2024년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

41번

반사회질서의 법률행위에 해당하는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개수수료 약정 [X]

법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개수수료 약정은 법령 위반이나, 반사회질서의 법률행위에는 해당하지 않는다. 초과 부분만 강행법규 위반으로 무효가 된다. (판례)

② 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위 [X]

강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위는 통정허위표시로서 무효이지만, 그 자체가 반사회질서의 법률행위에 해당하지는 않는다. (판례)

③ 다수의 보험계약을 통해 보험금을 부정취득할 목적으로 체결한 보험계약 [O] **(정답)**

다수의 보험계약을 통해 보험금을 부정취득할 목적으로 체결한 보험계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 반사회질서의 법률행위로서 무효이다. (판례: 사망 보험금 부정취득 목적의 보험계약)

④ 반사회적 행위에 의하여 조성된 비자금을 소극적으로 은닉하기 위한 임치계약 [X]

반사회적 행위에 의하여 조성된 비자금을 소극적으로 은닉하기 위한 임치계약은 단순히 은닉하는 소극적 행위에 불과하여 반사회질서의 법률행위라 할 수 없다. (판례)

⑤ 양도소득세를 회피할 목적으로 실제 거래가액보다 낮은 금액을 대금으로 기재한 매매계약 [X]

양도소득세를 회피할 목적으로 실제 거래가액보다 낮은 금액을 기재한 매매계약 은 탈세 목적의 계약이나 반사회질서의 법률행위에는 해당하지 않는다. (판례)

42번

甲은 강제집행을 피하기 위해 자신의 X부동산을 乙에게 가장매도하여 소유권이전등기를 해 주었는데, 乙이 이를 丙에게 매도하고 소유권이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙사이의 계약은 무효이다. [O]

甲과 乙사이의 통정허위표시 계약은 무효이다. (민법 제108조 제1항)

② 甲과 乙사이의 계약은 채권자취소권의 대상이 될 수 있다. [O]

통정허위표시로 무효인 법률행위도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다. (판례)

③ 丙이 선의인 경우, 선의에 대한 과실의 유무를 묻지 않고 丙이 소유권을 취득한다. [O]

제108조 제2항의 '선의'는 무과실을 요건으로 하지 않는다. 丙이 선의이면 과실 유무를 묻지 않고 소유권을 취득한다. (판례)

④ 丙이 악의라는 사실에 관한 증명책임은 허위표시의 무효를 주장하는 자에게 있다. [O]

허위표시의 제3자인 丙이 악의라는 점에 관한 증명책임은 무효를 주장하는 자(甲)에게 있다. (판례)

⑤ 만약 악의의 丙이 선의의 丁에게 X부동산을 매도하고 소유권이전등기를 해 주더라도 丁은 소유권을 취득하지 못한다. [X] **(정답)**

악의의 丙이 선의의 丁에게 양도하고 소유권이전등기를 해 준 경우, 선의의 丁은 소유권을 유효하게 취득한다. (판례: 전득자 丁이 선의이면 보호됨) '丁은 소유권을 취득하지 못한다'는 것은 틀린 설명이다.

43번

착오로 인한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 착오로 인한 의사표시의 취소는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다. [O]
착오로 인한 의사표시의 취소는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다. (민법 제109조 제2항)

ㄴ. 의사표시의 상대방이 의사표시자의 착오를 알고 이용한 경우, 착오가 중대한 과실로 인한 것이라도 의사표시자는 의사표시를 취소할 수 있다. [O]
의사표시의 상대방이 표의자의 착오를 알고 이를 이용한 경우에는 표의자에게 중대한 과실이 있더라도 의사표시를 취소할 수 있다. (판례)

ㄷ. X토지를 계약의 목적물로 삼은 당사자가 모두 지번에 착오를 일으켜 계약서에 목적물을 Y토지로 표시한 경우, 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다. [X]
X토지를 계약 목적물로 삼았으나 당사자 모두 지번에 착오를 일으켜 계약서에 Y토지로 표시한 경우, 이는 오표시(falsa demonstratio)에 해당하여 계약은 실제 의도한 X토지에 관하여 성립한다. 착오를 이유로 취소할 수 없다. (판례)

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

44번

사기·강박에 의한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 아파트 분양자가 아파트단지 인근에 대규모 공동묘지가 조성된 사실을 알면서 수분양자에게 고지하지 않은 경우, 이는 기망행위에 해당한다. [O]
아파트 분양자가 인근에 대규모 공동묘지가 조성된 사실을 알면서도 수분양자 에게 고지하지 않은 경우, 부작위에 의한 기망행위에 해당한다. (판례: 고지의무 위반은 기망행위를 구성할 수 있음)

ㄴ. 교환계약의 당사자가 목적물의 시가를 묵비한 것은 원칙적으로 기망행위에 해당한다. [X]
교환계약의 당사자가 목적물의 시가를 묵비한 것은 원칙적으로 기망행위에 해당하지 않는다. 교환에서 자신의 물건 가치를 높이 표현하거나 묵비하는 것은 거래 관행상 허용되는 범위 내에 있다. (판례)

ㄷ. '제3자의 강박'에 의한 의사표시에서 상대방의 대리인은 제3자에 포함되지 않는다. [O]
'제3자의 강박'에 의한 의사표시(민법 제110조 제2항)에서 상대방의 대리인은 상대방 자신과 동일시되므로 제3자에 포함되지 않는다. (판례)

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

45번

의사표시의 취소에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 10년이 경과하더라도 행사할 수 있다. [X]
취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사해야 한다. (민법 제146조) '10년이 경과하더라도 행사할 수 있다'는 것은 틀렸다.

ㄴ. 강박에 의한 의사표시를 한 자는 강박상태를 벗어나기 전에도 이를 취소할 수 있다. [O]
강박에 의한 의사표시를 한 자는 강박 상태에서 벗어나지 않은 상태에서도 취소할 수 있다. 취소는 강박 원인이 소멸한 후에만 할 수 있다는 제한이 없다. (민법 제140조: 제한능력자의 추인과는 달리, 강박 취소는 강박 상태 중 가능)

ㄷ. 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정되었더라도 상대방이 그 법률행위로부터 취득한 권리를 제3자에게 양도하였다면 취소의 의사표시는 그 제3자에게 해야 한다. [X]
취소의 의사표시는 취소할 수 있는 법률행위의 원래 상대방에게 하여야 한다. 상대방이 권리를 제3자에게 양도하였더라도 취소 의사표시의 상대방은 원래의 법률행위 상대방이다. (민법 제142조)

① ㄱ
② ㄴ **(정답)**
③ ㄷ
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄴ, ㄷ

46번

甲의 乙에 대한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 부동산 매수청약의 의사표시를 발송한 후 사망하였다면 그 효력은 발생하지 않는다. [X]
의사표시는 발송 후 표의자가 사망하거나 능력을 상실해도 그 효력에 영향이 없다. (민법 제111조 제2항) '효력이 발생하지 않는다'는 것은 틀렸다.

② 乙이 의사표시를 받은 때에 제한능력자이더라도 甲은 원칙적으로 그 의사표시의 효력을 주장할 수 있다. [X]
상대방이 제한능력자인 경우, 의사표시자는 원칙적으로 그 의사표시의 효력을 제한능력자에게 대항할 수 없다. (민법 제112조) '주장할 수 있다'는 것은 틀렸다.

③ 甲의 의사표시가 乙에게 도달되었다고 보기 위해서는 乙이 그 내용을 알았을 것을 요한다. [X]
도달이란 상대방이 그 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓이면 충분하다. 실제로 상대방이 내용을 알 필요는 없다. (판례)

④ 甲의 의사표시가 등기우편의 방법으로 발송된 경우, 상당한 기간 내에 도달되었다고 추정할 수 없다. [X]
등기우편으로 발송된 의사표시는 상당한 기간 내에 도달한 것으로 추정할 수 있다. (판례)

⑤ 乙이 정당한 사유 없이 계약해지 통지의 수령을 거절한 경우, 乙이 그 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여 있는 때에 의사표시의 효력이 생긴다. [O] **(정답)**
상대방이 정당한 사유 없이 의사표시의 수령을 거절한 경우, 발신인이 할 수 있는 모든 조치를 다하여 상대방이 그 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓인 때에 의사표시의 효력이 생긴다. (판례)

47번

계약의 무권대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 본인이 추인하면 특별한 사정이 없는 한 그때부터 계약의 효력이 생긴다. [X]
추인은 소급효가 있어 계약 시부터 효력이 생긴다. (민법 제133조 본문) '그때부터'가 아니라 '계약 시부터'이다.

② 본인의 추인의 의사표시는 무권대리행위로 인한 권리의 승계인에 대하여는 할 수 없다. [X]
본인의 추인 의사표시는 무권대리행위로 인한 권리의 승계인에게도 할 수 있다. (민법 제132조: 상대방 또는 그 승계인에게 추인 가능)

③ 계약 당시 무권대리행위임을 알았던 상대방은 본인의 추인이 있을 때까지 의사표시를 철회할 수 있다. [X]
계약 당시 무권대리행위임을 알았던 악의의 상대방은 의사표시를 철회할 수 없다. (민법 제134조 단서: 계약 시 무권대리임을 안 경우 철회 불가)

④ 무권대리의 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 추인여부의 확답을 최고할 수 있고, 본인이 그 기간 내에 확답을 발하지 않으면 추인한 것으로 본다. [X]
상대방이 상당한 기간을 정하여 최고하였는데 본인이 그 기간 내에 확답을 발하지 않으면 '추인을 거절한' 것으로 본다. (민법 제131조) '추인한 것으로 본다'는 것은 틀렸다.

⑤ 본인이 무권대리행위를 안 후 그것이 자기에게 효력이 없다고 이의를 제기하지 않고 이를 장시간 방치한 사실만으로는 추인하였다고 볼 수 없다. [O] **(정답)**
본인이 무권대리행위를 안 후 이의를 제기하지 않고 장시간 방치한 사실만 으로는 묵시적 추인이 있었다고 볼 수 없다. (판례)

48번

甲은 자신의 토지에 관한 매매계약 체결을 위해 乙에게 대리권을 수여하였고, 乙은 甲의 대리인으로서 丙과 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙은 원칙적으로 복대리인을 선임할 수 있다. [X]
임의대리인은 원칙적으로 복대리인을 선임할 수 없다. 본인의 승낙 또는 부득이한 사유가 있어야만 복대리인을 선임할 수 있다. (민법 제120조) '원칙적으로 선임할 수 있다'는 것은 틀렸다.

ㄴ. 乙은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제할 권한이 없다. [O]
매매계약 체결을 위한 대리권에는 계약 해제 권한이 포함되지 않는다. 乙은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제할 권한이 없다. (판례)

ㄷ. 乙이 丙에게 甲의 위임장을 제시하고 계약을 체결하면서 계약서상 매도인을 乙로 기재한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲에게 그 계약의 효력이 미치지 않는다. [X]
乙이 甲의 위임장을 제시하여 대리 행위임을 명시한 이상, 계약서에 매도인을 乙로 기재했더라도 계약의 효력은 甲에게 미친다. (판례: 대리의사가 외부에서 인식 가능하면 충분)

① ㄴ **(정답)**
② ㄷ
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄱ, ㄷ
⑤ ㄴ, ㄷ

49번

취소할 수 있는 법률행위의 법정추인 사유가 아닌 것은?

① 혼동 [X] **(정답)**
혼동 → 민법 제145조에 열거되지 않은 사유로, 법정추인사유가 아니다.

② 경개 [O]
경개 → 법정추인사유에 해당한다.

③ 취소권자의 이행청구 [O]
취소권자의 이행청구 → '이행의 청구'로서 법정추인사유에 해당한다.

④ 취소권자의 강제집행 [O]
취소권자의 강제집행 → 법정추인사유에 해당한다.

⑤ 취소권자인 채무자의 담보제공 [O]
취소권자인 채무자의 담보제공 → '담보의 제공'으로서 법정추인사유에 해당한다.

50번

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

① 조건의사가 있더라도 외부에 표시되지 않으면 그것만으로는 조건이 되지 않는다. [O]
조건의사가 있더라도 외부에 표시되지 않으면 그것만으로는 조건이 되지 않는다. 조건은 법률행위의 일부로서 의사표시에 포함되어야 한다.

② 기한이익 상실특약은 특별한 사정이 없는 한 정지조건부 기한이익 상실특약으로 추정한다. [X] **(정답)**
기한이익 상실특약의 내용이 불분명한 경우, 정지조건부 기한이익 상실 특약으로 추정하지 않는다. (판례: 불분명한 경우 '형성권적 기한이익 상실특약'으로 보아야 하고, 정지조건부로 추정하는 것은 아님)

③ 조건을 붙일 수 없는 법률행위에 조건을 붙인 경우, 다른 정함이 없으면 그 법률행위 전부가 무효로 된다. [O]
조건을 붙일 수 없는 법률행위(단독행위, 신분행위 등)에 조건을 붙인 경우, 다른 정함이 없으면 그 법률행위 전부가 무효로 된다.

④ '정지조건부 법률행위에 해당한다는 사실'에 대한 증명책임은 그 법률행위로 인한 법률효과의 발생을 다투는 자에게 있다. [O]
정지조건부 법률행위에 해당한다는 사실에 대한 증명책임은 그 법률행위로 인한 법률효과의 발생을 다투는 자(조건 미성취를 주장하는 자)에게 있다.

⑤ 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 기한이 도래한 것으로 보아야 한다. [O]
불확정기한에서 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 기한이 도래한 것으로 보아야 한다. (민법 제183조)

51번

물권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 관습법에 의한 물권은 인정되지 않는다. [X]
관습법에 의한 물권도 인정된다. 분묘기지권, 온천권(일부 지역) 등 관습법상 물권이 존재한다.

② 저당권은 법률규정에 의해 성립할 수 없다. [X]
저당권은 당사자 약정(약정저당권)뿐 아니라 법률의 규정(법정저당권)에 의해서도 성립한다. (민법 제649조: 임대인의 법정저당권 등)

③ 부동산 물권변동에 관해서 공신의 원칙이 인정된다. [X]
우리 민법은 부동산 물권변동에 관해 공신의 원칙을 인정하지 않는다. 부동산 등기에는 공신력이 없다.

④ 1필 토지의 일부에 대해서는 저당권이 성립할 수 없다. [O] **(정답)**
1필 토지의 일부에 대해서는 저당권이 성립할 수 없다. 저당권은 독립한 1필의 토지 전체를 목적으로 해야 한다. (판례)

⑤ 물건의 집단에 대해서는 하나의 물권이 성립하는 경우가 없다. [X]
물건의 집단(집합물)에 대해서도 하나의 물권이 성립하는 경우가 있다. 집합물에 대한 양도담보가 인정된다. (판례)

52번

등기 없이도 부동산 물권취득의 효력이 있는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 매매 [X]
매매는 법률행위에 의한 물권변동으로 등기가 성립요건이다. (민법 제186조)

ㄴ. 건물신축 [O]
건물신축은 원시취득으로, 준공과 동시에 등기 없이도 소유권을 취득한다. (민법 제187조: 법률규정에 의한 물권취득)

ㄷ. 점유시효취득 [X]
점유취득시효가 완성된 경우에도 등기를 해야 소유권을 취득한다. (민법 제245조 제1항: "등기함으로써 그 소유권을 취득한다")

ㄹ. 공유물의 현물분할판결 [O]
공유물의 현물분할판결은 형성판결로서, 판결 확정 시 민법 제187조 에 의해 등기 없이도 물권변동의 효력이 생긴다.

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

53번

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

① 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못한다. [O]
점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못한다. (민법 제208조 제2항)

② 과실 없이 점유를 방해하는 자에 대해서도 방해배제를 청구할 수 있다. [O]
방해배제청구권은 방해자에게 고의·과실이 없어도 행사할 수 있다. (민법 제205조)

③ 점유자가 사기를 당해 점유를 이전한 경우, 점유물반환을 청구할 수 없다. [O]
사기를 당해 임의로 점유를 이전한 경우, 이는 점유의 임의이전이므로 점유 물반환청구권의 요건인 '침탈'에 해당하지 않아 청구할 수 없다. (민법 제204조)

④ 공사로 인하여 점유의 방해를 받은 경우, 그 공사가 완성한 때에는 방해의 제거를 청구하지 못한다. [O]
공사로 인해 점유 방해를 받은 경우, 공사가 완성한 후에는 방해제거를 청구 하지 못한다. (민법 제205조 제2항)

⑤ 타인의 점유를 침탈한 뒤 제3자에 의해 점유를 침탈당한 자는 점유물반환청구권의 상대방이 될 수 있다. [X] **(정답)**
점유물반환청구권은 현재 목적물을 점유하고 있는 자를 상대로 행사해야 한다. 타인의 점유를 침탈한 뒤 제3자에게 다시 점유를 침탈당한 자는 더 이상 목적물을 점유하고 있지 않으므로 점유물반환청구권의 상대방이 될 수 없다. (민법 제204조 제1항)

54번

甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하여 인도하였고, 乙은 그 토지를 점유·사용하다가 다시 丙에게 매도하여 인도하였다. 甲과 乙은 모두 대금 전부를 수령하였고, 甲·乙·丙 사이에 중간생략등기의 합의가 있었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 丙을 상대로 소유물반환을 청구할 수 있다. [X]
甲은 乙에게 이미 토지를 매도하고 대금을 수령하였으므로, 乙의 점유는 매매계약에 기한 정당한 점유이다. 甲은 丙에게 소유물반환 청구 불가.

② 甲은 乙을 상대로 소유물반환을 청구할 수 없다. [O] **(정답)**
乙은 매매계약에 기한 점유 권원이 있으므로, 등기부상 소유자인 甲이라도 乙을 상대로 소유물반환을 청구할 수 없다.

③ 丙은 직접 甲을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 없다. [X]
중간생략등기의 합의가 있으므로 丙은 직접 甲을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 있다. (판례)

④ 丙은 乙을 대위하여 甲을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 없다. [X]
丙은 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사하여 甲을 상대로 소유 권이전등기를 청구할 수 있다.

⑤ 만약 乙이 인도받은 후 현재 10년이 지났다면, 乙은 甲에 대해 소유권이전등기를 청구할 수 없다. [X]
乙이 인도를 받아 점유 중인 경우, 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 진행하지 않는다. 10년이 경과해도 이전등기를 청구할 수 있다. (판례)

55번

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

① 공유물의 보존행위는 공유자 각자가 할 수 있다. [O]
공유물의 보존행위는 공유자 각자가 단독으로 할 수 있다. (민법 제265조 단서)

② 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있다. [O]
공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있다. (민법 제263조)

③ 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다. [O]
공유물의 처분·변경은 공유자 전원의 동의가 필요하다. (민법 제264조)

④ 공유자는 자신의 지분에 관하여 단독으로 제3자의 취득시효를 중단시킬 수 없다. [X] **(정답)**
공유자는 자신의 지분에 관하여 단독으로 제3자의 취득시효를 중단시킬 수 있다. 이는 공유물의 보존행위에 해당하기 때문이다. (판례)
'단독으로 중단시킬 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 공유물 무단점유자에 대한 차임 상당 부당이득반환청구권은 특별한 사정이 없는 한 각 공유자에게 지분 비율만큼 귀속된다. [O]
공유물 무단점유자에 대한 차임 상당 부당이득반환청구권은 특별한 사정이 없는 한 각 공유자에게 그 지분 비율에 따라 귀속된다. (판례)

56번

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

ㄱ. 재판상 분할에서 분할을 원하는 공유자의 지분만큼은 현물분할하고, 분할을 원하지 않는 공유자는 계속 공유로 남게 할 수 있다. [O]
재판상 공유물분할에서 분할을 원하는 공유자의 지분만 현물분할하고 분할을 원하지 않는 공유자는 계속 공유로 남게 하는 것이 허용된다. (판례: 부분 현물분할)

ㄴ. 토지의 협의분할은 등기를 마치면 그 등기가 접수된 때 물권변동의 효력이 있다. [O]
토지의 협의분할은 물권행위이므로 등기를 마친 때, 즉 등기가 접수된 때에 물권변동의 효력이 생긴다. (민법 제186조)

ㄷ. 공유자는 다른 공유자가 분할로 인하여 취득한 물건에 대하여 그 지분의 비율로 매도인과 동일한 담보책임이 있다. [O]
공유물 분할로 각 공유자가 취득한 물건에 대하여 다른 공유자는 그 지분의 비율로 매도인과 동일한 담보책임을 진다. (민법 제270조)

ㄹ. 공유자 사이에 이미 분할협의가 성립하였는데 일부 공유자가 분할에 따른 이전등기에 협조하지 않은 경우, 공유물분할소송을 제기할 수 없다. [O]
공유자 사이에 이미 분할협의가 성립한 경우, 공유물분할소송은 제기할 수 없다. 대신 분할협의의 이행을 구하는 소(이행청구)를 제기해야 한다. (판례)

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

57번

甲소유 토지에 乙이 무단으로 건물을 신축한 뒤 丙에게 임대하여 丙이 현재 그 건물을 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 丙을 상대로 건물에서의 퇴거를 청구할 수 없다. [X] **(정답)**
甲은 토지소유자로서 건물을 점유·사용하는 丙에게 퇴거를 청구할 수 있다. (판례: 토지소유자는 건물 점유자에게 퇴거 청구 가능) '청구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

② 甲은 乙을 상대로 건물의 철거 및 토지의 인도를 청구할 수 있다. [O]
甲은 건물 소유자 乙을 상대로 건물 철거 및 토지 인도를 청구할 수 있다.

③ 甲은 乙을 상대로 토지의 무단 사용을 이유로 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다. [O]
甲은 乙을 상대로 토지 무단사용을 이유로 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다.

④ 만약 乙이 임대하지 않고 스스로 점유하고 있다면, 甲은 乙을 상대로 건물에서의 퇴거를 청구할 수 없다. [O]
乙이 건물소유자로서 스스로 점유하는 경우, 甲은 乙에게 퇴거가 아닌 건물 '철거'를 청구해야 한다. 乙에게 퇴거를 청구하는 것은 부적절하다.

⑤ 만약 丙이 무단으로 건물을 점유하고 있다면, 乙은 丙을 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다. [O]
乙은 건물 소유자로서 무단 점유자 丙에 대하여 건물의 인도를 청구할 수 있다.

58번

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

ㄱ. 분묘기지권은 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추고 등기하여야 성립한다. [X]
분묘기지권은 관습법상 물권으로, 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추면 등기 없이도 성립한다. (대법원 1962. 4. 26.)

ㄴ. 토지소유자의 승낙을 얻어 분묘를 설치함으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 설치할 당시 토지소유자와의 합의에 의하여 정한 지료지급의무의 존부나 범위의 효력은 그 토지의 승계인에게는 미치지 않는다. [X]
승낙에 의하여 성립하는 분묘기지권에서 성립 당시 토지소유자와 분묘 수호·관리자가 지료지급의무의 존부·범위 등을 약정하였다면, 그 약정의 효력은 분묘기지의 승계인에 대하여도 미친다. (대법원 2021. 5. 27. 전원합의체) 따라서 '승계인에게는 미치지 않는다'는 틀린 설명이다.

ㄷ. 자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 그 토지를 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않음으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 분묘기지권자는 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권이 성립한 때부터 지료를 지급할 의무가 있다. [O]
자기 소유 토지에 분묘를 설치한 뒤 이장 특약 없이 토지를 양도하여 분묘기지권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권이 성립한 때부터 지료를 지급할 의무가 있다. (대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다295892 전원합의체)

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

59번

지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

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

② 지역권은 표현된 것이 아니더라도 시효취득할 수 있다. [X] **(정답)**
지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득할 수 있다. (민법 제294조) '표현된 것이 아니더라도 시효취득할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

③ 요역지의 소유권이 이전되면 다른 약정이 없는 한 지역권도 이전된다. [O]
요역지의 소유권이 이전되면 다른 약정이 없는 한 지역권도 이전된다. (민법 제292조 제1항)

④ 요역지의 공유자 1인은 그 토지 지분에 관한 지역권을 소멸시킬 수 없다. [O]
요역지의 공유자 1인은 자신의 지분에 관한 지역권을 소멸시킬 수 없다. (민법 제293조 제2항: 지역권의 불가분성)

⑤ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다. [O]
공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다. (민법 제293조 제1항)

60번

전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 전세금의 반환은 전세권말소등기에 필요한 서류를 교부하기 전에 이루어져야 한다. [X] **(정답)**
전세금의 반환과 전세권말소등기에 필요한 서류의 교부는 동시이행관계에 있다. (민법 제317조) '전세금 반환이 먼저 이루어져야 한다'는 것은 틀린 설명이다.

② 전세권자는 전세권설정자에 대하여 통상의 수선에 필요한 비용의 상환을 청구할 수 없다. [O]
전세권자는 통상 수선 비용은 스스로 부담하며, 이를 전세권설정자에게 청구할 수 없다. (민법 제309조: 전세권자의 수선의무)

③ 전전세한 목적물에 불가항력으로 인한 손해가 발생한 경우, 그 손해가 전전세하지 않았으면 면할 수 있는 것이었던 때에는 전세권자는 그 책임을 부담한다. [O]
전전세(轉傳貰)한 목적물에 불가항력으로 인한 손해가 발생한 경우라도, 그 손해가 전전세하지 않았으면 면할 수 있는 것이었다면 전세권자가 책임을 진다. (민법 제308조)

④ 대지와 건물을 소유한 자가 건물에 대해서만 전세권을 설정한 후 대지를 제3자에게 양도한 경우, 제3자는 전세권설정자에 대하여 대지에 대한 지상권을 설정한 것으로 본다. [O]
대지와 건물을 소유한 자가 건물에만 전세권을 설정한 후 대지를 제3자에게 양도하면, 제3자는 전세권설정자에게 대지에 관한 지상권을 설정한 것으로 본다. (민법 제304조 제2항)

⑤ 타인의 토지에 지상권을 설정한 자가 그 위에 건물을 신축하여 그 건물에 전세권을 설정한 경우, 그 건물소유자는 전세권자의 동의 없이 지상권을 소멸하게 하는 행위를 할 수 없다. [O]
타인 토지 위의 지상권자가 그 위에 건물을 신축하고 전세권을 설정한 경우, 건물소유자는 전세권자의 동의 없이 지상권을 소멸하게 하는 행위를 할 수 없다. (민법 제304조 제1항)

61번

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

① 권리금반환청구권은 유치권의 피담보채권이 될 수 없다. [O]
권리금반환청구권은 목적물(건물)과의 견련관계가 인정되지 않으므로 유치권의 피담보채권이 될 수 없다. (판례)

② 유치권의 행사는 피담보채권 소멸시효의 진행에 영향을 미치지 않는다. [O]
유치권을 행사하고 있다는 사실은 피담보채권의 소멸시효 진행에 영향을 미치지 않는다. 유치권 행사는 시효 중단 사유가 아니다. (판례)

③ 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하는 자가 스스로 유치물인 주택에 거주하며 사용하는 것은 특별한 사정이 없는 한 유치물의 보존에 필요한 사용에 해당한다. [O]
공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하는 자가 유치물인 주택에 거주·사용하는 것은 특별한 사정이 없는 한 유치물의 보존에 필요한 사용에 해당한다. (판례)

④ 유치권에 의한 경매가 목적부동산 위의 부담을 소멸시키는 법정매각조건으로 실시된 경우, 그 경매에서 유치권자는 일반채권자보다 우선하여 배당을 받을 수 있다. [X] **(정답)**
유치권에 의한 경매가 부담 소멸을 법정매각조건으로 실시된 경우에도, 유치권자는 우선변제권이 없으므로 일반채권자보다 우선하여 배당받을 수 없다. (판례) '우선하여 배당받을 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 건물신축공사를 도급받은 수급인이 사회통념상 독립한 건물이 되지 못한 정착물을 토지에 설치한 상태에서 공사가 중단된 경우, 수급인은 그 정착물에 대하여 유치권을 행사할 수 없다. [O]
건물신축공사를 도급받은 수급인이 독립한 건물이 되지 못한 정착물을 토지에 설치한 상태에서 공사가 중단된 경우, 그 정착물은 토지의 일부로서 공사대금 채권과 견련관계가 없어 유치권을 행사할 수 없다. (판례)

62번

저당물의 경매로 토지와 건물의 소유자가 달라지는 경우에 성립하는 법정지상권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 토지에 관한 저당권설정 당시 해당 토지에 일시사용을 위한 가설건축물이 존재하였던 경우, 법정지상권은 성립하지 않는다. [O]
토지에 저당권 설정 당시 일시사용을 위한 가설건축물이 있었던 경우, 법정 지상권은 성립하지 않는다. 가설건축물은 일시적 구조물로 법정지상권의 대상인 '건물'로 볼 수 없다. (판례)

ㄴ. 토지에 관한 저당권설정 당시 존재하였던 건물이 무허가건물인 경우, 법정지상권은 성립하지 않는다. [X]
토지에 저당권 설정 당시 무허가건물이 존재하였더라도 법정지상권은 성립 한다. 무허가건물도 법정지상권의 대상인 '건물'에 포함된다. (판례)

ㄷ. 지상건물이 없는 토지에 저당권을 설정받으면서 저당권자가 신축 개시 전에 건축을 동의한 경우, 법정지상권은 성립하지 않는다. [O]
저당권 설정 당시 건물이 없는 토지에 저당권을 설정한 경우, 저당권자가 나중에 건축에 동의하였더라도 법정지상권은 성립하지 않는다. (판례: 법정지상권 성립의 기준 시점은 저당권 설정 당시)

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

63번

甲은 2020. 1. 1. 乙에게 1억원을 대여하면서 변제기 2020. 12. 31., 이율 연 5 %, 이자는 매달 말일 지급하기로 약정하였고, 그 담보로 당일 乙소유 토지에 저당권을 취득하였다. 乙이 차용일 이후부터 한 번도 이자를 지급하지 않았고, 甲은 2023. 7. 1. 저당권실행을 위한 경매를 신청하였다. 2023. 12. 31. 배당절차에서 배당재원 3억원으로 배당을 실시하게 되었는데, 甲은 총 1억 2,000만원의 채권신고서를 제출하였다. 甲의 배당금액은? (甲보다 우선하는 채권자는 없으나 2억원의 후순위저당권자가 있고, 공휴일 및 소멸시효와 이자에 대한 지연손해금 등은 고려하지 않음)

① 1억 500만원 [X]

- 원금: 1억원 - 대여일: 2020. 1. 1., 변제기: 2020. 12. 31. - 약정이율: 연 5%, 이자 미지급 - 경매신청: 2023. 7. 1., 배당: 2023. 12. 31. 약정이자(2020년 1년치): 1억원 × 5% = 500만원 지연손해금: 민법 제360조 단서에 따라 "원본의 이행기일(2020. 12. 31.)을 경과한 후의 1년분"에 한하여 저당권으로 담보됨. → 지연손해금 한도: 1억원 × 5% × 1년 = 500만원 저당권으로 담보되는 총액: 원금 1억원 + 약정이자 500만원 + 지연손해금 1년분 500만원 = 1억 1,000만원 甲이 신고한 채권 1억 2,000만원이나 저당권 담보 범위는 1억 1,000만원. 배당재원(3억원)이 충분하므로 甲은 1억 1,000만원 배당.

② 1억 1,000만원 [O] **(정답)**

- 원금: 1억원 - 대여일: 2020. 1. 1., 변제기: 2020. 12. 31. - 약정이율: 연 5%, 이자 미지급 - 경매신청: 2023. 7. 1., 배당: 2023. 12. 31. 약정이자(2020년 1년치): 1억원 × 5% = 500만원 지연손해금: 민법 제360조 단서에 따라 "원본의 이행기일(2020. 12. 31.)을 경과한 후의 1년분"에 한하여 저당권으로 담보됨. → 지연손해금 한도: 1억원 × 5% × 1년 = 500만원 저당권으로 담보되는 총액: 원금 1억원 + 약정이자 500만원 + 지연손해금 1년분 500만원 = 1억 1,000만원 甲이 신고한 채권 1억 2,000만원이나 저당권 담보 범위는 1억 1,000만원. 배당재원(3억원)이 충분하므로 甲은 1억 1,000만원 배당.

③ 1억 1,500만원 [X]

- 원금: 1억원 - 대여일: 2020. 1. 1., 변제기: 2020. 12. 31. - 약정이율: 연 5%, 이자 미지급 - 경매신청: 2023. 7. 1., 배당: 2023. 12. 31. 약정이자(2020년 1년치): 1억원 × 5% = 500만원 지연손해금: 민법 제360조 단서에 따라 "원본의 이행기일(2020. 12. 31.)을 경과한 후의 1년분"에 한하여 저당권으로 담보됨. → 지연손해금 한도: 1억원 × 5% × 1년 = 500만원 저당권으로 담보되는 총액: 원금 1억원 + 약정이자 500만원 + 지연손해금 1년분 500만원 = 1억 1,000만원 甲이 신고한 채권 1억 2,000만원이나 저당권 담보 범위는 1억 1,000만원. 배당재원(3억원)이 충분하므로 甲은 1억 1,000만원 배당.

④ 1억 1,750만원 [X]

- 원금: 1억원 - 대여일: 2020. 1. 1., 변제기: 2020. 12. 31. - 약정이율: 연 5%, 이자 미지급 - 경매신청: 2023. 7. 1., 배당: 2023. 12. 31. 약정이자(2020년 1년치): 1억원 × 5% = 500만원 지연손해금: 민법 제360조 단서에 따라 "원본의 이행기일(2020. 12. 31.)을 경과한 후의 1년분"에 한하여 저당권으로 담보됨. → 지연손해금 한도: 1억원 × 5% × 1년 = 500만원 저당권으로 담보되는 총액: 원금 1억원 + 약정이자 500만원 + 지연손해금 1년분 500만원 = 1억 1,000만원 甲이 신고한 채권 1억 2,000만원이나 저당권 담보 범위는 1억 1,000만원. 배당재원(3억원)이 충분하므로 甲은 1억 1,000만원 배당.

⑤ 1억 2,000만원 [X]

- 원금: 1억원 - 대여일: 2020. 1. 1., 변제기: 2020. 12. 31. - 약정이율: 연 5%, 이자 미지급 - 경매신청: 2023. 7. 1., 배당: 2023. 12. 31. 약정이자(2020년 1년치): 1억원 × 5% = 500만원 지연손해금: 민법 제360조 단서에 따라 "원본의 이행기일(2020. 12. 31.)을 경과한 후의 1년분"에 한하여 저당권으로 담보됨. → 지연손해금 한도: 1억원 × 5% × 1년 = 500만원 저당권으로 담보되는 총액: 원금 1억원 + 약정이자 500만원 + 지연손해금 1년분 500만원 = 1억 1,000만원 甲이 신고한 채권 1억 2,000만원이나 저당권 담보 범위는 1억 1,000만원. 배당재원(3억원)이 충분하므로 甲은 1억 1,000만원 배당.

64번

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

ㄱ. 채무자가 아닌 제3자도 근저당권을 설정할 수 있다. [O]
채무자가 아닌 제3자도 물상보증인으로서 자기 소유 부동산에 근저당권을 설정할 수 있다.

ㄴ. 피담보채무 확정 전에는 채무자를 변경할 수 있다. [O]
근저당권은 피담보채무가 확정되기 전에는 채무자를 변경하는 것이 가능하다. (판례: 확정 전 채무자 변경 허용)

ㄷ. 근저당권에 의해보될 채권최고액에 채무의 이자는 포함되지 않는다. [X]
근저당권의 채권최고액에는 원금뿐 아니라 이자, 지연손해금, 실행비용 등이 모두 포함되어 채권최고액 한도 내에서 담보된다. (판례) '이자는 포함되지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

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

65번

민법상 계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 매매계약은 요물계약이다. [X]
매매계약은 낙성계약이다. 당사자의 합의만으로 성립하고 목적물 인도나 대금 지급이 성립요건이 아니다.

② 도급계약은 편무계약이다. [X]
도급계약은 수급인의 일 완성 의무와 도급인의 보수 지급 의무가 대가관계에 있는 쌍무계약이다.

③ 교환계약은 무상계약이다. [X]
교환계약은 당사자 쌍방이 금전 외의 재산권을 서로 이전하는 유상계약이다.

④ 증여계약은 요식계약이다. [X]
증여계약은 낙성계약이자 비요식계약이다. 서면에 의하지 않은 증여도 유효 하게 성립하나 해제가 가능할 뿐이다. (민법 제555조)

⑤ 임대차계약은 유상계약이다. [O] **(정답)**
임대차계약은 임대인의 사용·수익 제공의무와 임차인의 차임 지급의무가 대가관계에 있는 유상계약이다.

66번

계약의 성립과 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 격지자간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다. [O]
격지자간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다. (민법 제531조)

② 관습에 의하여 승낙의 통지가 필요하지 않는 경우, 계약은 승낙의 의사표시로 인정되는 사실이 있는 때에 성립한다. [O]
관습에 의하여 승낙의 통지가 필요하지 않는 경우, 계약은 승낙 의사표시로 인정되는 사실이 있는 때에 성립한다. (민법 제532조)

③ 당사자간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우, 양 청약이 상대방에게 도달한 때에 계약이 성립한다. [O]
동일한 내용의 청약이 상호 교차된 경우(교차청약), 양 청약이 상대방에게 도달한 때에 계약이 성립한다. (민법 제533조)

④ 승낙자가 청약에 대하여 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다. [O]
변경을 가하여 승낙한 경우 원 청약의 거절과 동시에 새 청약을 한 것으로 본다. (민법 제534조)

⑤ 선시공·후분양이 되는 아파트의 경우, 준공 전 그 외형·재질에 관하여 분양광고에만 표현된 내용은 특별한 사정이 없는 한 분양계약의 내용이 된다. [X] **(정답)**
선시공·후분양 아파트에서 분양광고에만 표현된 외형·재질 등의 내용은 특별한 사정이 없는 한 청약의 유인에 해당하여 분양계약의 내용이 되지 않는다. (판례) '분양계약의 내용이 된다'는 것은 틀린 설명이다.

67번

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

ㄱ. 계약이 의사의 불합치로 성립하지 않는다는 사실을 알지 못하여 손해를 입은 당사자는 계약체결 당시 그 계약이 불성립될 수 있다는 것을 안 상대방에게 계약체결상의 과실책임을 물을 수 있다. [O]
계약이 의사의 불합치로 성립하지 않는 경우, 그 사실을 알면서도 상대방에게 알리지 않은 자는 계약체결상의 과실책임을 질 수 있다. (민법 제535조 확장 해석)

ㄴ. 부동산 수량지정 매매에서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우, 그 부분의 원시적 불능을 이유로 계약체결상의 과실책임을 물을 수 없다. [O]
부동산 수량지정 매매에서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우, 이는 원시적 일부 불능이 아닌 하자의 문제로 계약체결상의 과실책임을 물을 수 없다.

ㄷ. 계약체결 전에 이미 매매목적물이 전부 멸실된 사실을 알지 못하여 손해를 입은 계약당사자는 계약체결 당시 그 사실을 안 상대방에게 계약체결상의 과실책임을 물을 수 있다. [O]
계약체결 전에 목적물이 전부 멸실된 사실을 안 상대방에게 계약체결상의 과실 책임을 물을 수 있다. (민법 제535조)

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

68번

동시이행의 항변권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 서로 이행이 완료된 쌍무계약이 무효로 된 경우, 당사자 사이의 반환의무는 동시이행관계에 있다. [O]
쌍무계약이 무효로 된 경우 당사자 사이의 반환의무(원상회복의무)는 동시이행 관계에 있다. (판례)

② 구분소유적 공유관계가 해소된 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다. [O]
구분소유적 공유관계가 해소된 경우 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다. (판례)

③ 동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권은 특별한 사정이 없는 한 이를 자동채권으로하여 상계하지 못한다. [O]
동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권은 특별한 사정이 없는 한 자동채권으로 하여 상계하지 못한다. (판례)

④ 양 채무의 변제기가 도래한 쌍무계약에서 수령지체에 빠진 자는 이후 상대방이 자기 채무의 이행제공 없이 이행을 청구하는 경우, 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다. [O]
수령지체에 빠진 자는 이후 상대방이 이행제공 없이 청구하더라도 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다. (판례)

⑤ 채무를 담보하기 위해 채권자 명의의 소유권이전등기가 된 경우, 피담보채무의 변제의무와 그 소유권이전등기의 말소의무는 동시이행관계에 있다. [X] **(정답)**
채무를 담보하기 위해 채권자 명의의 소유권이전등기가 된 경우(양도담보), 채무자는 먼저 채무를 변제해야 등기 말소를 청구할 수 있다. 피담보채무의 변제의무와 등기 말소의무는 동시이행관계가 아니다. (판례) '동시이행관계에 있다'는 것은 틀린 설명이다.

69번

甲은 X건물을 乙에게 매도하고 乙로부터 계약금을 지급받았는데, 그 후 甲과 乙의 귀책사유 없이 X건물이 멸실되었다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲은 乙에게 잔대금의 지급을 청구할 수 있다. [X]
쌍방의 귀책사유 없는 이행불능의 경우 채무자(甲) 위험부담 원칙에 따라 甲은 대금청구권을 상실한다. 甲은 乙에게 잔대금을 청구할 수 없다. (민법 제537조)

ㄴ. 乙은 甲에게 계약금의 반환을 청구할 수 있다. [O]
甲의 급부(건물 인도·이전)가 불능이 되었으므로 甲은 대금청구권을 잃는다. 乙은 기지급한 계약금의 반환을 청구할 수 있다. (민법 제537조)

ㄷ. 만약 乙의 수령지체 중에 甲과 乙의 귀책사유 없이 X건물이 멸실된 경우, 乙은 甲에게 계약금의 반환을 청구할 수 있다. [X]
乙이 수령지체 중에 쌍방 귀책 없이 건물이 멸실된 경우, 위험이 채권자(乙)에게 이전된다. (민법 제538조 제1항) 乙은 대금 지급 의무를 부담하며 계약금 반환을 청구할 수 없다.

① ㄴ **(정답)**
② ㄷ
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄱ, ㄷ
⑤ ㄴ, ㄷ

70번

매도인 甲과 매수인 乙사이에 매매대금을 丙에게 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였고, 丙이 乙에게 수익의 의사표시를 하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙의 대금채무 불이행이 있는 경우, 甲은 丙의 동의 없이 乙과의 계약을 해제할 수 없다. [X]
甲은 乙의 채무불이행을 이유로 丙의 동의 없이 乙과의 계약을 해제할 수 있다. (판례: 수익자의 동의 없이 해제 가능)

② 乙의 기망행위로 甲과 乙의 계약이 체결된 경우, 丙은 사기를 이유로 그 계약을 취소할 수 있다. [X]
丙(수익자)은 취소권을 갖지 않는다. 취소권은 계약 당사자인 甲만 행사할 수 있다. 丙이 사기를 이유로 취소할 수 없다.

③ 甲과 丙의 법률관계가 무효인 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 대금지급을 거절할 수 있다. [X]
보상관계(甲-乙)는 기본관계(甲-丙)와 독립적이다. 기본관계가 무효이더라도 乙은 丙에게 대금지급을 거절할 수 없는 것이 원칙이다. (판례)

④ 乙이 매매대금을 丙에게 지급한 후에 甲과 乙의 계약이 취소된 경우, 乙은 丙에게 부당이득반환을 청구할 수 있다. [X]
계약이 취소된 경우 부당이득반환청구는 계약의 직접 당사자인 甲·乙 사이에서 이루어진다. 乙은 甲에게 반환을 청구해야 하며, 丙에게 직접 청구할 수 없다. (판례)

⑤ 甲과 乙이 계약을 체결할 때 丙의 권리를 변경시킬 수 있음을 유보한 경우, 甲과 乙은 丙의 권리를 변경시킬 수 있다. [O] **(정답)**
수익자 丙이 수익의 의사표시를 한 후에는 甲과 乙이 임의로 丙의 권리를 변경·소멸시킬 수 없다. 다만 계약 체결 시 丙의 권리를 변경할 수 있음을 유보한 경우에는 甲과 乙이 丙의 권리를 변경시킬 수 있다. (민법 제541조)

71번

매도인 甲과 매수인 乙사이의 X주택에 관한 계약이 적법하게 해제된 경우, 해제 전에 이해관계를 맺은 자로서 '계약해제로부터 보호되는 제3자'에 해당하지 않는 자는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙의 소유권이전등기청구권을 압류한 자 [X] **(정답)**
乙의 소유권이전등기청구권을 압류한 자는 X주택이라는 부동산 자체에 대해 법률상 이해관계를 가진 것이 아니라 채권에 대한 압류이다. 민법 제548조 제1항 단서의 '제3자'에는 해당하지 않는다. (판례)

② 乙의 책임재산이 된 X주택을 가압류한 자 [O]
乙의 책임재산이 된 X주택을 가압류한 자 → X주택에 대한 법률상 이해관계가 있으므로 보호되는 제3자에 해당한다.

③ 乙명의로 소유권이전등기가 된 X주택에 관하여 저당권을 취득한 자 [O]
乙명의 등기된 X주택에 저당권을 취득한 자 → 보호되는 제3자에 해당.

④ 乙과 매매예약에 따라 소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기를 마친 자 [O]
乙과 매매예약에 따라 가등기를 마친 자 → 가등기도 법률상 이해관계 이므로 보호되는 제3자에 해당한다. (판례)

⑤ 乙명의로 소유권이전등기가 된 X주택에 관하여 주택임대차보호법상 대항요건을 갖춘 자 [O]
乙명의 등기된 X주택에 주택임대차보호법상 대항요건을 갖춘 자 → 보호되는 제3자에 해당한다. (판례)

72번

乙은 甲소유의 X토지를 매수하고 계약금을 지급한 후 X토지를 인도받아 사용·수익하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 계약이 채무불이행으로 해제된 경우, 乙은 甲에게 X토지와 그 사용이익을 반환할 의무가 있다. [O]
채무불이행으로 해제된 경우 乙은 X토지와 그 사용이익을 반환할 의무가 있다. (민법 제548조: 원상회복 의무)

② 계약이 채무불이행으로 해제된 경우, 甲은 乙로부터 받은 계약금에 이자를 가산하여 반환할 의무를 진다. [O]
채무불이행으로 해제된 경우 甲은 계약금에 법정이자를 가산하여 반환해야 한다. (민법 제548조 제2항)

③ 甲이 乙의 중도금 지급채무 불이행을 이유로 계약을 해제한 이후에도 乙은 착오를 이유로 계약을 취소할 수 있다. [O]
계약이 해제된 후에도 매수인은 별도의 권리로서 착오를 이유로 취소할 수 있다. (판례: 해제와 취소는 별개의 법적 수단)

④ 만약 甲의 채권자가 X토지를 가압류하면, 乙은 이를 이유로 계약을 즉시 해제할 수 있다. [X] **(정답)**
甲의 채권자가 X토지를 가압류한 사실만으로는 이행불능이 아니므로, 乙은 이를 이유로 즉시 계약을 해제할 수 없다. (판례) 장래에 이행불능이 예상되더라도 불이행 확정 전에 즉시 해제를 인정하지 않는 것이 원칙이다.

⑤ 만약 乙명의로 소유권이전등기가 된 후 계약이 합의해제되면, X토지의 소유권은 甲에게 당연히 복귀한다. [O]
乙명의로 소유권이전등기가 된 후 계약이 합의해제되면, X토지의 소유권은 甲에게 등기 없이 당연히 복귀한다. (판례)

73번

건물소유를 목적으로 하는 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상 건물을 타인에게 양도한 임차인도 매수청구권을 행사할 수 있다. [X]
지상 건물을 이미 타인에게 양도한 임차인은 건물을 소유하고 있지 않으므로 매수청구권을 행사할 수 없다. (판례)

② 임차인은 저당권이 설정된 건물에 대해서는 매수청구권을 행사할 수 없다. [X]
저당권이 설정된 건물이라도 임차인은 매수청구권을 행사할 수 있다. (판례)

③ 토지소유자가 아닌 제3자가 토지를 임대한 경우, 임대인은 특별한 사정이 없는 한 매수청구권의 상대방이 될 수 없다. [O] **(정답)**
토지소유자가 아닌 제3자가 임대한 경우, 그 임대인은 특별한 사정이 없는 한 매수청구권의 상대방이 될 수 없다. 지상물매수청구권은 임대인이 토지소유자인 경우를 전제로 한다. (판례)

④ 임대인이 임차권 소멸 당시에 이미 토지소유권을 상실하였더라도 임차인은 그에게 매수청구권을 행사할 수 있다. [X]
임대인이 임차권 소멸 당시 이미 토지소유권을 상실하였다면 매수청구권의 상대방이 될 수 없다. (판례)

⑤ 기간의 정함이 없는 임대차에서 임대인의 해지통고에 의하여 임차권이 소멸된 경우, 임차인은 매수청구권을 행사할 수 없다. [X]
기간의 정함이 없는 임대차에서 임대인의 해지통고로 임차권이 소멸된 경우에도 임차인은 지상물매수청구권을 행사할 수 있다. (민법 제643조)

74번

甲은 자신의 X주택을 보증금 2억원, 월차임 50만원으로 乙에게 임대하였는데, 乙이 전입신고 후 X주택을 점유·사용하면서 차임을 연체하다가 계약이 종료되었다. 계약 종료 전에 X주택의 소유권이 매매를 원인으로 丙에게 이전되었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 특별한 사정이 없는 한 丙이 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다. [O]
임대 중인 주택의 소유권이 이전되면 특별한 사정이 없는 한 新소유자 丙이 임대인의 지위를 승계한다. (주임법 제3조 제4항)

② 연체차임에 대한 지연손해금의 발생종기는 특별한 사정이 없는 한 X주택이 반환되는 때이다. [O]
연체차임에 대한 지연손해금의 발생종기는 특별한 사정이 없는 한 주택이 반환되는 때이다. (판례)

③ 丙은 甲의 차임채권을 양수하지 않았다면 X주택을 반환받을 때 보증금에서 이를 공제할 수 없다. [X] **(정답)**
임대인의 지위를 승계한 丙은 연체차임 채권도 함께 승계한다. 따라서 甲의 차임채권을 별도로 양수하지 않았더라도 丙은 주택 반환 시 보증금에서 연체차임을 공제할 수 있다. (판례) '공제할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

④ X주택을 반환할 때까지 잔존하는 甲의 차임채권은 압류가 되었더라도 보증금에서 당연히 공제된다. [O]
잔존하는 甲의 차임채권(丙이 승계한 차임채권)은 압류가 되었더라도 보증금에서 당연히 공제된다. (판례)

⑤ X주택을 반환하지 않으면, 특별한 사정이 없는 한 乙은 보증금이 있음을 이유로 연체차임의 지급을 거절할 수 없다. [O]
임차인은 보증금이 있다는 이유만으로 차임 지급을 거절할 수 없다. (판례)

75번

임차인 乙은 임대인 甲에게 2024. 3. 10.로 기간이 만료되는 X주택의 임대차계약에 대해 주택임대차보호법에 따라 갱신요구 통지를 하여 그 통지가 2024. 1. 5. 甲에게 도달하였고, 甲이 갱신거절 통지를 하지 않아 계약이 갱신되었다. 그 후 乙이 갱신된 계약기간이 개시되기 전인 2024. 1. 29. 갱신된 임대차계약의 해지를 통지하여 2024. 1. 30. 甲에게 도달하였다. 임대차계약의 종료일은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 2024. 1. 30. [X]
【사실관계】 - 임대차 기간: 만료일 2024. 3. 10. - 乙의 갱신요구 통지 도달: 2024. 1. 5. (만료 2개월 이전) - 甲이 갱신거절 안함 → 계약갱신 성립 (갱신된 기간: 2024. 3. 10. ~ 2026. 3. 10.) - 乙이 2024. 1. 29. 갱신된 계약의 해지 통지 - 통지 도달: 2024. 1. 30. 【적용법리】 주택임대차보호법 제6조의3 제5항: 임대차계약갱신요구권에 의해 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 생긴다. 【계산】 해지 통지 도달: 2024. 1. 30. 해지 효력 발생: 2024. 1. 30. + 3개월 = 2024. 4. 30. 정답: ③ 2024. 4. 30.

② 2024. 3. 10. [X]
【사실관계】 - 임대차 기간: 만료일 2024. 3. 10. - 乙의 갱신요구 통지 도달: 2024. 1. 5. (만료 2개월 이전) - 甲이 갱신거절 안함 → 계약갱신 성립 (갱신된 기간: 2024. 3. 10. ~ 2026. 3. 10.) - 乙이 2024. 1. 29. 갱신된 계약의 해지 통지 - 통지 도달: 2024. 1. 30. 【적용법리】 주택임대차보호법 제6조의3 제5항: 임대차계약갱신요구권에 의해 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 생긴다. 【계산】 해지 통지 도달: 2024. 1. 30. 해지 효력 발생: 2024. 1. 30. + 3개월 = 2024. 4. 30. 정답: ③ 2024. 4. 30.

③ 2024. 4. 30. [O] **(정답)**
【사실관계】 - 임대차 기간: 만료일 2024. 3. 10. - 乙의 갱신요구 통지 도달: 2024. 1. 5. (만료 2개월 이전) - 甲이 갱신거절 안함 → 계약갱신 성립 (갱신된 기간: 2024. 3. 10. ~ 2026. 3. 10.) - 乙이 2024. 1. 29. 갱신된 계약의 해지 통지 - 통지 도달: 2024. 1. 30. 【적용법리】 주택임대차보호법 제6조의3 제5항: 임대차계약갱신요구권에 의해 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 생긴다. 【계산】 해지 통지 도달: 2024. 1. 30. 해지 효력 발생: 2024. 1. 30. + 3개월 = 2024. 4. 30. 정답: ③ 2024. 4. 30.

④ 2024. 6. 10. [X]
【사실관계】 - 임대차 기간: 만료일 2024. 3. 10. - 乙의 갱신요구 통지 도달: 2024. 1. 5. (만료 2개월 이전) - 甲이 갱신거절 안함 → 계약갱신 성립 (갱신된 기간: 2024. 3. 10. ~ 2026. 3. 10.) - 乙이 2024. 1. 29. 갱신된 계약의 해지 통지 - 통지 도달: 2024. 1. 30. 【적용법리】 주택임대차보호법 제6조의3 제5항: 임대차계약갱신요구권에 의해 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 생긴다. 【계산】 해지 통지 도달: 2024. 1. 30. 해지 효력 발생: 2024. 1. 30. + 3개월 = 2024. 4. 30. 정답: ③ 2024. 4. 30.

⑤ 2026. 3. 10. [X]
【사실관계】 - 임대차 기간: 만료일 2024. 3. 10. - 乙의 갱신요구 통지 도달: 2024. 1. 5. (만료 2개월 이전) - 甲이 갱신거절 안함 → 계약갱신 성립 (갱신된 기간: 2024. 3. 10. ~ 2026. 3. 10.) - 乙이 2024. 1. 29. 갱신된 계약의 해지 통지 - 통지 도달: 2024. 1. 30. 【적용법리】 주택임대차보호법 제6조의3 제5항: 임대차계약갱신요구권에 의해 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 생긴다. 【계산】 해지 통지 도달: 2024. 1. 30. 해지 효력 발생: 2024. 1. 30. + 3개월 = 2024. 4. 30. 정답: ③ 2024. 4. 30.

76번

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 관리인에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 관리인은 구분소유자여야 한다. [X] **(정답)**
관리인은 구분소유자가 아닌 자도 될 수 있다. 집합건물법 제24조 제2항: "관리인은 구분소유자 중에서 선임하지 않아도 된다"는 취지로, 구분소유자 가 아닌 외부 전문 관리인도 선임 가능하다. '구분소유자여야 한다'는 것은 틀린 설명이다.

② 관리인은 공용부분의 보존행위를 할 수 있다. [O]
관리인은 공용부분의 보존행위를 할 수 있다. (집합건물법 제25조 제1항 제1호)

③ 관리인의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. [O]
관리인의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. (집합건물법 제24조 제3항)

④ 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다. [O]
관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다. (집합건물법 제26조의2)

⑤ 관리인의 대표권은 제한할 수 있지만, 이를 선의의 제3자에게 대항할 수 없다. [O]
관리인의 대표권은 제한할 수 있지만, 그 제한을 선의의 제3자에게 대항할 수 없다. (집합건물법 제25조 제2항)

77번

甲은 乙에게 무이자로 빌려준 1억원을 담보하기 위해, 丙명의의 저당권(피담보채권 5,000만원)이 설정된 乙소유의 X건물(시가 2억원)에 관하여 담보가등기를 마쳤고, 乙은 변제기가 도래한 甲에 대한 차용금을 지급하지 않고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 귀속정산절차에 따라 적법하게 X건물의 소유권을 취득하면 丙의 저당권은 소멸한다. [X] **(정답)**
甲(후순위 담보가등기권자)이 귀속정산절차에 따라 소유권을 취득하더라도, 선순위인 丙의 저당권은 소멸하지 않는다. (가담법상 후순위 담보권자의 소유권 취득이 선순위 저당권에 영향을 미치지 않음) '丙의 저당권이 소멸한다'는 것은 틀린 설명이다.

② 甲이 乙에게 청산금을 지급하지 않고 자신의 명의로 본등기를 마친 경우, 그 등기는 무효이다. [O]
청산금을 지급하지 않고 마친 본등기는 무효이다. (가담법 제11조)

③ 甲의 청산금지급채무와 乙의 가등기에 기한 본등기 및 X건물 인도채무는 동시이행관계에 있다. [O]
甲의 청산금지급채무와 乙의 본등기 및 건물 인도채무는 동시이행관계에 있다. (가담법 제4조 제2항)

④ 경매절차에서 丁이 X건물의 소유권을 취득하면 특별한 사정이 없는 한 甲의 가등기담보권은 소멸한다. [O]
경매절차에서 丁이 소유권을 취득하면 甲의 가등기담보권은 특별한 사정이 없는 한 소멸한다. (경매에 의한 담보권 소멸 원칙)

⑤ 만약 청산금이 없는 경우, 적법하게 실행통지를 하여 2개월의 청산기간이 지나면 청산절차의 종료와 함께 X건물에 대한 사용·수익권은 甲에게 귀속된다. [O]
청산금이 없는 경우, 적법한 실행통지 후 2개월의 청산기간이 지나면 청산절차가 완료되고 사용·수익권은 甲에게 귀속된다. (가담법 제3조, 제5조)

78번

甲은 친구 乙과의 명의신탁약정에 따라 2024. 3. 5. 자신의 X부동산을 乙명의로 소유권이전등기를 해 주었고, 그 후 乙은 丙에게 이를 매도하고 丙명의로 소유권이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙을 상대로 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
수탁자 乙이 甲의 부동산을 임의로 제3자에게 처분한 행위는 甲에 대한 불법 행위를 구성한다. 甲은 乙을 상대로 손해배상을 청구할 수 있다. (판례)

② 甲과 乙의 명의신탁약정으로 인해 乙과 丙의 매매계약은 무효이다. [X]
명의신탁약정은 무효이나, 乙과 丙의 매매계약 자체는 유효하다. 명의신탁약정 의 무효가 수탁자와 제3자 간의 계약을 무효로 만들지 않는다. (부동산실명법)

③ 甲은 丙을 상대로 X부동산에 관한 소유권이전등기말소를 청구할 수 있다. [X]
丙이 선의인 경우 부동산실명법 제4조 제3항에 의해 소유권을 유효하게 취득 한다. 甲은 선의의 丙을 상대로 말소등기를 청구할 수 없다.

④ 甲은 乙을 상대로 명의신탁약정 해지를 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [X]
乙이 이미 丙에게 처분하여 소유권을 상실하였으므로, 甲이 乙에게 소유권이전 등기를 청구하는 것이 불가능하다.

⑤ 만약 乙이 X부동산의 소유권을 丙으로부터 다시 취득한다면, 甲은 乙을 상대로 소유권에 기하여 이전등기를 청구할 수 있다. [X]
乙이 丙으로부터 소유권을 다시 취득한 경우, 2자 간 명의신탁에서 명의신탁 약정이 무효이므로 甲은 소유권에 기해 이전등기를 청구할 수 없다. (판례)

79번

임차인 乙은 甲소유의 X상가건물에 관하여 월차임 200만원, 기간 2023. 5. 24. ~ 2024. 5. 23.로 하는 임대차계약을 甲과 체결하였고, 기간만료 14일 전인 2024. 5. 9. 갱신거절의 통지를 하여 다음날 甲에게 도달하였다. 임대차계약의 종료일은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 2024. 5. 10. [X]

【사실관계】 - 임대차 기간: 2023. 5. 24. ~ 2024. 5. 23. - 기간만료 14일 전(2024. 5. 9.)에 乙이 갱신거절 통지 - 2024. 5. 10. 甲에게 도달 【적용 법리】 상가건물임대차보호법 제10조 제4항: 임대인이나 임차인이 임대차기간 만료 전 1개월 까지 갱신거절 또는 조건변경의 통지를 하지 아니하면 묵시적 갱신이 성립한다. 1개월 전: 2024. 4. 23. 乙의 갱신거절 통지가 2024. 5. 10. 도달 → 1개월 전 통지 기간 경과 후 도달. 그러나 乙의 갱신거절 통지가 기간만료일(2024. 5. 23.) 이전에 도달하였으므로, 상가 임대차법상 기간 내 갱신요구가 없는 경우로 보아 임대차는 원래 기간만료일에 종료된다. (임차인이 기간만료 전에 갱신의사가 없음을 표시한 이상 기간만료로 종료) 정답: ② 2024. 5. 23.

② 2024. 5. 23. [O] **(정답)**

【사실관계】 - 임대차 기간: 2023. 5. 24. ~ 2024. 5. 23. - 기간만료 14일 전(2024. 5. 9.)에 乙이 갱신거절 통지 - 2024. 5. 10. 甲에게 도달 【적용 법리】 상가건물임대차보호법 제10조 제4항: 임대인이나 임차인이 임대차기간 만료 전 1개월 까지 갱신거절 또는 조건변경의 통지를 하지 아니하면 묵시적 갱신이 성립한다. 1개월 전: 2024. 4. 23. 乙의 갱신거절 통지가 2024. 5. 10. 도달 → 1개월 전 통지 기간 경과 후 도달. 그러나 乙의 갱신거절 통지가 기간만료일(2024. 5. 23.) 이전에 도달하였으므로, 상가 임대차법상 기간 내 갱신요구가 없는 경우로 보아 임대차는 원래 기간만료일에 종료된다. (임차인이 기간만료 전에 갱신의사가 없음을 표시한 이상 기간만료로 종료) 정답: ② 2024. 5. 23.

③ 2024. 8. 23. [X]

【사실관계】 - 임대차 기간: 2023. 5. 24. ~ 2024. 5. 23. - 기간만료 14일 전(2024. 5. 9.)에 乙이 갱신거절 통지 - 2024. 5. 10. 甲에게 도달 【적용 법리】 상가건물임대차보호법 제10조 제4항: 임대인이나 임차인이 임대차기간 만료 전 1개월 까지 갱신거절 또는 조건변경의 통지를 하지 아니하면 묵시적 갱신이 성립한다. 1개월 전: 2024. 4. 23. 乙의 갱신거절 통지가 2024. 5. 10. 도달 → 1개월 전 통지 기간 경과 후 도달. 그러나 乙의 갱신거절 통지가 기간만료일(2024. 5. 23.) 이전에 도달하였으므로, 상가 임대차법상 기간 내 갱신요구가 없는 경우로 보아 임대차는 원래 기간만료일에 종료된다. (임차인이 기간만료 전에 갱신의사가 없음을 표시한 이상 기간만료로 종료) 정답: ② 2024. 5. 23.

④ 2024. 11. 23. [X]

【사실관계】 - 임대차 기간: 2023. 5. 24. ~ 2024. 5. 23. - 기간만료 14일 전(2024. 5. 9.)에 乙이 갱신거절 통지 - 2024. 5. 10. 甲에게 도달 【적용 법리】 상가건물임대차보호법 제10조 제4항: 임대인이나 임차인이 임대차기간 만료 전 1개월 까지 갱신거절 또는 조건변경의 통지를 하지 아니하면 묵시적 갱신이 성립한다. 1개월 전: 2024. 4. 23. 乙의 갱신거절 통지가 2024. 5. 10. 도달 → 1개월 전 통지 기간 경과 후 도달. 그러나 乙의 갱신거절 통지가 기간만료일(2024. 5. 23.) 이전에 도달하였으므로, 상가 임대차법상 기간 내 갱신요구가 없는 경우로 보아 임대차는 원래 기간만료일에 종료된다. (임차인이 기간만료 전에 갱신의사가 없음을 표시한 이상 기간만료로 종료) 정답: ② 2024. 5. 23.

⑤ 2025. 5. 23. [X]

【사실관계】 - 임대차 기간: 2023. 5. 24. ~ 2024. 5. 23. - 기간만료 14일 전(2024. 5. 9.)에 乙이 갱신거절 통지 - 2024. 5. 10. 甲에게 도달 【적용 법리】 상가건물임대차보호법 제10조 제4항: 임대인이나 임차인이 임대차기간 만료 전 1개월 까지 갱신거절 또는 조건변경의 통지를 하지 아니하면 묵시적 갱신이 성립한다. 1개월 전: 2024. 4. 23. 乙의 갱신거절 통지가 2024. 5. 10. 도달 → 1개월 전 통지 기간 경과 후 도달. 그러나 乙의 갱신거절 통지가 기간만료일(2024. 5. 23.) 이전에 도달하였으므로, 상가 임대차법상 기간 내 갱신요구가 없는 경우로 보아 임대차는 원래 기간만료일에 종료된다. (임차인이 기간만료 전에 갱신의사가 없음을 표시한 이상 기간만료로 종료) 정답: ② 2024. 5. 23.

80번

상가건물임대차보호법이 적용되는 X건물에 관하여 임대인 甲과 임차인 乙이 보증금 3억원, 월차임 60만원으로 정하여 체결한 임대차가 기간만료로 종료되었다. 그런데 甲이 乙에게 보증금을 반환하지 않아서 乙이 현재 X건물을 점유·사용하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙에게 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. [X]
乙은 보증금을 반환받지 못하였기 때문에 건물을 점유하고 있으므로 乙의 점유는 정당하다. 甲은 乙에게 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.

② 乙은 甲에 대해 채무불이행으로 인한 손해배상의무를 진다. [X]
乙의 점유가 정당하므로 채무불이행이 아니다. 乙은 甲에게 손해배상의무를 부담하지 않는다.

③ 甲은 乙에게 차임에 상당하는 부당이득반환을 청구할 수 있다. [X]
乙의 점유가 정당하므로 부당이득이 성립하지 않는다. 甲은 乙에게 부당이득 반환을 청구할 수 없다.

④ 甲은 乙에게 종전 임대차계약에서 정한 차임의 지급을 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
임대차 종료 후 임차인이 보증금을 반환받을 때까지 적법하게 점유하는 경우, 임대인은 임차인에게 종전 임대차계약에서 정한 차임의 지급을 청구할 수 있다. (판례: 종료 후의 차임 상당액 청구)

⑤ 乙은 보증금을 반환받을 때까지 X건물에 대해 유치권을 행사할 수 있다. [X]
보증금반환채권은 임차 목적물(건물)과의 견련관계가 없으므로 유치권이 성립 하지 않는다. (판례) 乙은 유치권을 행사할 수 없다.