을 행사할 수 없다. (유치권의 목적물-채권 견련 관계 없음)

⑤ 만일 乙이 丁에게 X토지를 양도한 경우, 丁이 명의신탁약정에 대하여 단순히 알고 있었다면 丁은 X토지의 소유권을 취득하지 못한다. [X] **(정답)**
계약명의신탁에서 乙이 유효하게 소유권을 취득한 경우, 乙이 丁에게 처분하는 것은 완전한 소유자의 처분행위이다. 丁이 명의신탁약정의 존재를 단순히 알고 있었다는 사정(악의)만으로는 丁의 소유권 취득을 방해하지 못한다. 丁은 소유권을 유효하게 취득한다. (판례) '소유권을 취득하지 못한다'는 것은 틀린 설명이다.

80번

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법령상 관리인 및 관리위원회 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 구분소유자가 아닌 자는 관리인이 될 수 없다. [X]
관리인은 구분소유자가 아닌 자도 될 수 있다. (집합건물법 제24조 제2항) 구분소유자여야 한다는 제한이 없다.

② 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. [O] **(정답)**
구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. (집합건물법 제24조 제3항)

③ 관리위원회를 둔 경우에도 규약에서 달리 정한 바가 없으면, 관리인은 공용부분의 보존행위를 함에 있어 관리위원회의 결의를 요하지 않는다. [X]
관리위원회를 둔 경우, 관리인이 공용부분의 보존행위를 하기 위해서도 관리위원회의 결의를 요하는 사항이 있다. 모든 보존행위를 결의 없이 할 수 있는 것은 아니다.

④ 규약에서 달리 정한 바가 없으면, 관리인은 관리위원회의 위원이 될 수 있다. [X]
규약에서 달리 정한 바가 없으면, 관리인은 관리위원회의 위원이 될 수 없다. (집합건물법 제26조의2)

⑤ 규약에서 달리 정한 바가 없으면, 관리위원회 위원은 부득이한 사유가 없더라도 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. [X]
규약에서 달리 정한 바가 없으면, 관리위원회 위원은 직접 의결권을 행사해야 하며, 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 없다. (집합건물법 제26조의5)
