2023년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

41번

다음 중 연결이 잘못된 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 임차인의 필요비상환청구권 - 형성권 [X] **(정답)**

임차인의 필요비상환청구권 - 형성권 필요비상환청구권은 '청구권'이다. 형성권은 당사자 일방의 의사표시로 법률관계가 변동되는 권리(취소권, 해제권, 상계권 등)이다. 청구권과 형성권은 전혀 다른 개념이다.

② 지명채권의 양도 - 준물권행위 [O]

지명채권의 양도 - 준물권행위 채권양도는 채권이라는 권리를 이전하는 행위로 물건이 아닌 권리를 객체로 하는 법률행위이므로 준물권행위에 해당한다.

③ 부동산 매매에 의한 소유권 취득 - 특정승계 [O]

부동산 매매에 의한 소유권 취득 - 특정승계 매매계약으로 특정 부동산의 소유권을 취득하는 것은 특정승계에 해당한다.

④ 부동산 점유취득시효완성으로 인한 소유권 취득 - 원시취득 [O]

부동산 점유취득시효완성으로 인한 소유권 취득 - 원시취득 점유취득시효에 의한 소유권 취득은 전소유자의 권리에 기초하지 않는 원시취득이다. (판례)

⑤ 무권대리에서 추인 여부에 대한 확답의 최고 - 의사의 통지 [O]

무권대리에서 추인 여부에 대한 확답의 최고 - 의사의 통지 최고(최고권)는 일정한 행위를 할 것을 상대방에게 요구하는 의사의 통지로서 준법률행위에 해당한다.

42번

甲으로부터 甲 소유 X토지의 매도 대리권을 수여받은 乙은 甲을 대리하여 丙과 X토지에 대한 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 특별한 사정이 없는 한 매매잔금의 수령 권한을 가진다. [O]

乙은 매매잔금의 수령 권한을 가진다. 매도 대리권에는 계약의 이행에 관한 행위, 즉 잔금 수령 권한도 포함된다. (판례)

② 丙의 채무불이행이 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 매매계약을 해제할 수 없다. [O]

丙의 채무불이행이 있는 경우 乙은 해제할 수 없다. 매도 대리권에는 계약 해제 권한이 포함되지 않는다. (판례)

③ 매매계약의 해제로 인한 원상회복의무는 甲과 丙이 부담한다. [O]

계약의 해제로 인한 원상회복의무는 계약 당사자인 甲과 丙이 부담한다. 乙은 대리인이므로 당사자가 아니다.

④ 丙이 매매계약을 해제한 경우, 丙은 乙에게 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다. [O]

丙이 계약을 해제한 경우 채무불이행으로 인한 손해배상은 계약 당사자인 甲에게 청구해야 한다. 乙은 대리인에 불과하므로 丙이 乙에게 청구할 수 없다.

⑤ 乙이 자기의 이익을 위하여 배임적 대리행위를 하였고 丙도 이를 안 경우, 乙의 대리행위는 甲에게 효력을 미친다. [X] **(정답)**

대리인이 자기 이익을 위해 배임적 대리행위를 하였고 상대방(丙)도 이를 알았거나 알 수 있었던 경우(악의 또는 중과실), 그 대리행위는 본인(甲)에게 효력을 미치지 않는다. (판례: 대리권 남용 - 상대방 악의 시 무효) '효력을 미친다'는 것은 틀린 설명이다.

43번

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

① 불공정한 법률행위에도 무효행위의 전환에 관한 법리가 적용될 수 있다. [O] **(정답)**
불공정한 법률행위에도 무효행위의 전환에 관한 법리(민법 제138조)가 적용될 수 있다. (판례)

② 경락대금과 목적물의 시가에 현저한 차이가 있는 경우에도 불공정한 법률행위가 성립할 수 있다. [X]
경락(경매)은 법원의 공적 절차에 의한 매각이므로 당사자 일방의 궁박·경솔· 무경험이 개입할 여지가 없어 불공정한 법률행위가 성립할 수 없다. (판례)

③ 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있는 경우, 원칙적으로 그 불균형 부분에 한하여 무효가 된다. [X]
불공정한 법률행위는 급부·반대급부의 불균형 부분만 무효가 되는 것이 아니라 법률행위 전부가 무효가 된다.

④ 대리인에 의한 법률행위에서 궁박과 무경험은 대리인을 기준으로 판단한다. [X]
대리인에 의한 법률행위에서 궁박과 무경험 여부는 대리인이 아닌 본인을 기준 으로 판단한다. (판례)

⑤ 계약의 피해당사자가 급박한 곤궁 상태에 있었다면 그 상대방에게 폭리행위의 악의가 없었더라도 불공정한 법률행위는 성립한다. [X]
불공정한 법률행위가 성립하려면 상대방이 피해 당사자의 궁박·경솔·무경험 상태를 이용하여 폭리를 취하려는 악의(고의)가 있어야 한다. 상대방에게 폭리 행위의 악의가 없으면 불공정한 법률행위는 성립하지 않는다.

44번

복대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 복대리인은 행위능력자임을 요하지 않는다. [O]
복대리인은 행위능력자일 것을 요하지 않는다. 대리인도 행위능력자임을 요하지 않으므로 (민법 제117조), 복대리인도 마찬가지이다.

② 복대리인은 본인에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다. [O]
복대리인은 본인에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다. (민법 제123조 제2항)

③ 법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다. [O]
법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다. (민법 제122조 본문)

④ 대리인의 능력에 따라 사업의 성공여부가 결정되는 사무에 대해 대리권을 수여받은 자는 본인의 묵시적 승낙으로도 복대리인을 선임할 수 있다. [X] **(정답)**
대리인의 특별한 능력이나 자질이 중요한 사무(예: 예술가의 공연 대리권)에 대한 대리권을 수여받은 자는 본인의 승낙(명시적·묵시적)이 있더라도 복대리인을 선임할 수 없다. 이런 경우에는 오직 부득이한 사유가 있을 때에만 복대리인을 선임할 수 있다. (판례) '묵시적 승낙으로도 선임할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 대리인이 대리권 소멸 후 선임한 복대리인과 상대방 사이의 법률행위에도 민법 제129조의 표현대리가 성립할 수 있다. [O]
대리인이 대리권 소멸 후 선임한 복대리인과 상대방 사이의 법률행위에도 대리권 소멸 후의 표현대리(민법 제129조)가 성립할 수 있다. (판례)

45번

통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자에 해당하는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 파산선고를 받은 가장채권자의 파산관재인 [O]

파산선고를 받은 가장채권자의 파산관재인은 총채권자의 이익을 위하여 독립적으로 행동하므로, 가장채권자와는 별개의 지위에서 새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자에 해당한다. (판례)

ㄴ. 가장채무를 보증하고 그 보증채무를 이행하여 구상권을 취득한 보증인 [O]

가장채무를 보증하고 보증채무를 이행하여 구상권을 취득한 보증인 은 허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 자이므로 제3자에 해당한다. (판례)

ㄷ. 차주와 통정하여 가장소비대차계약을 체결한 금융기관으로부터 그 계약을 인수한 자 [X]

차주와 통정하여 가장소비대차계약을 체결한 금융기관으로부터 그 계약 자체를 인수한 자는 당사자의 지위를 승계한 것으로, 허위표시를 기초로 '새로운' 법률상 이해관계를 맺은 자로 볼 수 없다. 제3자에 해당하지 않는다.

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

46번

무권대리인 乙이 甲을 대리하여 甲 소유의 X토지를 丙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 위 매매계약이 체결된 후에 甲이 X토지를 丁에게 매도하고 소유권이전 등기를 마쳤다면, 甲이 乙의 대리행위를 추인하더라도 丁은 유효하게 그 소유권을 취득한다. [O] **(정답)**

무권대리인(乙)의 대리행위 후 본인(甲)이 X토지를 丁에게 처분하고 소유권 이전등기를 마쳤다면, 甲이 사후에 乙의 대리행위를 추인하더라도 추인의 소급효는 제3자(丁)의 권리를 해할 수 없다. (민법 제133조 단서) 丁은 추인 전에 이미 유효하게 소유권을 취득하였으므로 甲의 추인과 무관하게 소유권을 유지한다.

② 乙이 甲을 단독상속한 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 본인의 지위에서 추인을 거절할 수 있다. [X]

무권대리인(乙)이 본인(甲)을 단독상속한 경우, 乙은 본인의 지위에서 추인을 거절하는 것은 신의칙에 반하여 허용되지 않는다. (판례)

③ 甲의 단독상속인 戊는 丙에 대해 위 매매계약을 추인할 수 없다. [X]

甲의 단독상속인 戊는 본인(甲)의 지위를 상속하였으므로 丙에 대해 매매계약을 추인할 수 있다.

④ 丙은 乙과 매매계약을 체결할 당시 乙에게 대리권이 없음을 안 경우에도 甲의 추인이 있을 때까지 그 매매계약을 철회할 수 있다. [X]

계약 당시 대리권이 없음을 안 악의의 상대방은 철회권을 행사할 수 없다. (민법 제134조 단서)

⑤ 甲이 乙의 대리행위에 대하여 추인을 거절하면, 乙이 미성년자라도 丙은 乙에 대해 손해배상을 청구할 수 있다. [X]

무권대리인이 제한능력자(미성년자)인 경우에는 상대방에게 손해배상책임을 지지 않는다. (민법 제135조 제2항)

47번

반사회질서의 법률행위에 해당하지 않는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 2023년 체결된 형사사건에 관한 성공보수약정 [X]
형사사건에 관한 성공보수약정은 변호사 윤리 및 사법 질서를 해치는 반사회질서의 법률행위에 해당하여 무효이다. (판례)

ㄴ. 반사회적 행위에 의해 조성된 비자금을 소극적으로 은닉하기 위해 체결한 임치약정 [O]
반사회적 행위로 조성된 비자금을 소극적으로 은닉하기 위해 체결한 임치약정은 그 자체로 적극적으로 반사회질서에 가담하는 행위가 아니므로 반사회질서의 법률행위에 해당하지 않는다. (판례)

ㄷ. 산모가 우연한 사고로 인한 태아의 상해에 대비하기 위해 자신을 보험수익자로, 태아를 피보험자로 하여 체결한 상해보험계약 [O]
산모가 태아의 상해에 대비하여 자신을 보험수익자로, 태아를 피보험자로 하여 체결한 상해보험계약은 정당한 보험 목적의 계약이므로 반사회 질서의 법률행위에 해당하지 않는다.

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

48번

甲은 허가받을 것을 전제로 토지거래허가구역 내 자신의 토지에 대해 乙과 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲은 특별한 사정이 없는 한 乙의 매매대금 이행제공이 있을 때까지 허가신청절차 협력의무의 이행을 거절할 수 있다. [X]
허가 전 유동적 무효 상태에서 허가신청절차 협력의무와 대금지급의무는 동시이행 관계가 아니다. 甲은 乙의 대금지급 이행제공을 이유로 협력의무 이행을 일방적으로 거절할 수 없다. (판례)

ㄴ. 乙이 계약금 전액을 지급한 후, 당사자의 일방이 이행에 착수하기 전이라면 특별한 사정이 없는 한 甲은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다. [O]
토지거래허가구역 내 계약에서도 계약금 계약은 별도로 유효하게 성립한다. 일방이 이행에 착수하기 전이라면 甲은 계약금 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다. (판례: 유동적 무효 상태에서도 계약금 해제권 행사 가능)

ㄷ. 일정기간 내 허가를 받기로 약정한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 허가를 받지 못하고 약정기간이 경과하였다는 사정만으로도 매매계약은 확정적 무효가 된다. [X]
일정기간 내 허가를 받기로 약정한 경우, 그 기간이 경과하였다는 사정만으로는 계약이 확정적 무효가 되지 않는다. 당사자의 의사, 이행가능성 등을 종합적으로 고려해야 한다. (판례)

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

49번

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

① 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 경우, 그 조건만 무효이고 법률행위는 유효하다. [X] **(정답)**
조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 경우(불법조건), 그 조건만 무효인 것이 아니라 법률행위 전부가 무효가 된다. (민법 제151조 제1항) '조건만 무효이고 법률행위는 유효하다'는 것은 틀린 설명이다.

② 법률행위에 조건이 붙어 있는지 여부는 조건의 존재를 주장하는 자에게 증명책임이 있다. [O]
법률행위에 조건이 붙어 있는지 여부는 조건의 존재를 주장하는 자에게 증명 책임이 있다.

③ 기한은 특별한 사정이 없는 한 채무자의 이익을 위한 것으로 추정한다. [O]
기한은 특별한 사정이 없는 한 채무자의 이익을 위한 것으로 추정한다. (민법 제153조 제1항)

④ 조건부 법률행위에서 기성조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효이다. [O]
기성조건이 해제조건인 경우, 그 법률행위는 조건 없는 법률행위가 되는 것이 아니라 무효가 된다. (민법 제151조 제2항)

⑤ 종기(終期) 있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력을 잃는다. [O]
종기(終期) 있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력을 잃는다. (민법 제152조 제2항)

50번

법률행위의 무효와 추인에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 무효인 법률행위의 추인은 무효원인이 소멸된 후 본인이 무효임을 알고 추인해야 그 효력이 인정된다. [O]
무효인 법률행위의 추인은 무효 원인이 소멸된 후, 본인이 무효임을 알고 추인 하여야 그 효력이 인정된다. (민법 제139조: 무효행위의 추인)

ㄴ. 무권리자의 처분이 계약으로 이루어진 경우, 권리자가 추인하면 원칙적으로 계약의 효과는 계약체결시에 소급하여 권리자에게 귀속된다. [O]
무권리자의 처분이 계약으로 이루어진 경우, 권리자가 추인하면 원칙적으로 계약의 효과는 소급하여 계약 체결 시에 권리자에게 귀속된다. (판례)

ㄷ. 양도금지특약에 위반하여 무효인 채권양도에 대해 양도대상이 된 채권의 채무자가 승낙하면 다른 약정이 없는 한 양도의 효과는 승낙 시부터 발생한다. [O]
양도금지특약에 위반하여 무효인 채권양도에 대해 채무자가 승낙하면, 다른 약정이 없는 한 양도의 효과는 소급하지 않고 승낙 시부터 발생한다. (판례)

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

51번

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

① 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우, 선의의 타주점유자는 이익이 현존하는 한도에서 배상해야 한다. [X]
점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우, 선의의 자주점유자는 현존 이익 한도 내에서 배상하면 된다. 그러나 타주점유자는 선의·악의를 불문하고 전부 배상책임을 진다. 선의의 타주점유자에게 '현존이익 한도'의 제한을 적용하는 것은 틀렸다.

② 악의의 점유자는 특별한 사정이 없는 한 통상의 필요비를 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
악의의 점유자도 통상의 필요비에 대해서는 회복자에게 상환청구할 수 있다. (민법 제203조 제1항)

③ 점유자의 필요비상환청구에 대해 법원은 회복자의 청구에 의해 상당한 상환기간을 허여할 수 있다. [X]
법원이 상환기간을 허여할 수 있는 것은 유익비(민법 제203조 제2항)의 경우이다. 필요비에 대해서는 법원이 상환기간을 허여할 수 없다.

④ 이행지체로 인해 매매계약이 해제된 경우, 선의의 점유자인 매수인에게 과실취득권이 인정된다. [X]
매매계약이 채무불이행을 이유로 해제된 경우, 매수인의 점유는 소급하여 무권원 점유가 되므로 선의의 점유자로서의 과실취득권이 인정되지 않는다. (판례)

⑤ 은비(隱秘)에 의한 점유자는 점유물의 과실을 취득한다. [X]
은비(隱秘)에 의한 점유자(몰래 타인의 물건을 점유한 자)는 악의·불법점유자와 유사하게 취급되어 과실을 취득할 수 없다.

52번

민법상 합유에 관한 설명으로 틀린 것은?(특약은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 합유자의 권리는 합유물 전부에 미친다. [O]
합유자의 권리는 합유물 전부에 미친다. (민법 제271조 제2항)

② 합유자는 합유물의 분할을 청구하지 못한다. [O]
합유자는 합유물의 분할을 청구하지 못한다. (민법 제273조 제1항)

③ 합유자 중 1인이 사망하면 그의 상속인이 합유자의 지위를 승계한다. [X] **(정답)**
합유자 중 1인이 사망한 경우, 특별한 약정이 없는 한 그의 지분은 다른 합유자들에게 귀속되고 그 상속인이 합유자의 지위를 당연히 승계하지는 않는다. (판례) '상속인이 합유자의 지위를 승계한다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 합유물의 보존행위는 합유자 각자가 할 수 있다. [O]
합유물의 보존행위는 합유자 각자가 단독으로 할 수 있다. (판례 유추)

⑤ 합유자는 그 전원의 동의 없이 합유지분을 처분하지 못한다. [O]
합유자는 전원의 동의 없이 합유지분을 처분하지 못한다. (민법 제273조 제1항)

53번

부동산 소유권이전등기청구권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 교환으로 인한 이전등기청구권은 물권적 청구권이다. [X]
교환으로 인한 이전등기청구권은 채권적 청구권이다. 물권적 청구권이 아니다.

② 점유취득시효 완성으로 인한 이전등기청구권의 양도는 특별한 사정이 없는 한 양도인의 채무자에 대한 통지만으로는 대항력이 생기지 않는다. [X]
점유취득시효 완성으로 인한 이전등기청구권은 채권적 청구권으로서 채권양도 방법으로 양도할 수 있고, 양도인의 채무자(시효완성 당시 소유자)에 대한 통지만 으로도 대항력이 생긴다. (판례)

③ 매수인이 부동산을 인도받아 사용 · 수익하고 있는 이상 매수인의 이전등기청구권은 시효로 소멸하지 않는다. [O] **(정답)**
매수인이 부동산을 인도받아 사용·수익하고 있는 이상, 매수인의 매도인에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 진행하지 않는다. (판례)

④ 점유취득시효 완성으로 인한 이전등기청구권은 점유가 계속되더라도 시효로 소멸한다. [X]
점유취득시효 완성으로 인한 이전등기청구권은 점유가 계속되는 한 소멸시효가 진행하지 않는다. '점유가 계속되더라도 시효로 소멸한다'는 것은 틀렸다. (판례)

⑤ 매매로 인한 이전등기청구권의 양도는 특별한 사정이 없는 한 양도인의 채무자에 대한 통지만으로 대항력이 생긴다. [X]
매매로 인한 소유권이전등기청구권의 양도는 특별한 사정이 없는 한 채무자(매도인)의 동의가 있어야만 채무자에게 대항할 수 있다. 단순히 양도인의 채무자에 대한 통지만으로는 대항력이 생기지 않는다. (판례)

54번

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

① 저당권자는 목적물에서 임의로 분리, 반출된 물건을 자신에게 반환할 것을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
저당권자는 목적물에서 임의로 분리·반출된 물건을 '자신에게' 반환할 것을 청구할 수는 없다. 저당권자는 저당부동산의 소유자를 대위하여 방해배제를 청구하거나 부동산 원상회복을 청구할 수 있으나, 저당권자 자신에게 직접 반환할 것을 청구하는 것은 허용되지 않는다. (판례)

② 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구권의 법적 성질은 소유권에 기한 방해배제청구권이다. [O]
진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구권의 법적 성질은 소유권에 기한 방해배제청구권이다. (판례)

③ 소유자는 소유권을 방해하는 자에 대해 민법 제214조에 기해 방해배제 비용을 청구할 수 없다. [O]
소유자는 민법 제214조에 기한 방해배제청구권으로 방해배제 비용 자체를 청구할 수 없다. 방해배제 자체를 청구하거나 손해배상을 청구하는 것이 별개의 문제이다.

④ 미등기 무허가건물의 양수인은 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사할 수 없다. [O]
미등기 무허가건물의 양수인은 소유권을 취득하지 못했으므로 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사할 수 없다.

⑤ 소유권에 기한 방해배제청구권은 현재 계속되고 있는 방해원인의 제거를 내용으로 한다. [O]
소유권에 기한 방해배제청구권은 현재 계속되고 있는 방해원인의 제거를 내용으로 한다. 과거의 방해행위에 기한 손해배상과 구별된다.

55번

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

① 국유재산 중 일반재산이 시효완성 후 행정재산으로 되더라도 시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [X]
국유재산 중 일반재산이 점유취득시효 완성 후 행정재산으로 전환된 경우, 행정재산은 취득시효의 대상이 될 수 없으므로 이전등기를 청구할 수 없다. (판례)

② 시효완성 당시의 소유권보존등기가 무효라면 그 등기명의인은 원칙적으로 시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구의 상대방이 될 수 없다. [O] **(정답)**
시효완성 당시 소유권보존등기가 무효인 경우, 그 등기명의인은 진정한 소유자가 아니므로 원칙적으로 시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기 청구의 상대방이 될 수 없다. (판례)

③ 시효완성 후 점유자 명의로 소유권이전등기가 경료되기 전에 부동산 소유명의자는 점유자에 대해 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 있다. [X]
시효완성 후 점유자 명의로 소유권이전등기가 경료되기 전이라도, 시효취득자는 정당한 권원에 의한 점유자로서 소유명의인의 부당이득반환청구를 거절할 수 있다. (판례) '부당이득반환청구를 할 수 있다'는 것은 틀렸다.

④ 미등기부동산에 대한 시효가 완성된 경우, 점유자는 등기 없이도 소유권을 취득한다. [X]
미등기부동산에 대해서도 취득시효가 완성되면 등기를 해야 소유권을 취득한다. (민법 제245조 제1항) 등기 없이 취득하는 것이 아니다.

⑤ 시효완성 전에 부동산이 압류되면 시효는 중단된다. [X]
부동산에 대한 압류는 점유취득시효의 중단사유가 아니다. (판례)

56번

민법 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득)에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 상속인은 상속 부동산의 소유권을 등기 없이 취득한다. [O]
상속인은 상속 개시와 동시에 등기 없이도 상속 부동산의 소유권을 취득한다. (민법 제187조: 상속)

② 민법 제187조 소정의 판결은 형성판결을 의미한다. [O]
민법 제187조 소정의 '판결'은 형성판결을 의미한다. 이행판결(등기이전을 명하는 판결)은 여기서의 '판결'에 해당하지 않는다.

③ 부동산 강제경매에서 매수인이 매각 목적인 권리를 취득하는 시기는 매각대금 완납 시이다. [O]
부동산 강제경매에서 매수인이 매각 목적인 권리를 취득하는 시기는 매각대금을 완납한 때이다. (민사집행법 제135조)

④ 부동산소유권이전을 내용으로 하는 화해조서에 기한 소유권취득에는 등기를 요하지 않는다. [X] **(정답)**
화해조서에 기한 소유권이전은 민법 제187조의 '판결'에 해당하지 않는다. 화해조서는 이행을 내용으로 하는 것이므로 등기를 하여야 비로소 소유권이 이전된다. (판례) '등기를 요하지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 신축에 의한 건물소유권취득에는 소유권보존등기를 요하지 않는다. [O]
신축에 의한 건물소유권 취득은 원시취득으로, 소유권보존등기 없이도 소유권을 취득한다. (민법 제187조)

57번

물권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 물건 이외의 재산권은 물권의 객체가 될 수 없다. [X]
물건 이외의 재산권도 물권의 객체가 될 수 있다. 전세권, 지상권 등은 저당권의 객체가 된다. (민법 제371조)

② 물권은 「부동산등기규칙」에 의해 창설될 수 있다. [X]
물권은 법률 또는 관습법에 의해서만 창설된다. (물권법정주의) 「부동산등기규칙」은 법률이 아닌 하위법령이므로 물권을 창설할 수 없다.

③ 구분소유의 목적이 되는 건물의 등기부상 표시에서 전유부분의 면적 표시가 잘못된 경우, 그 잘못 표시된 면적만큼의 소유권보존등기를 말소할 수 없다. [O] **(정답)**
구분소유의 목적이 되는 건물에서 등기부상 전유부분의 면적 표시가 잘못된 경우, 그 잘못 표시된 면적만큼의 소유권보존등기를 일부 말소할 수 없다. (판례: 등기의 일부말소는 허용되지 않음)

④ 1필의 토지의 일부를 객체로 하여 지상권을 설정할 수 없다. [X]
1필의 토지의 일부를 객체로 하여 지상권을 설정할 수 있다. (판례) 저당권과 달리 지상권은 1필 토지의 일부에도 설정 가능하다.

⑤ 기술적인 착오로 지적도의 경계선이 실제 경계선과 다르게 작성된 경우, 토지의 경계는 지적도의 경계선에 의해 확정된다. [X]
기술적인 착오로 지적도의 경계선이 실제 경계선과 다르게 작성된 경우에는 실제 경계선에 의해 토지 경계가 확정된다. (판례)

58번

전세권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 전세권설정자의 목적물 인도는 전세권의 성립요건이다. [X]
전세권은 전세금과 등기를 요건으로 성립한다. 목적물의 인도는 전세권의 성립 요건이 아니다.

② 타인의 토지에 있는 건물에 전세권을 설정한 경우, 전세권의 효력은 그 건물의 소유를 목적으로 한 지상권에 미친다. [O] **(정답)**
타인의 토지에 있는 건물에 전세권을 설정한 경우, 전세권의 효력은 그 건물의 소유를 목적으로 한 지상권 또는 임차권에 미친다. (민법 제304조 제1항)

③ 전세권의 사용 · 수익 권능을 배제하고 채권담보만을 위해 전세권을 설정하는 것은 허용된다. [X]
전세권의 사용·수익 권능을 완전히 배제하고 채권담보만을 목적으로 하는 전세권 설정은 물권법정주의에 반하여 허용되지 않는다. (판례)

④ 전세권설정자는 특별한 사정이 없는 한 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 속한 수선을 해야 한다. [X]
전세권자가 수선의무를 부담한다. 전세권설정자는 특별한 사정이 없는 한 통상의 수선의무를 지지 않는다. (민법 제309조)

⑤ 건물전세권이 법정갱신된 경우, 전세권자는 이를 등기해야 제3자에게 대항할 수 있다. [X]
건물전세권이 법정갱신된 경우, 전세권자는 등기 없이도 제3자에게 대항할 수 있다. (판례: 법정갱신은 등기 없이도 대항력 유지)

59번

乙은 甲과의 지상권설정계약으로 甲 소유의 X토지에 지상권을 취득한 후, 그 지상에 Y건물을 완성하여 소유권을 취득하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙은 지상권을 유보한 채 Y건물 소유권만을 제3자에게 양도할 수 있다. [O]
지상권자(乙)는 지상권을 보유한 채 Y건물 소유권만을 제3자에게 양도할 수 있다. 지상권과 건물은 반드시 함께 처분해야 하는 것이 아니다. (판례)

ㄴ. 乙은 Y건물 소유권을 유보한 채 지상권만을 제3자에게 양도할 수 있다. [O]
乙은 Y건물 소유권을 보유한 채 지상권만을 제3자에게 양도할 수 있다. 지상권은 독립한 물권으로서 건물과 분리하여 양도 가능하다. (판례)

ㄷ. 지료지급약정이 있음에도 乙이 3년분의 지료를 미지급한 경우, 甲은 지상권 소멸을 청구할 수 있다. [O]
지료지급의 약정이 있음에도 乙이 2년분 이상의 지료를 지급하지 않은 경우, 甲은 지상권 소멸을 청구할 수 있다. (민법 제287조: 2년 이상 연체 시 소멸청구) 3년분 연체는 이 요건을 충족한다.

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

60번

지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다. [O]
지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다. (민법 제292조 제2항: 부종성)

② 공유자 중 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다. [O]
공유자 중 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다. (민법 제293조 제1항)

③ 통행지역권을 주장하는 자는 통행으로 편익을 얻는 요역지가 있음을 주장 · 증명해야 한다. [O]
통행지역권을 주장하는 자는 통행으로 편익을 얻는 요역지가 있음을 주장·증명 해야 한다.

④ 요역지의 불법점유자도 통행지역권을 시효취득할 수 있다. [X] **(정답)**
요역지의 불법점유자는 지역권을 시효취득할 수 없다. 지역권의 취득시효는 요역지의 소유자 또는 적법한 사용권원을 가진 자에게만 인정된다. (판례) '불법점유자도 취득할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득할 수 있다. [O]
지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득할 수 있다. (민법 제294조)

61번

甲은 乙에게 1억원을 대여하면서 乙 소유의 Y건물에 저당권을 취득하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙이 甲에게 피담보채권 전부를 변제한 경우, 甲의 저당권은 말소등기를 하지 않아도 소멸한다. [O]
피담보채권이 전부 변제되면 저당권은 부종성에 의해 당연히 소멸한다. 말소등기는 공시를 위한 절차일 뿐이며, 말소등기 없이도 저당권 자체는 소멸한다. (민법 제369조)

ㄴ. 甲은 Y건물의 소실로 인하여 乙이 취득한 화재보험금청구권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다. [O]
저당권자(甲)는 저당 목적물인 Y건물이 소실되어 乙이 취득한 화재보험금청구권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다. (민법 제370조, 제342조) 단, 보험금 지급 전에 압류하여야 한다.

ㄷ. 甲은 저당권을 피담보채권과 분리하여 제3자에게 양도하지 못한다. [O]
저당권은 피담보채권과 분리하여 제3자에게 양도할 수 없다. (민법 제361조: 부종성) 저당권은 독립하여 거래의 대상이 되지 않는다.

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

62번

근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 채권최고액에는 피담보채무의 이자가 산입된다. [O]
근저당권의 채권최고액에는 피담보채무의 이자도 산입된다. 채권최고액 범위 내에서 원금, 이자, 지연손해금 등이 모두 담보된다.

② 피담보채무 확정 전에는 채무자를 변경할 수 있다. [O]
피담보채무 확정 전에는 채무자를 변경할 수 있다. (판례)

③ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우, 특별한 사정이 없는 한 피담보채무액은 그 신청 시에 확정된다. [O]
근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우, 특별한 사정이 없는 한 피담보채무액은 경매신청 시에 확정된다. (판례)

④ 물상보증인은 채권최고액을 초과하는 부분의 채권액까지 변제할 의무를 부담한다. [X] **(정답)**
물상보증인은 채권최고액의 범위 내에서만 책임을 진다. 채권최고액을 초과 하는 채권액에 대해서는 변제의무를 부담하지 않는다. (판례)
'채권최고액을 초과하는 부분까지 변제의무를 부담한다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 특별한 사정이 없는 한, 존속기간이 있는 근저당권은 그 기간이 만료한 때 피담보채무가 확정된다. [O]
존속기간이 있는 근저당권은 특별한 사정이 없는 한 그 기간이 만료한 때 피담보 채무가 확정된다. (판례)

63번

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

① 유치권자는 유치물에 대한 경매권이 있다. [O]
유치권자는 유치물에 대한 경매권이 있다. (민법 제322조 제1항)

② 유치권 발생을 배제하는 특약은 무효이다. [X] **(정답)**
유치권 발생을 배제하는 특약은 유효하다. 유치권은 법정담보물권이지만, 당사자 사이에 미리 유치권 발생을 배제하기로 하는 약정은 사적 자치 원칙상 유효하다. (판례) '무효이다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 건물신축공사를 도급받은 수급인이 사회통념상 독립한 건물이 되지 못한 정착물을 토지에 설치한 상태에서 공사가 중단된 경우, 그 토지에 대해 유치권을 행사할 수 없다. [O]
사회통념상 독립한 건물이 되지 못한 정착물은 토지의 일부로 보므로, 공사 대금채권과 견련관계가 없다. 따라서 수급인은 그 정착물이 설치된 토지에 대해 유치권을 행사할 수 없다. (판례)

④ 유치권은 피담보채권의 변제기가 도래하지 않으면 성립할 수 없다. [O]
유치권은 피담보채권의 변제기가 도래한 경우에만 성립할 수 있다. (민법 제320조 제1항)

⑤ 유치권자는 선량한 관리자의 주의로 유치물을 점유해야 한다. [O]
유치권자는 선량한 관리자의 주의로 유치물을 점유하여야 한다. (민법 제324조 제1항)

64번

저당권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 전세권은 저당권의 객체가 될 수 없다. [X]
전세권도 저당권의 객체가 될 수 있다. (민법 제371조)

② 저당권 설정은 권리의 이전적 승계에 해당한다. [X]
저당권 설정은 권리의 '설정적 승계'에 해당한다. 이전적 승계는 기존 권리가 그대로 이전되는 것이고, 설정적 승계는 기존 권리 위에 새로운 제한물권이 설정되는 것이다.

③ 민법 제365조에 따라 토지와 건물의 일괄경매를 청구한 토지 저당권자는 그 건물의 경매대가에서 우선변제를 받을 수 있다. [X]
민법 제365조에 따라 일괄경매를 청구한 토지 저당권자는 토지의 경매대가에서만 우선변제를 받을 수 있고, 건물의 경매대가에서는 우선변제를 받을 수 없다. (민법 제365조 단서)

④ 건물 건축 개시 전의 나대지에 저당권이 설정될 당시 저당권자가 그 토지 소유자의 건물 건축에 동의한 경우, 저당토지의 임의경매로 인한 법정지상권은 성립하지 않는다. [O] **(정답)**
나대지에 저당권이 설정될 당시 건물이 존재하지 않았으므로, 저당권자가 건물 건축에 동의하였더라도 임의경매 시 법정지상권은 성립하지 않는다. (판례: 법정지상권 성립 기준 시점은 저당권 설정 당시)

⑤ 저당물의 소유권을 취득한 제3자는 그 저당물의 보존을 위해 필요비를 지출하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 저당물의 경매대가에서 우선 상환을 받을 수 없다. [X]
저당물의 소유권을 취득한 제3취득자가 필요비 또는 유익비를 지출한 경우, 저당물의 경매대가에서 저당권자보다 우선하여 상환을 받을 수 있다. (민법 제367조)

65번

민법상 환매에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 환매권은 양도할 수 없는 일신전속권이다. [X] **(정답)**
환매권은 양도할 수 있다. 일신전속권이 아니다. (민법 제590조 제1항: 환매권은 매도인의 권리로서 양도 가능) '양도할 수 없는 일신전속권이다'는 것은 틀린 설명이다.

② 매매계약이 무효이면 환매특약도 무효이다. [O]
매매계약이 무효이면 이에 부종하는 환매특약도 무효가 된다.

③ 환매기간을 정한 경우에는 그 기간을 다시 연장하지 못한다. [O]
환매기간을 정한 경우에는 그 기간을 다시 연장하지 못한다. (민법 제591조 제2항)

④ 환매특약등기는 매수인의 권리취득의 등기에 부기하는 방식으로 한다. [O]
환매특약등기는 매수인의 권리취득등기에 부기하는 방식으로 한다. (민법 제592조)

⑤ 환매특약은 매매계약과 동시에 해야 한다. [O]
환매특약은 매매계약과 동시에 해야 한다. (민법 제590조 제1항: 동시 체결 요건)

66번

甲은 그 소유의 토지를 乙에게 매도하면서 甲의 丙에 대한 채무변제를 위해 乙이 그 대금 전액을 丙에게 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약을 乙과 체결하였고, 丙도 乙에 대해 수익의 의사표시를 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 甲과 丙 사이의 채무부존재의 항변으로 丙에게 대항할 수 없다. [O]
乙(낙약자)은 甲(요약자)과 丙(보상관계)의 채무부존재를 항변으로 丙에게 대항할 수 없다. 보상관계(대가관계)는 낙약자와 수익자 사이의 법률관계에 직접적인 영향을 미치지 않는다. (판례)

② 丙은 乙의 채무불이행을 이유로 甲과 乙 사이의 계약을 해제할 수 없다. [O]
丙(수익자)은 자신이 계약 당사자가 아니므로 乙의 채무불이행을 이유로 甲·乙 사이의 계약을 해제할 수 없다.

③ 乙이 甲의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 이미 이행한 급부의 반환을 丙에게 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
乙이 甲의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우, 이미 이행한 급부의 반환은 계약 당사자인 甲에게 청구하여야 한다. 丙은 계약 당사자가 아니므로 乙은 이미 이행한 급부의 반환을 丙에게 직접 청구할 수 없다. (판례) '丙에게 청구할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

④ 甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하면, 丙은 乙에게 채무불이행으로 인해 자신이 입은 손해의 배상을 청구할 수 있다. [O]
甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하면, 丙은 乙에게 채무불이행으로 인한 자신의 손해배상을 직접 청구할 수 있다. (판례)

⑤ 甲은 丙의 동의 없이도 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다. [O]
甲은 丙의 동의 없이도 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다. (민법 제541조)

67번

甲과 乙은 甲 소유의 X토지에 대하여 매매계약을 체결하였으나 그 후 甲의 채무인 소유권이전등기의무의 이행이 불가능하게 되었다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲의 채무가 쌍방의 귀책사유 없이 불능이 된 경우, 이미 대금을 지급한 乙은 그 대금을 부당이득 법리에 따라 반환청구할 수 있다. [O]

쌍방의 귀책사유 없이 채무가 불능이 된 경우(채무자 위험부담: 민법 제537조), 甲은 대금청구권을 상실한다. 이미 대금을 지급한 乙은 법률상 원인 없는 급부의 반환을 부당이득 법리에 따라 청구할 수 있다. (판례)

ㄴ. 甲의 채무가 乙의 귀책사유로 불능이 된 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 수 있다. [O]

乙의 귀책사유로 甲의 채무가 불능이 된 경우(채권자 귀책: 민법 제538조 제1항), 甲은 여전히 대가인 대금지급을 청구할 수 있다. 단, 甲이 면하게 된 채무의 이익은 공제한다.

ㄷ. 乙의 수령지체 중에 쌍방의 귀책사유 없이 甲의 채무가 불능이 된 경우, 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 수 없다. [X]

乙의 수령지체 중에 쌍방의 귀책사유 없이 채무가 불능이 된 경우에도 민법 제538조 제2항에 의해 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 수 있다. '청구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

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

68번

매매에서 과실의 귀속과 대금의 이자 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(대금지급과 목적물인도는 동시이행관계에 있고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 매매계약 후 목적물이 인도되지 않더라도 매수인이 대금을 완제한 때에는 그 시점 이후 목적물로부터 생긴 과실은 매수인에게 귀속된다. [O]

목적물이 인도되지 않더라도 매수인이 대금을 완제한 때에는 그 시점 이후 목적물로부터 생긴 과실은 매수인에게 귀속된다. (민법 제587조 단서)

ㄴ. 매수인이 대금지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우, 매수인은 목적물을 미리 인도받더라도 대금 이자의 지급의무가 없다. [O]

매수인이 대금지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우(예: 동시이행 항변), 목적물을 미리 인도받더라도 대금의 이자를 지급할 의무가 없다. (민법 제587조 반대해석)

ㄷ. 매매계약이 취소된 경우, 선의의 점유자인 매수인의 과실취득권이 인정되는 이상 선의의 매도인도 지급받은 대금의 운용이익 내지 법정이자를 반환할 의무가 없다. [O]

매매계약이 취소된 경우 선의의 점유자인 매수인에게 과실취득권이 인정된다면, 대칭성의 원칙상 선의의 매도인도 지급받은 대금의 운용이익이나 법정이자를 반환할 의무가 없다고 보는 것이 균형에 맞는다. (판례)

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

69번

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

① 일방예약이 성립하려면 본계약인 매매계약의 요소가 되는 내용이 확정되어 있거나 확정할 수 있어야 한다. [O]
일방예약이 성립하려면 본계약인 매매계약의 요소가 되는 내용(목적물, 대금 등)이 확정되어 있거나 확정할 수 있는 상태여야 한다. (판례)

② 예약완결권의 행사기간 도과 전에 예약완결권자가 예약목적물인 부동산을 인도받은 경우, 그 기간이 도과되더라도 예약완결권은 소멸되지 않는다. [X] **(정답)**
예약완결권의 행사기간이 도과하면 제척기간의 경과로 예약완결권은 소멸한다. 예약목적물인 부동산을 인도받아 점유하고 있더라도 마찬가지이다. (판례) '기간이 도과되더라도 예약완결권은 소멸되지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 예약완결권은 당사자 사이에 행사기간을 약정한 때에는 그 기간 내에 행사해야 한다. [O]
예약완결권은 당사자가 행사기간을 약정한 경우 그 기간 내에 행사해야 한다.

④ 상가에 관하여 매매예약이 성립한 이후 법령상의 제한에 의해 일시적으로 분양이 금지되었다가 다시 허용된 경우, 그 예약완결권 행사는 이행불능이라 할 수 없다. [O]
법령상 제한이 일시적인 경우, 그 제한이 해제되면 이행이 가능해지므로 예약완결권 행사를 이행불능이라 할 수 없다.

⑤ 예약완결권 행사의 의사표시를 담은 소장 부본의 송달로써 예약완결권을 재판상 행사하는 경우, 그 행사가 유효하기 위해서는 그 소장 부본이 제척기간 내에 상대방에게 송달되어야 한다. [O]
소장 부본의 송달로써 예약완결권을 재판상 행사하는 경우, 소장 부본이 제척기간 내에 상대방에게 송달되어야 유효하다. (판례)

70번

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

① 매매계약은 낙성 · 불요식계약이다. [O]
매매계약은 낙성·불요식계약이다. 당사자의 합의만으로 성립하고 특별한 방식이 요구되지 않는다.

② 타인의 권리도 매매의 목적이 될 수 있다. [O]
타인의 권리도 매매의 목적이 될 수 있다. (민법 제569조: 타인의 권리의 매매)

③ 매도인의 담보책임 규정은 그 성질이 허용되는 한 교환계약에도 준용된다. [O]
매도인의 담보책임 규정은 그 성질이 허용되는 한 교환계약에도 준용된다. (민법 제596조)

④ 매매계약에 관한 비용은 특약이 없는 한 매수인이 전부 부담한다. [X] **(정답)**
매매계약에 관한 비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다. (민법 제566조) '매수인이 전부 부담한다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 경매목적물에 하자가 있는 경우, 매도인은 물건의 하자로 인한 담보책임을 지지 않는다. [O]
경매목적물에 하자가 있는 경우, 매도인은 물건의 하자로 인한 담보책임을 지지 않는다. (민법 제580조 제2항: 경매의 경우 하자담보책임 배제)

71번

甲은 2023. 9. 30. 乙에게 자신 소유의 X부동산을 3억원에 매도하되, 계약금 2천만원은 계약 당일, 중도금 2억원은 2023. 10. 30., 잔금 8천만원은 2023. 11. 30.에 지급받기로 하는 매매계약을 체결하고, 乙로부터 계약 당일 계약금 전액을 지급받았다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙이 2023. 10. 25. 중도금 2억원을 甲에게 지급한 경우, 乙은 2023. 10. 27. 계약금을 포기하더라도 계약을 해제할 수 없다. [O]

乙이 2023. 10. 25. 중도금을 지급하였으므로, 이는 '이행의 착수'에 해당한다. 이행의 착수 후에는 계약금을 포기하더라도 계약을 해제할 수 없다. (민법 제565조 제1항: 이행에 착수한 때까지만 해제 가능)

ㄴ. 乙이 2023. 10. 25. 중도금 2억원을 甲에게 지급한 경우, 甲은 2023. 10. 27. 계약금의 배액을 상환하더라도 계약을 해제할 수 없다. [O]

乙의 이행의 착수(중도금 지급) 후에는 甲도 계약금의 배액을 상환하더라도 계약을 해제할 수 없다. 어느 일방이 이행에 착수하면 쌍방 모두 계약금 해제 불가.

ㄷ. 乙이 계약 당시 중도금 중 1억원의 지급에 갈음하여 자신의 丙에 대한 대여금채권을 甲에게 양도하기로 약정하고 그 자리에 丙도 참석하였다면, 甲은 2023. 10. 27. 계약금의 배액을 상환하더라도 계약을 해제할 수 없다. [O]

乙이 중도금 일부 지급에 갈음하여 丙에 대한 채권을 甲에게 양도하기로 약정하고 그 자리에 丙도 참석하여 사실상 이행에 착수한 것과 같은 상태가 된 경우, 이를 이행의 착수로 보아 甲은 계약금 배액 상환으로 해제할 수 없다. (판례)

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

72번

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

① 임대인이 목적물을 임대할 권한이 없어도 임대차계약은 유효하게 성립한다. [O]

임대차계약은 낙성계약으로 임대인이 목적물을 임대할 권한이 없어도 계약 자체는 유효하게 성립한다.

② 임차기간을 영구로 정한 임대차약정은 특별한 사정이 없는 한 허용된다. [O]

임차기간을 영구로 정한 임대차약정은 특별한 사정이 없는 한 허용된다. (판례)

③ 임차인은 특별한 사정이 없는 한 자신이 지출한 임차물의 보존에 관한 필요비 금액의 한도에서 차임의 지급을 거절할 수 있다. [O]

임차인은 자신이 지출한 필요비 금액의 한도에서 차임의 지급을 거절할 수 있다. (동시이행 항변권 유추, 판례)

④ 임대차가 묵시의 갱신이 된 경우, 전임대차에 대해 제3자가 제공한 담보는 원칙적으로 소멸하지 않는다. [X] **(정답)**

임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 전임대차에 대해 제3자가 제공한 담보는 원칙적으로 소멸한다. (민법 제639조 제2항: 묵시적 갱신 시 제3자 담보 소멸) '소멸하지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 임대차 종료로 인한 임차인의 원상회복의무에는 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에 맞게 다시 사용할 수 있도록 협력할 의무까지 포함된다. [O]

임대차 종료로 인한 임차인의 원상회복의무에는 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에 맞게 다시 사용할 수 있도록 협력할 의무가 포함된다. (판례)

73번

甲은 건물 소유를 목적으로 乙 소유의 X토지를 임차한 후, 그 지상에 Y건물을 신축하여 소유하고 있다. 위 임대차계약이 종료된 후, 甲이 乙에게 Y건물에 관하여 지상물매수청구권을 행사하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 특별한 사정이 없는 한 Y건물이 미등기 무허가건물이라도 매수청구권의 대상이 될 수 있다. [O]
미등기 무허가건물이라도 특별한 사정이 없는 한 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다. (판례)

② 임대차기간이 만료되면 甲이 Y건물을 철거하기로 한 약정은 특별한 사정이 없는 한 무효이다. [O]
임대차기간이 만료되면 건물을 철거하기로 한 약정은 강행규정(민법 제643조)에 반하여 특별한 사정이 없는 한 무효이다. (판례)

③ Y건물이 X토지와 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되었다면, 甲은 Y건물 전체에 대하여 매수청구를 할 수 있다. [X] **(정답)**
Y건물이 임차지(X토지)와 제3자 소유 토지 위에 걸쳐 있는 경우, 甲은 임차지 위에 있는 부분에 한해서만 매수청구권을 행사할 수 있고, 건물 전체에 대해 매수청구권을 행사할 수는 없다. (판례)

④ 甲의 차임연체를 이유로 임대차계약이 해지된 경우, 甲은 매수청구권을 행사할 수 없다. [O]
임차인의 차임연체를 이유로 임대차계약이 해지된 경우, 임차인은 자신의 채무 불이행으로 인한 것이므로 매수청구권을 행사할 수 없다. (판례)

⑤ 甲이 적법하게 매수청구권을 행사한 후에도 Y건물의 점유 · 사용을 통하여 X토지를 계속하여 점유 · 사용하였다면, 甲은 乙에게 X토지 임료 상당액의 부당이득반환의무를 진다. [O]
적법하게 매수청구권을 행사한 후에도 임차인이 건물을 점유·사용하면서 토지를 계속 점유·사용한다면, 토지 임료 상당액을 부당이득으로 반환해야 한다. (판례)

74번

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

ㄱ. 일방 당사자의 계약위반을 이유로 한 상대방의 계약해제 의사표시에 의해 계약이 해제되었음에도 상대방이 계약이 존속함을 전제로 계약상 의무의 이행을 구하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 계약을 위반한 당사자도 당해 계약이 상대방의 해제로 소멸되었음을 들어 그 이행을 거절할 수 있다. [O]
계약을 위반한 당사자도 상대방의 해제로 계약이 소멸되었음을 주장하여 상대방의 이행청구를 거절할 수 있다. 계약위반자라도 해제의 효과는 원용할 수 있다. (판례)

ㄴ. 계약해제로 인한 원상회복의 대상에는 매매대금은 물론 이와 관련하여 그 계약의 존속을 전제로 수령한 지연손해금도 포함된다. [O]
계약해제로 인한 원상회복의 대상에는 매매대금뿐 아니라 계약 존속을 전제로 수령한 지연손해금도 포함된다. (판례)

ㄷ. 과실상계는 계약해제로 인한 원상회복의무의 이행으로서 이미 지급한 급부의 반환을 구하는 경우에는 적용되지 않는다. [O]
과실상계는 불법행위나 채무불이행으로 인한 손해배상청구의 경우에 적용된다. 계약해제로 인한 원상회복의무의 이행으로서 이미 지급한 급부의 반환을 구하는 경우에는 과실상계가 적용되지 않는다. (판례)

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

75번

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 집합건물의 전부공용부분 및 대지사용권에 관한 설명으로 틀린 것은?(특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없다. [O]
공용부분은 구분소유권의 대상이 될 수 없으므로 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상도 될 수 없다. (판례)

② 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다. [O]
각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다. (집합건물법 제11조)

③ 구조상 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 않다. [O]
구조상 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 않다. (집합건물법 제13조 제1항)

④ 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. [O]
구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. (집합건물법 제20조 제1항)

⑤ 대지사용권은 전유부분과 일체성을 갖게 된 후 개시된 강제경매절차에 의해 전유부분과 분리되어 처분될 수 있다. [X] **(정답)**
대지사용권은 전유부분과 일체성을 갖게 된 후에는 강제경매절차에 의해서도 전유부분과 분리하여 처분될 수 없다. (집합건물법 제20조)
'강제경매절차에 의해 분리 처분될 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

76번

가등기담보 등에 관한 법률이 원칙적으로 적용되는 것은?(단, 이자는 고려하지 않으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 1억원을 차용하면서 부동산에 관하여 가등기나 소유권이전등기를 하지 않은 경우 [X]
가등기나 소유권이전등기가 없으므로 가담법이 적용되지 않는다.

② 매매대금채무 1억원의 담보로 2억원 상당의 부동산 소유권이전등기를 한 경우 [X]
매매대금채무는 금전소비대차에 의한 채무가 아니므로 가담법이 원칙적으로 적용되지 않는다. (판례)

③ 차용금채무 1억원의 담보로 2억원 상당의 부동산에 대해 대물변제예약을하고 가등기한 경우 [O] **(정답)**
차용금채무(금전채무) 1억원의 담보로 2억원 상당 부동산에 대해 대물변제 예약을 하고 가등기한 경우, 가담법의 모든 적용 요건을 충족한다.
청산금 = 2억 - 1억 = 1억원 발생.

④ 차용금채무 3억원의 담보로 이미 2억원의 다른 채무에 대한 저당권이 설정된 4억원 상당의 부동산에 대해 대물변제예약을 하고 가등기한 경우 [X]
차용금 3억원 + 선순위 저당권 2억원 = 5억원 > 4억원 (부동산 가액). 청산금이 없는 경우로, 이 경우에는 사실상 청산할 것이 없으므로 가담법의 실질적 적용 여지가 없다. (판례)

⑤ 1억원을 차용하면서 2억원 상당의 그림을 양도담보로 제공한 경우 [X]
가담법은 부동산에 관한 것이다. 동산인 그림에는 가담법이 적용되지 않는다.

77번

부동산 명의신탁약정과 그에 따른 등기의 무효로 대항할 수 없는 제3자 (부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제3항)에 해당하는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 명의수탁자의 상속인 [X]
명의수탁자의 상속인은 명의수탁자의 지위를 그대로 승계한 자이다. 허위표시의 기초 위에 새로운 법률상 이해관계를 맺은 자가 아니므로 제3자에 해당하지 않는다.

ㄴ. 명의신탁된 부동산을 가압류한 명의수탁자의 채권자 [O]
명의신탁된 부동산을 가압류한 명의수탁자의 채권자는 부동산에 대해 새로운 법률상 이해관계를 맺은 자이므로 제3자에 해당한다. (판례)

ㄷ. 명의신탁자와 명의신탁된 부동산소유권을 취득하기 위한 계약을 맺고 등기명의만을 명의수탁자로부터 경료받은 것과 같은 외관을 갖춘 자 [X]
명의신탁자와 사전에 부동산 취득을 위한 계약을 맺고 형식적으로 명의수탁자로부터 등기를 경료받은 외관을 갖춘 자는 실질적으로 명의신탁에 관여한 자이므로 보호받을 제3자로 볼 수 없다.

ㄹ. 학교법인이 명의수탁자로서 기본재산에 관한 등기를 마친 경우, 기본재산 처분에 관하여 허가권을 갖는 관할청 [X]
관할청은 학교법인의 기본재산 처분에 대한 허가 권한이 있는 행정 기관으로서 부동산 자체에 대한 법률상 이해관계를 가지는 제3자에 해당하지 않는다.

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

78번

甲은 2023. 1. 5. 乙로부터 그 소유의 X주택을 보증금 2억원, 월 임료 50만원, 기간은 계약일로부터 1년으로 정하여 임차하는 내용의 계약을 체결하고, 당일 乙에게 보증금을 지급함과 동시에 X주택을 인도받아 주민등록을 마치고 확정일자를 받았다. 다음 중 주택임대차보호법의 적용에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 2023. 1. 6. 오전 영시부터 대항력을 취득한다. [O]
甲은 2023. 1. 5. 인도 + 주민등록을 마쳤으므로 다음날인 2023. 1. 6. 오전 영시부터 대항력을 취득한다. (주임법 제3조 제1항)

② 제3자에 의해 2023. 5. 9. 경매가 개시되어 X주택이 매각된 경우, 甲은 경매절차에서 배당요구를 하지 않아도 보증금에 대해 우선변제를 받을 수 있다. [X] **(정답)**
확정일자에 의한 우선변제권을 행사하려면 반드시 배당요구를 해야 한다. 배당요구를 하지 않으면 우선변제를 받을 수 없다. (판례)
'배당요구를 하지 않아도 우선변제를 받을 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 乙이 X주택을 丙에게 매도하고 소유권이전등기를 마친 경우, 乙은 특별한 사정이 없는 한 보증금반환의무를 면한다. [O]
乙이 丙에게 X주택을 매도하고 소유권이전등기를 마치면, 丙이 임대인의 지위를 승계하므로 특별한 사정이 없는 한 乙은 보증금반환의무를 면한다. (주임법 제3조 제4항)

④ 甲이 2기의 차임액에 달하는 차임을 연체하면 묵시적 갱신이 인정되지 않는다. [O]
임차인이 2기의 차임액에 달하는 차임을 연체하면 묵시적 갱신이 인정되지 않는다. (주임법 제6조 제3항 단서)

⑤ 묵시적 갱신이 된 경우, 갱신된 임대차계약의 존속기간은 2년이다. [O]
묵시적 갱신이 된 경우 갱신된 임대차계약의 존속기간은 2년으로 본다. (주임법 제6조 제1항)

79번

乙은 식당을 운영하기 위해 2023. 5. 1. 甲으로부터 그 소유의 서울특별시 소재 X상가건물을 보증금 10억원, 월 임료 100만원, 기간은 정함이 없는 것으로 하여 임차하는 상가임대차계약을 체결하였다. 상가건물 임대차보호법상 乙의 주장이 인정되는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. X상가건물을 인도받고 사업자등록을 마친 乙이 대항력을 주장하는 경우 [O]
대항력에 관한 규정(상가임대차법 제3조)은 환산보증금 한도와 무관하게 모든 상가건물 임대차에 적용된다. X상가건물을 인도받고 사업자등록을 마친 乙은 대항력을 주장할 수 있다.

ㄴ. 乙이 甲에게 1년의 존속기간을 주장하는 경우 [X]
최단존속기간(1년) 보장 규정(상가임대차법 제9조)은 환산보증금 한도 이내인 경우에만 적용된다. 한도 초과이므로 乙은 1년의 존속기간을 주장할 수 없다.

ㄷ. 乙이 甲에게 계약갱신요구권을 주장하는 경우 [X]
계약갱신요구권(상가임대차법 제10조)도 환산보증금 한도 이내인 경우에만 적용된다. 한도 초과이므로 乙은 갱신요구권을 주장할 수 없다.

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

80번

甲은 법령상 제한을 회피할 목적으로 2023. 5. 1. 배우자 乙과 자신 소유의 X건물에 대해 명의신탁약정을 하고, 甲으로부터 乙 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 다음 설명 중 틀린 것은?(특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙을 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [O]
甲은 실질적 소유권자로서 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다. (판례)

② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
부동산실명법 위반의 무효인 2자 간 명의신탁에서, 甲은 乙에게 부당이득 반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 없다. 甲은 여전히 실질적 소유권자이므로 소유권에 기한 진정명의회복을 원인으로 이전등기를 청구하는 것이 적절하고, 부당이득 원인으로는 이전등기 청구가 허용되지 않는다. (판례)

③ 甲은 乙을 상대로 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 없다. [O]
명의신탁약정 자체가 무효이므로 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 없다. (부동산실명법 제4조 제1항)

④ 乙이 丙에게 X건물을 매도하고 소유권이전등기를 해 준 경우, 丙은 소유권을 취득한다. [O]
乙이 丙에게 X건물을 매도하고 소유권이전등기를 해 준 경우, 선의의 丙은 부동산 실명법 제4조 제3항에 의해 소유권을 유효하게 취득한다.

⑤ 乙이 丙에게 X건물을 매도하고 소유권이전등기를 해 준 경우, 乙은 甲에게 불법행위책임을 부담한다. [O]
乙이 甲의 부동산을 甲의 의사에 반하여 처분하였다면 乙은 甲에게 불법행위책임을 부담한다. (판례)
