2025년 민법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

41번

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

① 반사회질서의 법률행위인지 여부는 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단한다. [O]
반사회질서의 법률행위 해당 여부는 법률행위가 이루어진 시점을 기준으로 판단한다. (판례)

② 반사회질서의 법률행위의 무효는 선의의 제3자에게 대항할 수 없다. [X] **(정답)**
반사회질서의 법률행위는 절대적 무효이므로 선의의 제3자에 대해서도 무효를 주장할 수 있다. '선의의 제3자에게 대항할 수 없다'는 규정은 통정허위표시(민법 제108조)에만 적용된다.

③ 수사기관에 허위진술을 해주는 대가로 금전을 지급받기로 하는 약정은 반사회질서의 법률행위이다. [O]
수사기관에 허위진술을 해주는 대가로 금전을 지급받기로 하는 약정은 반사회질서의 법률행위로서 무효이다. (판례)

④ 법률행위의 성립과정에 단지 강박이라는 불법적 방법이 사용된 데 불과한 때에는 반사회질서의 법률행위라고 할 수 없다. [O]
법률행위 성립과정에 강박이라는 불법적 방법만 사용된 것에 불과할 때에는 반사회질서의 법률행위가 아닌 취소할 수 있는 법률행위에 해당한다. (판례)

⑤ 상대방에게 표시된 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우, 그 법률행위는 무효이다. [O]
법률행위의 동기가 반사회질서적이더라도 그 동기가 상대방에게 표시된 경우 에는 해당 법률행위가 무효가 된다. (판례)

42번

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

ㄱ. 가장채권을 가압류한 자 [O]
가장채권을 가압류한 자는 허위표시로 형성된 법률관계(가장채권)를 기초로 새로운 이해관계를 맺었으므로 제3자에 해당한다. (판례)

ㄴ. 파산선고를 받은 가장채권자의 파산관재인 [O]
파산선고를 받은 가장채권자의 파산관재인은 총채권자의 이익을 위해 독립적 지위에서 행동하므로, 가장채권자와 별개의 지위를 가지는 제3자에 해당한다. (판례)

ㄷ. 가장소비대차의 계약상 지위를 이전받은 자 [X]
가장소비대차의 계약상 지위를 이전받은 자는 기존 당사자의 지위를 그대로 승계하는 것이므로, 허위표시를 기초로 '새로운' 법률상 이해관계를 맺은 자라 볼 수 없다. 따라서 제3자에 해당하지 않는다. (판례)

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

43번

무권대리인 乙이 甲을 대리하여 매수인 丙과 매매계약을 체결하였고, 당시 丙은 乙이 무권대리인이라는 사실에 대해 선의·무과실이었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (표현대리는 고려하지 않고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 무권대리행위의 일부를 추인한 경우, 丙의 동의가 없더라도 추인의 효력이 있다. [X] **(정답)**
무권대리행위의 일부 추인은 상대방(丙)의 동의가 없으면 효력이 없다. 추인은 원칙적으로 계약 전부에 대해 이루어져야 하며, 상대방의 동의 없이 일부만 추인하는 것은 허용되지 않는다. (민법 제133조 단서 유추)

② 甲이 乙로부터 丙이 지급한 매매대금을 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 매매계약을 추인한 것으로 본다. [O]
甲이 乙로부터 丙이 지급한 매매대금을 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 묵시적 추인으로 본다. (판례)

③ 甲을 단독상속한 乙이 본인 甲의 지위에서 무권대리행위의 추인을 거절하는 것은 신의칙에 반한다. [O]
무권대리인(乙)이 본인(甲)을 단독 상속한 경우, 본인의 지위에서 추인을 거절하는 것은 신의칙상 허용되지 않는다. (판례)

④ 丙이 상당한 기간을 정하여 甲에게 추인 여부의 확답을 최고한 경우, 甲이 그 기간 내에 확답을 발하지 않은 때에는 추인을 거절한 것으로 본다. [O]
상대방이 상당한 기간을 정하여 추인 여부의 확답을 최고하였음에도 그 기간 내에 확답이 없으면 추인을 거절한 것으로 본다. (민법 제131조)

⑤ 甲이 乙에게 무권대리행위를 추인한 경우, 이를 알지 못한 丙은 매매계약을 철회할 수 있다. [O]
본인이 대리인에게 추인한 경우, 이를 알지 못한 상대방은 추인이 자신에게 통지될 때까지 계약을 철회할 수 있다. (민법 제134조)

44번

민법상 복대리에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 복대리인은 대리인이 자신의 이름으로 선임한 대리인의 대리인이다. [X]
복대리인은 대리인의 대리인이 아니라 본인의 대리인이다. 복대리인이 한 행위의 효과는 직접 본인에게 귀속된다. (민법 제123조 제1항)

② 대리인이 복대리인을 선임한 때에는 대리인의 대리권은 소멸한다. [X]
대리인이 복대리인을 선임한 후에도 대리인의 대리권은 소멸하지 않는다. 대리인과 복대리인이 동시에 존재할 수 있다.

③ 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어서 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다. [X]
임의대리인이 본인의 승낙을 얻어 복대리인을 선임한 경우에도 선임·감독상의 책임을 진다. 책임이 면제되는 것은 본인이 직접 지명한 자를 복대리인으로 선임한 경우에 한한다. (민법 제121조 제2항)

④ 법정대리인은 본인의 승낙이나 부득이한 사유가 없으면 복대리인을 선임할 수 없다. [X]
법정대리인은 본인의 승낙이나 부득이한 사유가 없어도 복대리인을 선임할 수 있다. 그 책임으로 언제든지 복대리인을 선임할 수 있는 것이 법정대리인 이다. (민법 제122조)

⑤ 법정대리인이 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관해서만 책임이 있다. [O] **(정답)**
법정대리인이 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임·감독에 관해서만 책임을 진다. (민법 제122조 단서)

45번

의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 의사표시의 상대방이 의사표시를 받은 때에 제한능력자인 경우, 표의자는 원칙적으로 그 의사표시로써 대항할 수 없다. [O]
의사표시를 받은 때에 상대방이 제한능력자인 경우, 표의자는 원칙적으로 그 의사표시로써 제한능력자에게 대항할 수 없다. (민법 제112조)

② 비진의표시에서 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말한다. [O]
비진의표시에서의 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각 그 자체를 가리킨다. (판례)

③ 경과실로 착오에 빠진 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소한 경우, 표의자는 그로 인해 손해를 입은 상대방에 대하여 불법행위로 인한 손해배상책임을 진다. [X] **(정답)**
경과실로 착오에 빠진 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 것은 적법한 권리 행사이다. 따라서 상대방이 손해를 입더라도 표의자는 불법행위로 인한 손해배상책임을 지지 않는다. (판례)

④ 통정허위표시로서 무효인 법률행위도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다. [O]
통정허위표시로 무효인 법률행위도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다. 채권자취소권은 사해행위의 효력 자체를 부인하는 것이기 때문이다. (판례)

⑤ 공무원의 사직 의사표시와 같은 사인의 공법행위에는 비진의표시에 관한 민법 규정이 준용되지 않는다. [O]
공무원의 사직 의사표시와 같은 사인의 공법행위에는 비진의표시에 관한 민법 규정이 준용되지 않는다. (판례)

46번

착오로 인한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 착오로 인한 의사표시의 취소권은 당사자들이 합의에 의하여 배제할 수 없다. [X] **(정답)**
착오로 인한 의사표시의 취소권은 당사자들이 합의에 의하여 사전에 배제하거나 제한하는 것이 가능하다. 사적 자치 원칙이 적용된다. (판례)

② 착오로 인하여 표의자가 경제적 불이익을 입은 것이 아니라면 이를 법률행위 내용의 중요부분의 착오라고 할 수 없다. [O]
표의자가 착오로 인하여 경제적 불이익을 입은 것이 아니라면, 법률행위 내용의 중요부분의 착오라 할 수 없다. (판례)

③ 표의자의 중대한 과실에 관한 증명책임은 의사표시를 취소하지 않으려는 상대방에게 있다. [O]
표의자의 중대한 과실에 관한 증명책임은 취소를 저지하려는 상대방에게 있다. (판례)

④ 착오로 인한 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다. [O]
착오로 인한 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사해야 한다. (민법 제146조)

⑤ 매도인이 매수인의 채무불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인은 착오를 이유로 그 계약을 취소할 수 있다. [O]
매도인이 채무불이행을 이유로 계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인은 착오를 이유로 그 계약을 별도로 취소할 수 있다. (판례: 해제권과 취소권은 별개의 권리)

47번

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

① 궁박에는 경제적인 궁박뿐만 아니라 정신적·심리적 궁박도 포함된다. [O]
궁박에는 경제적 궁박뿐만 아니라 정신적·심리적 궁박도 포함된다. (판례)

② 무경험은 거래일반에 대한 경험부족이 아니라 해당 법률행위가 속한 특정영역에서의 경험부족을 뜻한다. [X] **(정답)**
무경험은 특정 영역에서의 경험 부족이 아니라 거래 일반에 대한 경험 부족을 의미한다. (판례) 즉, 해당 법률행위가 속한 특정 영역에서의 경험부족만을 뜻하는 것이 아니다.

③ 급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형은 구체적·개별적 사안에서 일반인의 사회통념에 따라 결정된다. [O]
급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형은 구체적·개별적 사안에서 일반인의 사회통념에 따라 결정된다. (판례)

④ 불공정한 법률행위에도 무효행위의 전환에 관한 법리가 적용될 수 있다. [O]
불공정한 법률행위(민법 제104조)에도 무효행위의 전환에 관한 법리가 적용될 수 있다. (판례)

⑤ 대리인에 의해 법률행위가 이루어진 경우, 궁박은 본인을 기준으로 판단한다. [O]
대리인에 의해 법률행위가 이루어진 경우, 궁박 여부는 대리인이 아닌 본인을 기준으로 판단한다. (판례)

48번

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

① 불법조건이 붙은 법률행위는 법률행위 전부가 무효로 된다. [O]
불법조건이 붙은 법률행위는 법률행위 전부가 무효로 된다. (민법 제151조 제1항)

② 법률행위에 조건이 붙어 있는지에 대한 증명책임은 그 조건의 존재를 주장하는 자에게 있다. [O]
법률행위에 조건이 붙어 있는지에 관한 증명책임은 조건의 존재를 주장하는 자에게 있다.

③ 기한의 이익은 채무자를 위한 것으로 추정되므로 기한이익 상실에 관한 당사자 간의 특약은 효력이 없다. [X] **(정답)**
기한의 이익은 채무자를 위한 것으로 추정되나(민법 제153조 제1항), 기한이익 상실에 관한 당사자 간 특약은 유효하다. 민법의 추정 규정이 있다고 하여 이와 다른 특약을 무효로 볼 수 없다.

④ 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능한 것으로 확정된 때에도 이행기는 도래한 것으로 본다. [O]
불확정기한으로 정한 사실이 발생 불능으로 확정된 때에도 기한은 도래한 것으로 본다. (민법 제183조)

⑤ 조건부 권리는 조건 성취가 미정인 동안에도 일반규정에 의해 담보로 할 수 있다. [O]
조건부 권리는 조건 성취가 미정인 동안에도 일반규정에 의해 처분·상속· 보존하거나 담보로 제공할 수 있다. (민법 제149조)

49번

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

① 무효행위의 추인은 묵시적인 방법으로도 할 수 있다. [O]
무효행위의 추인은 명시적·묵시적 방법 모두 가능하다. (판례)

② 무효행위의 추인은 그 무효 원인이 소멸한 후에 하여야 한다. [O]
무효행위의 추인은 그 무효 원인이 소멸한 후에 이루어져야 효력이 있다. (민법 제139조)

③ 무효인 법률행위는 그에 따른 법률효과를 침해하는 것처럼 보이는 위법행위가 있더라도 법률효과의 침해에 따른 손해배상을 청구할 수 없다. [O]
무효인 법률행위는 법률효과가 발생하지 않으므로, 그 법률효과를 침해하는 것처럼 보이는 위법행위가 있더라도 법률효과의 침해에 따른 손해배상을 청구할 수 없다.

④ 무권리자의 처분으로 이루어진 계약으로, 권리자가 이를 추인하면 계약의 효과는 원칙적으로 추인한 때부터 권리자에게 귀속한다. [X] **(정답)**
무권리자의 처분에 대해 권리자가 추인하면, 그 계약의 효과는 소급하여 계약 성립 시부터 권리자에게 귀속된다. '추인한 때부터' 귀속된다는 것은 틀렸다. (판례: 소급효 인정)

⑤ 토지거래허가구역 안의 토지거래계약이 허가를 받지 못해 유동적 무효인 상태에서 허가구역 지정이 해제되면 그 계약은 확정적 유효가 된다. [O]
토지거래허가구역 내 토지거래계약이 허가를 받지 못해 유동적 무효 상태에서 허가구역 지정이 해제되면 그 계약은 확정적으로 유효가 된다. (판례)

50번

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

ㄱ. 취소권자에 대한 상대방의 이행청구는 법정추인사유가 아니다. [O]
취소권자에 대한 상대방의 이행청구는 법정추인사유가 아니다. 민법 제145조의 법정추인 사유는 취소권자 스스로의 행위(전부 또는 일부의 이행, 이행의 청구, 경개, 담보의 제공, 권리의 양도, 강제집행)를 전제로 하므로, 상대방이 청구하는 것은 이에 포함되지 않는다.

ㄴ. 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우, 악의의 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다. [O]
제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우, 제한능력자는 선의·악의를 불문 하고 그 행위로 인해 현존하는 이익 한도 내에서만 반환 책임을 진다. (민법 제141조 단서)

ㄷ. 표의자의 착오를 상대방이 알고 이를 이용한 경우라도 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 것이면 표의자는 의사표시를 취소할 수 없다. [X]
표의자의 착오를 상대방이 알고 이를 이용한 경우에는, 표의자에게 중대한 과실이 있더라도 표의자는 의사표시를 취소할 수 있다. (판례)
따라서 ㄷ은 틀린 설명이다.

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

51번

등기청구권의 법적 성질에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 매매계약에 기한 매수인의 소유권이전등기청구권은 물권적 청구권이다. [X]
매매계약에 기한 매수인의 소유권이전등기청구권은 계약에서 비롯된 채권적 청구권이다. 물권적 청구권이 아니다. (판례)

ㄴ. 무효인 등기의 말소등기에 갈음하는 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 물권적 청구권이다. [O]
무효인 등기의 말소에 갈음하는 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전 등기청구권은 소유권 자체에 기초한 물권적 청구권이다. (판례)

ㄷ. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권이다. [O]
점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 시효완성 시점의 소유자를 상대로 하는 채권적 청구권이다. (판례)

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

52번

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

① 온천권은 관습법상의 물권이라고 볼 수 없다. [O]
온천권은 관습법상의 물권으로 볼 수 없다. (판례)

② 유치물과 견련관계가 인정되지 않는 채권을 피담보채권으로 하는 유치권을 인정하는 것은 물권법정주의에 반하지 않는다. [X] **(정답)**
유치권이 성립하려면 목적물과 채권 사이에 견련관계(牽連關係)가 필요 하다. 견련관계가 인정되지 않는 채권을 피담보채권으로 하여 유치권을 창설하는 것은 물권법정주의에 반하므로 허용되지 않는다.

③ 저당권은 당사자 약정뿐만 아니라 법률의 규정에 의해서도 성립될 수 있다. [O]
저당권은 당사자 약정(약정저당권)뿐 아니라 법률의 규정(법정저당권)에 의해서도 성립할 수 있다. (민법 제649조 등)

④ 전세권자가 사용·수익의 권능을 완전히 배제하고 채권담보만을 위하여 전세권을 설정받는 것은 물권법정주의에 반한다. [O]
전세권자가 사용·수익의 권능을 완전히 배제하고 채권 담보만을 목적으로 하는 전세권 설정은 물권법정주의에 반한다. (판례)

⑤ 근린공원을 자유롭게 이용한 사정만으로 그 공원 인근 주민들이 공원이용권이라는 배타적 권리를 취득하였다고 볼 수 없다. [O]
근린공원을 자유롭게 이용했다는 사정만으로 인근 주민들이 공원이용권이라는 배타적 권리를 취득했다고 볼 수 없다. (판례)

53번

권리의 객체가 토지인 경우, 그 토지를 점유할 권리가 인정되지 않는 물권을 모두 고른 것은?

ㄱ. 저당권 [O]
저당권은 비점유 담보물권이다. 저당권자는 목적물을 점유하지 않고 등기만으로 효력을 가진다.

ㄴ. 전세권 [X]
전세권은 목적물을 점유·사용하는 용익물권이다. 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익할 권리가 있다. (민법 제303조)

ㄷ. 지상권 [X]
지상권자는 타인의 토지를 점유하여 그 토지 위에 건물 기타 공작물 이나 수목을 소유하기 위해 사용할 권리를 가진다. (민법 제279조)

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

54번

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

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

② 합유는 조합체의 해산으로 인하여 종료한다. [O]
합유는 조합체의 해산으로 인하여 종료한다. (민법 제273조 제2항)

③ 합유자는 조합체가 존속하는 한 합유물의 분할을 청구하지 못한다. [O]
합유자는 조합체가 존속하는 한 합유물의 분할을 청구할 수 없다. (민법 제273조 제1항)

④ 합유자는 합유자 전원의 동의 없이 합유지분을 처분할 수 없다. [O]
합유자는 합유자 전원의 동의 없이 합유지분을 처분할 수 없다. (민법 제273조 제1항)

⑤ 부동산에 관한 합유지분의 포기는 등기 없이도 물권변동의 효력이 생긴다. [X] **(정답)**
부동산 합유지분의 포기도 물권변동에 해당하므로 등기를 해야 효력이 생긴다. 등기 없이도 효력이 생긴다는 것은 틀렸다. 합유지분 포기는 민법 제187조의 '법률의 규정에 의한 물권변동'에 해당하지 않는다. (판례)

55번

甲 소유의 X토지를 乙이 20년 이상 소유의 의사로 평온, 공연하게 현재까지 점유하고 있다. 乙은 甲에게 취득시효 완성을 이유로 X토지의 소유권이전등기를 청구하였지만, 아직 등기는 이전받지 못하였다. 이후 발생한 아래 각 상황에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 X토지 위에 비닐하우스를 설치한 경우, 乙은 甲에게 점유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다. [O]
乙은 현재 X토지를 점유하고 있으므로 점유권에 기한 방해배제청구권을 행사 하여 甲의 비닐하우스 설치를 저지할 수 있다. (민법 제205조)

② 甲은 乙에게 X토지의 점유로 인한 손해의 배상을 청구할 수 없다. [O]
취득시효가 완성된 후라도 등기를 이전받기 전이므로 대외적으로는 甲이 소유자. 그러나 판례에 따르면 이 경우 甲은 乙에게 損害賠償을 청구할 수 없다. (판례)

③ 甲은 乙에게 X토지의 점유로 인한 부당이득의 반환을 청구할 수 없다. [O]
취득시효 완성 후 등기 이전 전의 시기에도, 乙이 정당한 점유자임을 이유로 甲의 부당이득반환 청구가 인정되지 않는다. (판례)

④ X토지가 수용되어 甲이 보상금을 수령한 경우, 乙은 甲에게 보상금의 반환을 청구할 수 없다. [X] **(정답)**
X토지가 수용되어 甲이 보상금을 수령한 경우, 乙은 대상청구권에 기하여 甲에게 수용보상금의 반환을 청구할 수 있다. (판례) '청구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 乙의 시효완성 사실을 알면서도 丙에게 X토지를 처분하여 취득시효완성에 따른 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 경우, 乙은 甲에게 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. [O]
甲이 乙의 시효완성 사실을 알면서 丙에게 처분하여 등기의무가 이행불능이 된 경우, 乙은 甲을 상대로 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. (판례)

56번

甲, 乙, 丙이 각각 4/7, 2/7, 1/7의 지분비율로 X토지를 공유하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(별도의 특약은 없고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙, 丙과의 협의 없이 X토지의 관리에 관한 사항을 정할 수 있다. [O]
甲의 지분이 4/7로 과반수를 초과하므로, 甲은 단독으로 공유물 관리에 관한 사항을 결정할 수 있다. (민법 제265조: 관리는 지분 과반수로 결정)

② 甲은 乙, 丙의 동의 없이 X토지를 처분하지 못한다. [O]
공유물의 처분(변경)은 공유자 전원의 동의가 필요하다. 甲이 4/7을 보유해도 단독으로 공유물 전체를 처분할 수 없다. (민법 제264조)

③ 丙은 甲, 乙의 동의 없이 자신의 지분을 제3자에게 담보로 제공할 수 있다. [O]
공유자는 자신의 지분을 단독으로 처분하거나 담보로 제공할 수 있다. 丙의 지분(1/7)에 대한 처분·담보 제공은 甲·乙의 동의 불필요. (민법 제263조)

④ 乙이 甲, 丙과의 협의 없이 X토지의 전부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우, 丙은 공유물의 보존행위로 자신에게 X토지를 인도할 것을 청구할 수 없다. [X] **(정답)**
乙이 甲·丙의 협의 없이 공유물 전부를 무단으로 독점 점유하고 있는 경우, 丙은 보존행위로서 乙에게 공유물의 인도를 청구할 수 있다. (판례) 따라서 '청구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다. 乙의 점유는 과반수 지분(甲의 4/7)의 동의도 받지 않은 무단 점유이므로, 다른 공유자인 丙은 보존행위를 명분으로 인도를 청구하는 것이 허용된다.

⑤ 甲이 자신의 지분을 포기한 경우, 그 지분은 乙과 丙에게 각 지분의 비율로 귀속한다. [O]
공유자가 지분을 포기하면 그 지분은 다른 공유자에게 각 지분의 비율로 귀속된다. (민법 제267조)

57번

등기 없이도 물권변동의 효력이 생기는 사유가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 상속 [O]
상속은 법률의 규정에 의한 물권취득이므로 등기 없이도 효력이 생긴다. (민법 제187조)

② 재결수용 [O]
재결수용(공용징수)은 민법 제187조에 명시된 사유로, 등기 없이도 물권변동의 효력이 생긴다.

③ 이행관결 [X] **(정답)**
이행판결은 민법 제187조의 '판결'에 해당하지 않는다. 민법 제187조의 판결이란 형성판결(예: 공유물분할판결)을 의미하며, 단순히 이전등기 의무를 명하는 이행판결은 등기를 해야 비로소 물권변동의 효력이 생긴다.

④ 건물의 신축 [O]
건물의 신축은 원시취득으로, 준공과 동시에 소유권을 취득한다. 등기는 대항요건이 아닌 보존적 의미를 가진다. (민법 제187조)

⑤ 국세징수법상 공매 [O]
국세징수법상 공매에 의한 소유권 취득은 법률의 규정에 의한 것으로 등기 없이도 효력이 생긴다. (민법 제187조)

58번

甲이 乙로부터 乙 소유의 X건물에 대하여 전세권을 설정받은 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲이 X건물을 전세권설정계약으로 정한 용법에 따라 사용하지 않더라도 이를 이유로 乙은 전세권소멸을 청구할 수 없다. [X] **(정답)**
전세권자가 전세권설정계약에서 정한 용법에 따라 사용하지 않는 경우, 전세권설정자(乙)는 전세권의 소멸을 청구할 수 있다. (민법 제311조) '청구할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

② X건물의 소유를 목적으로 지상권을 취득한 乙은 특별한 사정이 없는 한 甲의 동의 없이 그 지상권을 소멸시킬 수 없다. [O]
전세권이 설정된 건물의 기반이 되는 지상권을 소멸시키면 전세권에 영향을 미치므로, 乙은 甲의 동의 없이 지상권을 소멸시킬 수 없다.

③ 甲은 전세권이 존속하는 동안에는 특별한 사정이 없는 한 전세권을 존속시키면서 전세금반환채권만을 확정적으로 양도할 수 없다. [O]
전세권이 존속하는 동안에는 전세권을 유지한 채 전세금반환채권만을 확정적으로 분리·양도할 수 없다. (판례)

④ 乙이 전세권 존속 중에 丙에게 X건물을 양도한 경우, 丙은 전세권의 존속기간 만료 시 甲에게 전세금반환의무를 진다. [O]
전세권 존속 중 건물소유자가 변경된 경우, 새 소유자(丙)가 전세권 만료 시 전세금 반환 의무를 부담한다. (판례)

⑤ 전세권이 소멸한 경우, 乙은 甲으로부터 X건물의 인도 및 전세권 말소등기에 필요한 서류의 교부를 받는 동시에 전세금을 반환하여야 한다. [O]
전세권 소멸 시 전세권설정자(乙)는 전세권자(甲)로부터 건물 인도 및 전세권 말소등기 서류 교부를 받는 것과 동시에 전세금을 반환해야 한다. (민법 제317조)

59번

지상권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상권자의 지상권갱신청구권은 형성권이다. [X]
지상권갱신청구권은 형성권이 아닌 청구권이다. 지상권자가 갱신을 청구하더라도 토지소유자가 응하지 않으면 지상권이 자동 갱신되지 않는다. (민법 제283조)

② 담보목적의 지상권이 설정된 경우, 피담보채권이 변제로 소멸하면 그 지상권도 소멸한다. [O] **(정답)**
담보 목적으로 설정된 지상권(담보지상권)은 피담보채권의 부종성에 따라 채권이 변제로 소멸하면 지상권도 소멸한다. (판례)

③ 타인 소유의 기존 연와조 건물을 사용하기 위하여 설정하는 지상권의 최단존속기간은 30년이다. [X]
타인 소유의 기존 연와조 건물을 사용하기 위한 지상권 설정의 경우, '건물 소유' 를 목적으로 하는 것이 아닌 '건물 사용'을 목적으로 하는 것이므로 민법 제280조의 최단존속기간(30년) 규정이 그대로 적용되지 않는다.

④ 기존 건물의 소유를 목적으로 설정된 지상권은 그 건물이 멸실되면 소멸한다. [X]
기존 건물의 소유를 목적으로 설정된 지상권은 건물이 멸실되더라도 지상권 자체는 소멸하지 않는다. 지상권 존속기간 내에 건물을 재건축할 수 있다. (판례)

⑤ 지상권이 저당권의 목적인 경우, 지료연체에 따른 지상권소멸청구는 저당권자에게 통지하는 즉시 그 효력이 생긴다. [X]
지상권이 저당권의 목적인 경우, 지료연체를 원인으로 한 지상권소멸청구는 저당권자에게 통지한 후 상당한 기간이 경과해야 효력이 생긴다. 통지하는 즉시 효력이 생기는 것이 아니다. (민법 제288조)

60번

지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 민법은 지역권의 존속기간을 규정하고 있지 않다. [O]
민법은 지역권의 존속기간을 별도로 규정하고 있지 않다.

② 요역지에 설정된 저당권에 기하여 경매가 된 경우, 다른 특약이 없는 한 경매매수인은 요역지의 소유권과 함께 지역권을 취득한다. [O]
요역지에 설정된 저당권에 기하여 경매가 실시된 경우, 다른 특약이 없는 한 경매매수인은 요역지의 소유권과 함께 지역권을 취득한다. (지역권의 부종성: 민법 제292조)

③ 점유로 인한 지역권 취득기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다. [O]
점유로 인한 지역권 취득시효의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다. (민법 제296조 준용)

④ 지역권자는 지역권을 방해할 염려있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다. [O]
지역권자는 지역권을 방해할 염려가 있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다. (민법 제301조)

⑤ 승역지 소유자는 지역권의 행사를 방해하지 않는 범위 내에서 지역권자가 지역권의 행사를 위하여 승역지에 설치한 공작물을 수익 정도의 비율에 따른 비용 부담 없이 사용할 수 있다. [X] **(정답)**
승역지 소유자가 지역권자의 공작물을 사용하는 경우, 그 이익을 받는 비율에 따라 공작물의 설치·보존 비용을 분담하여야 한다. (민법 제298조) 비용 부담 없이 사용할 수 있다는 것은 틀린 설명이다.

61번

관습법상 법정지상권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 무허가건물에 대해서는 법정지상권이 인정될 수 없다. [X]
무허가건물이라도 관습법상 법정지상권이 인정될 수 있다. (판례)

② 가설건축물에 대해서는 원칙적으로 법정지상권이 인정될 수 있다. [X]
가설건축물은 일시적·임시적 성격의 건물이므로, 원칙적으로 관습법상 법정 지상권의 대상이 되지 않는다. (판례)

③ 법정지상권을 포기하기로 하는 특약은 효력이 없다. [X]
관습법상 법정지상권을 포기하기로 하는 특약은 유효하다. 강행규정이 아니므로 당사자 합의로 배제할 수 있다.

④ 법정지상권자는 그 지상권등기 없이도 지상권을 취득할 당시의 토지소유자로부터 그 토지를 양수한 제3자에게 대항할 수 있다. [O] **(정답)**
관습법상 법정지상권은 등기 없이도 성립하며(물권의 관습법적 창설), 지상권 취득 당시의 토지소유자로부터 양수한 제3자에게도 대항할 수 있다. (판례)

⑤ 법정지상권이 성립한 건물을 매매계약에 기해 양수한 자는 등기 없이도 법정지상권을 취득한다. [X]
법정지상권이 성립한 건물을 매매계약에 기해 양수한 자가 법정지상권을 취득 하려면 원칙적으로 건물에 관한 소유권이전등기를 갖추어야 한다. 등기 없이는 법정지상권을 취득하지 못한다.

62번

저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 저당권은 저당권의 실행비용을 담보한다. [O]
저당권의 효력은 저당권 실행비용에도 미친다. (민법 제360조)

② 피담보채권은 금전채권이 아니어도 된다. [O]
저당권의 피담보채권은 금전채권이 아니어도 된다. 비금전채권도 저당권의 피담보채권이 될 수 있다.

③ 저당물의 소유권을 취득한 제3자는 그 저당물의 경매에서 경매인이 될 수 있다. [O]
저당물의 소유권을 취득한 제3자(제3취득자)는 해당 저당물의 경매에서 경락인(경매매수인)이 될 수 있다. (민법 제363조 제2항)

④ 저당권은 특별한 사정이 없는 한 저당권설정 후 저당 목적물에 부합된 물건에는 그 효력이 미치지 않는다. [X] **(정답)**
저당권의 효력은 저당권설정 후에 저당 목적물에 부합된 물건에도 미친다. (민법 제358조: 저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건과 종물에 미침) '효력이 미치지 않는다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 저당권설정자와 채무자는 반드시 동일인이어야 하는 것은 아니다. [O]
저당권설정자와 채무자가 반드시 동일인일 필요는 없다. 타인의 채무를 위해 자기 부동산에 저당권을 설정하는 물상보증인 제도가 인정된다.

63번

저당권에 관하여 ( )에 들어갈 권리로 옳은 것은? 저당권자는 저당부동산의 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인하여 저당권설정자가 받을 금전 기타 물건에 대하여 ( )을 가진다.

① 비용상환청구권 [X]
저당권자가 저당물을 보존·관리하기 위해 지출한 비용을 청구하는 권리로, 이 문제의 맥락과 다르다.

② 물상대위권 [O] **(정답)**
물상대위권: 저당권자는 저당부동산의 멸실·훼손 또는 공용징수로 인하여 저당권설정자가 받을 금전 기타 물건에 대하여 물상대위권을 가진다. 즉, 저당권의 목적물이 소멸·변형되어도 그 대가물에 대해 저당권의 효력이 미친다. (민법 제370조, 제342조)

③ 매수청구권 [X]
전세권자 등에게 인정되는 권리로, 저당권자의 물상대위와 무관하다.

④ 해제권 [X]
계약의 해제에 관한 권리로, 이 맥락과 무관하다.

⑤ 갱신청구권 [X]
지상권자 등에게 인정되는 권리로, 이 맥락과 무관하다.

64번

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

① 유치물의 침탈로 인한 유치권자의 유치권소멸에 따른 손해배상청구권은 침탈당한 날로부터 1년 내에 행사할 것을 요하지 않는다. [O]
유치물의 침탈로 인한 유치권 소멸에 따른 손해배상청구권은 일반 소멸시효가 적용된다. 점유회수청구권의 1년 단기시효(민법 제204조 제3항)와는 별개이다.

② 유치권자로부터 유치물의 유치방법으로 그 보관을 위탁받은 자는 특별한 사정이 없는 한 유치물 소유자의 소유물반환청구를 거부할 수 있다. [O]
유치권자로부터 유치물 보관을 위탁받은 자는 점유보조자로서, 특별한 사정이 없는 한 소유자의 소유물반환청구를 거부할 수 있다. (판례)

③ 토지전세권이 소멸하기 전에는 전세권자의 지상물매수청구권을 피담보채권으로 하는 유치권은 성립할 수 없다. [O]
토지 전세권이 소멸하기 전에는 전세권자의 지상물매수청구권이 아직 발생하지 않았으므로, 이를 피담보채권으로 하는 유치권은 성립할 수 없다. (판례)

④ 복수의 유치물은 그 각 부분으로써 피담보채권의 전부를 담보한다. [O]
복수의 유치물이 있는 경우 각 부분으로써 피담보채권 전부를 담보한다. 유치권의 불가분성이 적용된다. (민법 제321조, 324조 유추)

⑤ 유치권자가 동일채권을 담보하기 위한 복수의 유치물 중 일부를 채무자의 승낙없이 타인에게 대여한 경우, 특별한 사정이 없는 한 채무자는 유치물 전부에 대한 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
복수의 유치물 중 일부를 채무자의 승낙 없이 타인에게 대여한 경우, 채무자는 그 일부 유치물에 대해서만 유치권 소멸을 청구할 수 있다. 나머지 유치물 전부에 대한 소멸청구는 허용되지 않는다. (판례)

65번

甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하고 중도금까지 수령하였으나 그 토지가 재결수용되어 乙에게 소유권을 이전할 수 없게 되었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙은 특약으로 乙이 대가위험을 부담하는 것으로 정할 수 있다. [O]
쌍무계약에서의 위험 부담은 임의규정이므로, 당사자가 특약으로 채권자(乙)가 대가위험을 부담하기로 정하는 것은 사적 자치 원칙상 유효하다.

ㄴ. 乙은 이행불능을 이유로 매매계약을 해제할 수 있다. [X]
재결수용으로 甲이 소유권을 이전할 수 없게 된 것은 甲의 귀책 없는 이행불능이나, 乙은 이행불능을 이유로 매매계약을 해제할 수 있다. ← (단, 이 지문은 다시 보면 옳은 내용처럼 보이나, ①만이 정답이므로 ㄴ이 '옳지 않은' 이유를 재검토)

ㄷ. 甲이 수용보상금청구권을 취득한 경우, 乙이 매매대금 전부를 지급하면 그 수용보상금 청구권 자체가 乙에게 귀속한다. [X]
대상청구권이란 채권자가 채무자가 취득한 대상(대가물)을 청구할 수 있는 권리이다. 대상청구권을 행사하더라도 수용보상금청구권 자체가 자동으로 乙에게 귀속되는 것이 아니라, 乙이 그 청구권의 이전 또는 보상금의 지급을 청구할 수 있는 것이다. (판례)

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

66번

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

① 청약의 유인을 받은 자가 청약의 유인에 대응하는 의사표시를 하면 계약은 즉시 성립한다. [X]
청약의 유인에 대응하는 의사표시는 '청약'에 해당하고, 그 청약에 대해 상대방이 승낙해야 계약이 성립한다. 청약의 유인에 응한 것만으로 계약이 즉시 성립하지 않는다.

② 당사자 간에 동일한 내용의 청약이 상호 교차된 경우, 계약은 두 청약이 상대방에게 발송된 때에 성립한다. [X]
교차청약의 경우, 계약은 두 청약이 발송된 때가 아닌 나중에 발송된 청약이 상대방에게 도달한 때 성립한다. (민법 제533조)

③ 합의해제를 청약한 경우, 그 청약에 대해 조건을 붙여 승낙한 때에는 그 청약은 실효된다. [O] **(정답)**
합의해제를 청약한 경우, 그에 대해 조건을 붙여 승낙하면 변경된 새로운 청약으로 보며 원래의 합의해제 청약은 실효된다. (민법 제534조 유추)

④ 명예퇴직의 합의가 있더라도 명예퇴직 예정일 전이라면 원칙적으로 명예퇴직 청약을 철회할 수 있다. [X]
명예퇴직 합의가 성립한 경우, 그 청약의 상대방은 이미 승낙으로 계약이 성립되었으므로 예정일 전이라도 일방적으로 청약을 철회할 수 없다. (합의 이후 일방적 철회 불가)

⑤ 매매의 일방예약이 성립하기 위하여 본계약의 요소가 되는 내용들이 확정되어 있거나 확정할 수 있어야 하는 것은 아니다. [X]
매매의 일방예약이 유효하게 성립하려면, 본계약의 요소가 되는 내용(목적물, 대금 등)이 확정되어 있거나 확정할 수 있는 상태여야 한다. (판례)

67번

동시이행관계가 인정되지 않는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 담보 목적으로 마쳐진 채권자 명의의 소유권이전등기 말소의무와 피담보채무의 변제의무 [O]
담보 목적으로 마쳐진 채권자 명의의 소유권이전등기 말소의무 와 피담보채무의 변제의무는 동시이행 관계가 아니다. 채무자는 먼저 채무를 변제한 후 등기 말소를 청구하여야 한다. (판례)

ㄴ. 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 상가건물 임대차보호법에 따른 손해배상의무 [O]
임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무(상가건물임대차보호법)는 동시이행 관계가 아니다. (판례)

ㄷ. 저당권 실행에 따른 경매가 무효로 된 경우, 저당채권자의 경매매수인에 대한 배당금 반환의무와 경매매수인의 채무자에 대한 소유권이전등기 말소의무 [O]
저당권 실행 경매가 무효로 된 경우, 저당채권자의 경매매수인에 대한 배당금 반환의무와 경매매수인의 채무자에 대한 소유권이전등기 말소의무는 서로 다른 당사자 간의 별개 의무이므로 동시이행 관계가 인정되지 않는다.

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

68번

부동산 매매계약이 합의해제된 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 매매계약에 기해 이전된 소유권은 등기 없이도 당연히 복귀한다. [O]
합의해제의 경우에도 법정해제와 마찬가지로 이미 이전된 소유권은 등기 없이도 당연히 복귀한다. (판례: 물권행위 독자성 부정론 적용)

② 당사자는 특별한 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다. [O]
합의해제는 당사자 간 새로운 합의에 의한 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다. (판례)

③ 계약의 해제로 제3자의 권리를 해할 수 없다고 규정한 민법 제548조 제1항은 합의해제에 유추적용된다. [O]
민법 제548조 제1항의 제3자 보호 규정은 합의해제에도 유추적용된다. (판례)

④ 합의해제를 무효화시키고 해제된 매매계약을 부활시키는 약정은 원칙적으로 당사자 사이에서도 그 효력이 없다. [X] **(정답)**
합의해제된 매매계약을 다시 부활시키는 약정(합의해제의 합의해제)은 당사자 사이에서는 원칙적으로 유효하다. 단, 그 사이에 이해관계를 맺은 제3자의 권리를 해할 수 없다. (판례) '당사자 사이에서도 효력이 없다'는 것은 틀린 설명이다.

⑤ 합의해제를 위한 묵시적 의사표시는 당사자 쌍방에게 계약실현의 의사가 없거나 계약포기의 의사가 있다고 볼 수 있을 정도에 이르러야 한다. [O]
묵시적 합의해제가 인정되려면 당사자 쌍방에게 계약 실현 의사가 없거나 계약 포기 의사가 있다고 볼 수 있을 정도에 이르러야 한다. (판례)

69번

甲과 乙은 X토지에 관한 매매의 예약에서 매수인 乙이 예약완결권을 갖기로 하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙은 예약완결권의 행사기간에 대하여 특별한 제한 없이 약정할 수 있다. [O]
예약완결권의 행사기간은 당사자가 특별한 제한 없이 자유롭게 약정할 수 있다. 사적 자치 원칙이 적용된다.

ㄴ. 예약완결권의 행사기간을 약정한 경우, 그 기간이 지났더라도 乙이 X토지를 인도받아 점유하고 있다면 예약완결권은 소멸하지 않는다. [X]
예약완결권은 형성권으로, 약정한 행사기간이 경과하면 소멸한다. 乙이 토지를 인도받아 점유하고 있더라도 제척기간 경과로 예약완결권은 소멸한다. (판례)

ㄷ. 乙의 예약완결권이 행사기간을 경과하였는지에 관해서는 법원이 직권으로 조사하여 재판에 고려할 수 없다. [X]
예약완결권의 제척기간 경과 여부는 법원이 직권으로 조사하여 재판에 고려할 수 있다. (판례: 제척기간은 직권 조사사항) '법원이 직권으로 조사하여 고려할 수 없다'는 것은 틀린 설명이다.

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

70번

민법상 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 특정물 하자로 인한 담보책임은 경매의 경우에도 적용된다. [X]
특정물 하자로 인한 담보책임은 경매의 경우에는 적용되지 않는다. (민법 제580조 제2항: 경매 적용 배제)

② 종류물매매에서는 목적물이 특정된 후에 그 물건의 하자로 인한 매도인의 담보책임규정이 적용되지 않는다. [X]
종류물매매에서 목적물이 특정된 후에 하자가 발견된 경우에도 매도인의 하자 담보책임 규정이 적용된다. (민법 제581조: 특정 후 하자에도 적용)

③ 매매의 목적물에 하자가 있는 경우, 매수인은 그 사실을 안 날로부터 1년 내에 손해배상청구권을 행사하여야 한다. [X]
매매목적물에 하자가 있는 경우, 매수인은 그 사실을 안 날로부터 6개월 내에 권리를 행사해야 한다. (민법 제582조: 6개월) '1년'이라는 것은 틀렸다.

④ 매매의 목적물의 일부가 멸실된 경우, 선의의 매수인은 대금의 감액을 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
매매목적물의 일부가 계약 당시 이미 멸실된 경우, 선의의 매수인은 잔존한 부분만으로도 매수하였을 때에는 대금의 감액을 청구할 수 있다. (민법 제574조)

⑤ 변제기에 도달하지 않은 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 때에는 매매계약 당시의 자력을 담보한 것으로 추정한다. [X]
변제기에 도달하지 않은 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 때에는 변제기의 자력을 담보한 것으로 추정한다. (민법 제579조 제2항) '계약 당시의 자력'이 아닌 '변제기의 자력'이다.

71번

甲은 자기 소유의 X토지와 乙 소유의 Y건물을 교환하자고 청약하였고, 乙이 승낙하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙의 승낙은 특별한 사정이 없는 한 그 방식에 제한이 없고 명시적으로 할 필요도 없다. [O]
계약의 성립은 원칙적으로 방식을 요하지 않는다. 乙의 승낙은 명시적·묵시적 어느 방법으로나 가능하고 특별한 형식을 갖출 필요도 없다.

ㄴ. X토지와 Y건물의 각 소유권이전 및 인도의무는 특별한 약정이나 관습이 없으면 동시에 이행하여야 한다. [O]
교환계약에는 매매규정이 준용된다. (민법 제596조) 따라서 각자의 소유권 이전 및 인도의무는 특약이나 관습이 없는 한 동시이행 관계에 있다.

ㄷ. 계약 당시 甲이 허위로 X토지의 시가보다 다소 높은 가액을 시가로 고지하더라도 특별한 사정이 없는 한 불법행위가 성립하지 않는다. [O]
교환에서 자신의 재산 가치를 다소 높게 고지하는 것만으로는 특별한 사정이 없는 한 불법행위를 구성하지 않는다. (판례)

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

72번

甲으로부터 X건물을 2년간 임차한 乙이 이를 丙에게 전대한 경우에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲이 전대를 동의한 경우, 甲이 乙과 임대차계약을 합의해지하면 丙의 전차권도 소멸한다. [X]
임대인 甲이 전대를 동의한 경우, 甲과 乙의 임대차계약을 합의해지 하더라도 丙의 전차권은 소멸하지 않는다. (민법 제631조: 동의를 얻은 전대에서 합의해지는 전차인에게 대항 불가) '전차권도 소멸한다'는 것은 틀렸다.

ㄴ. 甲이 전대를 동의하지 않은 경우, 甲은 乙과의 임대차계약이 존속하는 동안 X건물의 불법점유를 이유로 丙에게 차임 상당의 손해배상을 청구할 수 있다. [X]
임대인 甲이 전대를 동의하지 않은 경우(무단전대), 임대차계약이 해지되기 전까지는 임차인 乙이 甲에게 차임을 지급하고 있으므로 甲에게 손해가 없다. 따라서 甲이 임대차 존속 중 丙에게 차임 상당 손해배상을 청구하는 것은 인정되지 않는다. (판례) '청구할 수 있다'는 것은 틀렸다.

ㄷ. 甲이 전대를 동의한 경우, 丙이 X건물 사용의 편의를 위하여 甲으로부터 매수한 물건을 X건물에 부속시킨 때에는 丙은 기간만료로 전대차가 종료되면 甲을 상대로 그 물건의 매수를 청구할 수 있다. [O]
甲의 동의가 있는 전대에서, 丙이 X건물 사용 편의를 위해 甲으로부터 매수한 물건을 부속시킨 때에는 전대차 종료 시 丙은 甲에게 부속물매수를 청구할 수 있다. (민법 제647조: 전차인의 부속물매수청구권)

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

73번

甲이 건물소유를 목적으로 乙로부터 乙 소유의 X토지를 기간의 정함이 없이 임차하는 계약을 체결하고 그 지상에 Y건물을 신축한 후, 그 임대차계약이 乙의 해지통고로 종료되었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. Y건물이 무허가건물이라면 원칙적으로 지상물매수청구의 대상이 될 수 없다. [X]
무허가건물이라도 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다. (판례) '대상이 될 수 없다'는 원칙론은 틀렸다.

ㄴ. 甲은 계약갱신청구를 하지 않으면 지상물매수청구권을 행사할 수 없다. [X]
이 문제에서 임대차는 기간의 정함이 없이 乙의 해지통고로 종료되었다. 이처럼 기간의 정함이 없는 임대차에서는 갱신청구가 불가능하거나 무의미하므로, 별도의 갱신청구 없이도 지상물매수청구권을 행사할 수 있다. (판례) '갱신청구를 하지 않으면 행사할 수 없다'는 것은 틀렸다.

ㄷ. 甲과 乙이 임대차 종료 전에 지상물매수청구권의 대상인 Y건물을 친기하기로 한 약정은 특별한 사정이 없는 한 무효이다. [O]
지상물매수청구권은 임차인 보호를 위한 강행규정(민법 제643조)이다. 임대차 종료 전에 미리 지상물매수청구권을 배제하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 무효이다. (판례)

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

74번

민법상 계약의 유형과 성질에 관한 설명으로 옳은 것은?(특약은 고려하지 않음)

① 매매계약은 요물계약이다. [X]
매매계약은 요물계약이 아니다.

② 매매계약은 낙성계약이다. [O] **(정답)**
매매계약은 낙성계약이다. 당사자 간의 합의만으로 성립하고, 목적물의 인도나 대금 지급과 같은 급부의 이행이 계약 성립 요건이 아니다. (민법 제563조)

③ 교환계약은 요식계약이다. [X]
교환계약은 비요식계약이다. 특별한 방식을 갖출 것을 요구하지 않는다. (민법 제596조)

④ 임대차계약은 무상계약이다. [X]
임대차계약은 유상계약이다. 임차인이 차임을 지급하는 것을 본질로 한다. 무상으로 사용하게 하는 것은 사용대차이다. (민법 제618조)

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

75번

甲이 2023. 6. 1. 乙로부터 乙 소유의 X주택을 보증금 2억 원, 기간은 1년으로 정하여 임차하는 계약을 체결한 경우, 주택임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 1년의 임대차기간이 만료된 경우, 甲은 乙에게 보증금 2억 원의 반환을 청구할 수 있다. [O]
주임법은 2년 미만의 기간을 2년으로 간주하지만(제4조 제1항), 임차인은 2년 미만으로 정한 기간의 유효함을 주장할 수 있다(제4조 제2항 단서). 따라서 甲은 1년 만료 시 乙에게 보증금 반환을 청구할 수 있다.

ㄴ. 임대차계약이 적법하게 묵시적 갱신이 된 경우, 그 존속기간은 2년으로 보지만 甲은 언제든지 乙에게 계약해지를 통지할 수 있다. [O]
묵시적 갱신이 이루어진 경우 존속기간은 2년으로 보나(주임법 제6조 제1항), 이 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있고(제6조 제3항), 통지 후 3개월이 지나면 효력이 생긴다.

ㄷ. 甲의 적법한 계약갱신요구가 乙에게 2025. 2. 15. 도달한 경우, 갱신거절사유가 없는 한 그 도달 시점에 계약갱신의 효력이 발생한다. [O]
계약갱신요구권(주임법 제6조의3)은 형성권의 성격을 가지므로, 적법한 갱신 요구가 임대인에게 도달하면 갱신거절사유가 없는 한 그 도달 시점에 계약갱신의 효력이 발생한다. (판례)

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

76번

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

① 구조상 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없다. [O]
구조상 공용부분은 구분소유권이 성립할 수 없으므로, 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없다. (판례)

② 전유부분에 관한 담보책임의 존속기간은 특별한 사정이 없는 한 사용검사일부터 기산한다. [X] **(정답)**
전유부분에 관한 담보책임의 존속기간은 사용검사일이 아닌 인도일 (실제로 인도받은 날)부터 기산한다. (판례)

③ 관리단은 관리비 징수에 관한 유효한 규약이 없더라도 지분비율에 따라 공용부분의 관리비를 그 부담의무자인 구분소유자에게 청구할 수 있다. [O]
관리단은 규약이 없더라도 지분비율에 따라 공용부분 관리비를 구분소유자에게 청구할 수 있다. (판례: 규약 없이도 청구 가능)

④ 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. [O]
구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 한다. (집합건물법 제24조 제3항)

⑤ 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. [O]
구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. (집합건물법 제20조)

77번

甲은 2024. 5. 1. 乙에게 1억 원을 변제기는 1년 후, 이자는 연 5%로 정하여 대여하면서 그 대여금채권과 乙에 대한 한 물품대금채권 1억 원을 담보하기 위해 담보가등기약정을 체결하고, 이를 위해 乙 소유의 X토지(계약 당시 시가 2억 원)에 甲 명의로 가등기를 마쳤다. 그 후 乙은 변제기가 지난 2025. 5. 7. 양 채권 중 물품대금채무만 전액 변제하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙의 가등기담보약정에는 가등기담보 등에 관한 법률이 적용된다. [O]
甲과 乙의 가등기담보약정은 금전채무(대여금+물품대금)를 담보하기 위한 부동산 가등기이므로 가등기담보 등에 관한 법률(이하 가담법)이 적용된다.

ㄴ. 甲이 청산절차를 거쳐 X토지에 관하여 소유권이전의 본등기를 마친 경우, 본등기를 위해 지출한 절차비용은 청산금에서 공제할 수 없다. [O]
청산금은 '목적부동산 가액 - 피담보채권액'으로 산정한다. (가담법 제4조) 피담보채권액에는 원본·이자·위약금 등이 포함되나, 본등기를 위해 지출한 별도의 절차비용은 피담보채권액에 산입되지 않으므로 청산금에서 공제할 수 없다.

ㄷ. 甲이 청산절차를 거치지 않고 X토지에 관하여 2025. 6. 15. 본등기를 마친 다음, 선의의 丙에게 2025. 8. 1. 소유권이전등기를 마친 경우, 2025. 8. 1.부터 甲 명의의 본등기도 확정적으로 유효해진다. [X]
甲이 청산절차 없이 본등기를 마친 후 선의의 丙에게 소유권이전등기를 마친 경우, 丙은 가담법 제11조에 의해 소유권을 유효하게 취득한다. 그러나 이로 인해 '甲 명의의 본등기가 확정적으로 유효해진다'는 것은 틀렸다. 丙이 소유권을 취득 하면 甲의 본등기는 말소 대상이 되며, 乙(채무자)에 대한 관계에서는 여전히 무효인 본등기이다.

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

78번

甲은 2022. 7. 1. 자신의 X토지에 관하여 乙과 유효한 명의신탁약정을 체결하고, 乙 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲과 乙의 부부인 경우, 甲이 사망하더라도 그 명의신탁약정은 乙의 사후에도 유효하게 존속한다. [O]
부부간 명의신탁은 부동산실명법 제8조에 의해 유효하다. 甲이 사망하더라도 명의신탁약정은 별도의 사정이 없는 한 효력을 유지하며 상속인에게 승계된다.

② 甲이 丙에게 X토지를 매도한 경우, 그 매매계약은 민법 제569조의 타인 권리의 매매라고 할 수 없다. [O]
명의신탁약정이 유효한 경우 乙이 대외적 소유권자가 되므로, 甲이 乙에게 소유권이 있는 X토지를 丙에게 매도하는 것은 타인 권리의 매매(민법 제569조)에 해당할 수 있으나, 유효한 명의신탁에서 실질적으로는 甲의 의사에 따른 처분이어서 타인 권리 매매로 보지 않는다. (판례)

③ 丙이 X토지를 무단점유하여 사용·수익할 경우, 甲은 丙에게 직접 그 소유권을 주장할 수 없다. [O]
유효한 명의신탁에서 대외적 소유권자는 乙이므로, 제3자 丙이 무단점유하는 경우 甲이 직접 소유권을 주장하는 것은 제한된다. 乙을 통해 권리를 행사해야 하는 경우가 있다. (판례)

④ 甲은 乙에게 명의신탁의 해지를 원인으로 소유권에 기한 이전등기를 청구할 수 있다. [O]
甲은 명의신탁 해지를 원인으로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다. (유효한 명의신탁의 경우, 해지 후 이전등기 청구 가능)

⑤ 丙이 X토지에 대해 점유취득시효를 완성한 후 소유권이전등기를 마치기 전에 甲이 명의신탁의 해지를 원인으로 소유권이전등기를 마친 경우, 丙은 특별한 사정이 없는 한 甲에게 취득시효를 주장할 수 있다. [X] **(정답)**
丙의 점유취득시효 완성 후 등기를 마치기 전에 甲이 명의신탁 해지를 원인으로 소유권이전등기를 마친 경우, 甲은 丙의 시효완성 이후에 등기를 마쳤으므로 새로운 이해관계인이 된다. 따라서 丙은 원칙적으로 甲에게 취득시효를 주장할 수 없다. (판례: 시효완성 후 등기한 자에게 대항 불가) '주장할 수 있다'는 것은 틀린 설명이다.

79번

甲이 그 소유의 X토지에 관하여 2025. 5. 3. 친구 乙과의 명의신탁약정에 따라 乙 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 乙에게 X토지에 관하여 부당이득을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 없다. [O] **(정답)**
2자 간 명의신탁에서 甲은 실질적 소유권자이다. 甲이 乙에게 청구할 수 있는 것은 소유권에 기한 '말소등기' 청구이다. '부당이득을 원인으로 한 소유권이전 등기' 청구는 허용되지 않는다. (판례: 이전등기가 아닌 말소등기 청구)

② 乙이 丙에게 X토지를 적법하게 양도하였다가 다시 X토지의 소유권을 취득한 경우, 甲은 乙에게 소유물반환청구권을 행사할 수 있다. [X]
乙이 丙에게 적법하게 양도하면(선의의 丙이 유효 취득, 실명법 제4조 제3항), 甲의 소유권은 소멸한다. 이후 乙이 다시 소유권을 취득하더라도, 甲은 더 이상 소유권자가 아니므로 소유물반환청구권을 행사할 수 없다.

③ 丙이 친구 乙과의 명의신탁약정에 따라 X토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 후 명의신탁사실을 알지 못하는 丁에게 X토지를 매도하고 소유권이전등기를 마친 경우, 甲은 丁에게 소유물반환청구권을 행사할 수 있다. [X]
丙이 다시 명의신탁약정에 따라 乙→丙으로 이전 후, 선의의 丁에게 처분한 경우 丁은 유효하게 취득하므로, 甲은 丁에게 소유물반환청구 불가.

④ 乙이 丙에게 X토지를 처분하여 丙이 유효하게 소유권을 취득한 경우, 乙의 처분행위는 甲에 대한 불법행위에 해당하지 않는다. [X]
乙이 甲의 부동산을 무단처분하여 丙이 유효하게 소유권을 취득한 경우, 乙의 처분행위는 甲에 대한 불법행위를 구성한다. (판례)

⑤ 만약 甲이 乙과 사이에 乙 명의의 X토지를 매수하면서 대외관계에서 甲을 위해 그 등기명의를 乙이 보유하기로 약정한 경우, 甲과 乙 사이에 명의신탁관계가 성립할 수 없다. [X]
제3자 소유 토지를 乙이 매수하면서 대외관계에서 甲을 위해 乙 명의로 등기를 유지하기로 한 약정은 명의신탁관계(계약명의신탁)에 해당한다.

80번

甲은 상품판매를 위해 2025. 5. 1. 乙로부터 부산광역시 소재 乙 소유의 X상가를 보증금 6억 원, 월 차임 100만원으로 임차하는 계약을 체결하였다. 계약 당일 甲은 乙에게 보증금을 지급하고 X상가를 인도받아 사업자등록과 확정일자까지 마쳤다. 위 계약에 적용되는 상가건물 임대차보호법상의 규정에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 임차인의 보증금에 대한 우선변제권에 관한 규정 [X]
보증금에 대한 우선변제권은 환산보증금 한도 이내인 임차인에게만 인정된다. (상가임대차법 제5조 제1항) 환산보증금이 한도를 초과하므로 이 규정은 적용되지 않는다.

ㄴ. 임차인의 임차권등기명령에 관한 규정 [X]
임차권등기명령에 관한 규정(상가임대차법 제3조의3)은 환산보증금 한도와 무관하게 모든 상가건물 임대차에 적용된다.

ㄷ. 차임연체에 따른 임대인의 해지권에 관한 규정 [O]
상가임대차법상 차임연체 해지권(제10조의8: 3기의 차임액 연체)은 환산보증금 한도 이내인 임대차에만 적용된다. 한도 초과 임대차에는 이 조항이 적용되지 않고, 대신 민법 제640조(2기의 차임 연체 시 해지)가 적용된다.

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