

### [제1편 민법총칙]

#### 1. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 취득시효 완성에 의해 소유권을 취득한 경우, 유실물을 습득하여 소유권을 취득한 경우, 부동산에 저당권을 취득한 경우 등은 원시취득에 해당한다.
- ② 유언, 재단법인의 설립행위, 소유권의 포기 등은 상대방 없는 단독행위이다.
- ③ 동의, 상계, 추인, 취소, 철회, 해제, 해지, 시효이익의 포기, 공유지분의 포기 등은 상대방 있는 단독행위이다.
- ④ 대리행위에 있어서 대리권의 존재, 정지조건부 법률행위에서 조건의 성취등은 특별효력요건에 해당한다.
- ⑤ 요물계약에서 물건의 인도나 금전의 지급은 성립요건에 해당한다.

#### 2. 강행규정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래하는 행위를 금지하는 공인중개사법 규정은 단속규정이다.
- ② 「공인중개사법」상 개업공인중개사가 법령에 규정된 중개보수 등을 초과하여 금품을 받는 행위를 금지하는 규정은 효력규정이다.
- ③ 강행법규에 위반하여 무효인 경우에는 그 상대방의 선의, 무과실에 따라 표현대리 법리가 적용된다.
- ④ 강행규정위반의 무효는 선의의 제3자에게도 주장할 수 있다.
- ⑤ 강행규정에 위반한 자가 스스로 그 약정의 무효를 주장하는 것은 특별한 사정이 없는 한 허용 될 수 있다.

#### <핵심체크> 반사회질서의 법률행위

- ① 부첩관계의 종료를 해제조건으로 하는 증여계약 → 반사회적○
- ② 부첩관계를 해소(단절)하면서 생활비 지급약정 → 반사회적×
- ③ 변호사의 형사사건에서 성공보수약정 → 반사회적○
- ④ 변호사의 민사사건에서의 성공보수약정 → 반사회적×
- ⑤ 변호사 아닌 자가 소송물의 일부 양도 받기로 약정 → 반사회적○
- ⑥ 참고인이 수사기관에 허위의 진술을 하는 대가 → 반사회적○
- ⑦ 소송에서 증언하여 줄 것을 조건으로 통상적인 수준을 넘어서 대가 약정 → 반사회적○
- ⑧ 투기의 목적으로 피분양권 다수 매수 → 반사회적×
- ⑨ 양도소득세를 회피하기 위하여~ → 반사회적×
- ⑩ 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기 → 반사회적×
- ⑪ 법률행위 성립과정에 불법적 방법(강박)이 사용 → 반사회적×
- ⑫ 도박채무의 변제를 위하여 채무자로부터 부동산의 처분을 위임받은 행위(대리권 수여행위) → 반사회적×
- ⑬ 전통사찰의 주지직을 금품을 대가로 양도·양수~이를 묵인한 상태에서 한 주지임명행위 → 반사회적×

#### 3. 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 행위를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 처음부터 보험사고를 가장하여 보험금을 취할 목적으로 체결한 보험계약
- ㄴ. 도박채무의 변제를 위하여 채무자가 그 소유의 부동산 처분에 관하여 도박채권자에게 대리권을 수여한 행위
- ㄷ. 양도소득세를 회피할 목적으로 실제로 거래한 매매대금보다 낮은 금액으로 매매계약을 체결한 행위
- ㄹ. 수사기관에서 참고인으로서 자신이 잘 알지 못하는 내용에 대한 허위진술을 하고 대가를 제공받기로 하는 약정

- ① ㄱ, ㄴ                      ② ㄴ, ㄹ                      ③ ㄱ, ㄹ
- ④ ㄷ, ㄹ                      ⑤ ㄴ, ㄷ

#### 4. 반사회적 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정당한 대가를 지급하고 목적물을 매수하였다면 그 후 목적물이 범죄행위로 취득한 것을 알게 되었다면 매매계약은 무효이다.
- ② 법률행위의 표시된 동기가 사회질서에 반하는 경우 그 법률행위는 반사회적 법률행위라고 할 수 있다.
- ③ 불법원인급여자는 소유권에 기한 반환청구도 할 수 없다.
- ④ 반사회적 행위의 무효는 선의의 제3자에게 대항할 수 있다.
- ⑤ 반사회적 법률행위로서 무효인 계약은 당사자가 무효임을 알고 추인하여도 원칙적으로는 새로운 법률행위로 볼 수 없다.

#### 5. 甲은 자신의 X토지를 乙에게 매도하고 중도금을 수령한 후, 다시 丙에게 매도하고 소유권이전등기까지 경료해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 丙이 甲과 乙의 매매사실을 잘 알면서 甲으로부터 매수한 경우에도 丙은 유효하게 소유권을 취득한다.
- ② 특별한 사정이 없는 한 乙은 최고 없이도 甲과의 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 丙이 甲의 乙에 대한 배임행위에 적극 가담한 경우, 乙은 甲을 대위하여 丙에게 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 甲과 丙의 계약이 사회질서 위반으로 무효인 경우, 乙은 丙에게 진정명의회복을 원인으로 소유권이전등기청구를 할 수 있다.
- ⑤ 甲과 丙의 계약이 사회질서 위반으로 무효인 경우, 丙으로부터 X토지를 전득한 선의의 丁은 甲과 丙의 매매계약의 유효를 주장할 수 없다.

6. 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공박은 정신적·심리적 원인에 기인할 수도 있다.
- ② 무경험이란 해당 특정영역에서의 경험부족을 말하는 것이 아니라 거래 일반의 경험부족을 말한다.
- ③ 불공정한 법률행위가 되기 위해서는 피해자에게 공박, 경솔과 무경험 가운데 어느 하나가 필요하다.
- ④ 대리인이 법률행위를 한 경우에 경솔, 무경험은 대리인 기준으로 판단하고, 공박 여부는 본인을 기준으로 판단한다.
- ⑤ 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하면 공박·경솔·무경험은 추정된다.

7. 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 폭리자가 피해자에게 공박·경솔 또는 무경험 상태에 있다는 사정을 알면서 이용하려는 의사가 있어야 불공정한 법률행위가 성립한다.
- ② 현저한 불균형은 당사자의 공박·경솔·무경험의 정도를 고려하여 거래상의 객관적 가치에 따라 판단하여야 한다.
- ③ 법률행위의 성립시에는 존재하지 않았던 급부간의 현저한 불균형이 그 이후 외부적 사정의 급격한 변화로 인하여 발생하였다면 다른 요건이 충족되는 한 그때부터 불공정한 법률행위가 인정된다.
- ④ 불공정한 법률행위로서 무효인 경우, 추인에 의하여 유효로 될 수 없으나 무효행위 전환의 법리가 적용될 수 있다.
- ⑤ 무상행위(증여), 경매에는 적용되지 않지만, 대가관계를 상정할 수 있는 한 단독행위의 경우에는 제104조가 적용될 수 있다.

8. 법률행위 해석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매매계약 당사자 모두 매매목적물인 X토지의 지번에 착오를 일으켜 계약서에 목적물을 Y토지로 표시한 경우, 매매계약은 X토지에 대하여 유효하게 성립한다.
- ② 위 ①의 경우 당사자는 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다.
- ③ 위 ①의 경우, 매수인으로부터 Y토지를 전득한 자는 선의라도 Y토지의 소유권을 취득할 수 없다.
- ④ 내심적 효과의사와 표시행위가 일치하지 않는 경우, 상대방의 입장에서 표시행위에 따라 법률행위의 성립을 인정하는 해석을 규범적 해석이라 한다.
- ⑤ 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관하여 당사자의 의사해석의 문제이다.

9. 진의 아닌 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 진이란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이다.

- ② 甲은 증여의사 없이 금반지를 乙에게 주었고, 乙은 그것을 丙에게 매도한 경우, 乙이 선의·무과실이면 丙이 악의이더라도 丙은 소유권을 취득한다.
- ③ 대출절차상 편의를 위하여 명의를 빌려준 자가 채무부담의 의사를 가졌더라도 그 의사표시는 비진의표시이다.
- ④ 공무원이 사직의 의사표시를 하여 의원면직처분을 하는 경우, 사직의 의사가 없다는 것을 처분권자가 알았더라도 그 의사표시는 유효하다.
- ⑤ 대리권 남용에 대해 진의 아닌 의사표시에 관한 민법 제107조 제1항 단서가 유추적용되는 경우, 선의의 제3자 보호에 관한 동조 제2항도 함께 유추적용된다.

10. 통정허위표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 통정허위표시가 성립하기 위해서는 진의와 표시의 불일치에 관하여 상대방과 합의가 있어야 한다.
- ② 통정허위표시 규정은 상대방 있는 단독행위에도 적용될 수 있다.
- ③ 가장소비대차의 계약상 지위를 선의로 이전받은 자는 제3자로 보호될 수 없다.
- ④ 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자에 해당하는지의 여부를 판단할 때, 파산관재인은 파산채권자 일부가 악의인 경우 악의로 다루어진다.
- ⑤ 당사자가 통정하여 증여를 매매로 가장한 경우, 매매는 무효지만 증여는 유효하다.

<핵심체크> 통정허위표시에서 제3자

- 1. 제3자 해당○
  - ① ~한 자, 받은 자
  - ② 가장매매의 목적물, 가장채권을 가압류한 자
  - ③ 가장채무를 보증하고 그 보증채무를 이행한 보증인
  - ④ 파산관재인(선의, 악의는 총파산채권자를 기준으로 판단하여 파산채권자 모두가 악의로 되지 않는 한 파산관재인은 선의의 제3자)
- 2. 제3자 해당×
  - ① 허위의 제3자를 위한 계약에 있어서의 제3자(수익자)
  - ② 상속인
  - ③ 대리인이 허위표시를 한 경우 본인
  - ④ 채권의 가장양도에 있어서의 채무자
  - ⑤ 허위표시의 당사자로부터 계약상 지위를 이전받은 자(계약을 인수한 자)
  - ⑥ 가장채무를 보증하고 아직 보증채무를 이행하지 않은 보증인

11. 甲은 강제집행을 면할 목적으로 乙과 서로 통모하여 甲소유 X토지를 乙에게 매도하는 허위 매매를 하고, 乙앞으로 소유권이전등기를 해주었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 乙을 상대로 X토지의 반환을 청구할 수 있다.
- ② 선의의 丙이 乙로부터 X토지를 양수한 후 악의의 丁에게 다시 매도하여 이전등기를 마친 경우, 甲은 丁을 상대로 그 명의의 등기말소를 청구할 수 없다.
- ③ 乙이 자기의 채권자 丙에게 X토지에 저당권을 설정한 경우, 선의의 丙이 과실이 있더라도 甲은 丙에게 저당권설정등기의 말소를 구할 수 없다.
- ④ 위 ③의 경우 丙이 자신의 저당권등기의 유효를 주장하려면 甲·乙간의 통정사실에 대하여 선의임을 증명하여야 한다.
- ⑤ 통정허위표시로 무효인 법률행위는 채권자취소권의 대상이 될 수 있다.

12. 착오에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 장래의 미필적 사실의 발생에 대한 기대나 예상이 빗나간 것에 불과한 것은 착오라고 할 수 없다.
- ② 동기의 착오를 이유로 법률행위를 취소하기 위하여서는 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없다.
- ③ 법률에 관한 착오는 그것이 법률행위 내용의 중요부분에 관한 것이라 하더라도 착오를 이유로 취소할 수 없다.
- ④ 부동산 매매에 있어서 시가에 관한 착오는 일반적으로 중요부분에 관한 착오라고 할 수 없다.
- ⑤ 표의자의 중대한 과실은 의사표시를 취소하게 하지 않으려는 상대방이 증명하여야 한다.

13. 착오에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지매매에 있어서 특별한 사정이 없는 한, 매수인이 측량을 통하여 매매목적물이 지적도상의 그것과 일치하는지 확인하지 않은 경우, 중대한 과실이 인정된다.
- ② 상대방이 표의자의 착오를 알고 이용한 경우, 표의자는 착오가 중대한 과실로 인한 것이더라도 의사표시를 취소할 수 있다.
- ③ 법률행위의 자연적 해석이 행해지는 경우, 표시상의 착오는 문제될 여지가 없다.
- ④ 매도인의 하자담보책임이 성립하더라도 착오를 이유로 한 매수인의 취소권은 배제되지 않는다.
- ⑤ 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소한 경우, 취소된 의사표시로 인해 손해를 입은 상대방은 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 없다.

14. 사기에 의한 법률행위에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 사기에 의한 의사표시에는 의사와 표시의 불일치가 있을 수 없고, 단지 의사표시의 동기에 착오가 있는 것에 불과하다.
- ② 교환(매매)계약의 당사자 일방이 자기 소유의 목적물의 시가를 묵비한 것은 특별한 사정이 없는 한 기망행위에 해당한다.
- ③ 광고에 있어 다소의 과장은 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다.
- ④ 사기에 의한 의사표시가 인정되기 위해서는 의사표시자에게 재산상의 손실을 주려는 사기자의 고의는 필요하지 않다.
- ⑤ 기망행위로 인하여 법률행위의 내용으로 표시되지 않은 동기에 관하여 착오를 일으킨 경우에도 표의자는 사기를 이유로 그 법률행위를 취소할 수 있다.

15. 강박에 의한 법률행위에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 법률행위의 성립과정에 강박이라는 불법적 방법이 사용된 것에 불과한 때에는 반사회질서의 법률행위라고 할 수 없다.
- ② 강박으로 의사결정의 자유가 완전히 박탈되어 법률행위의 외형만 갖춘 의사표시는 무효이다.
- ③ 어떤 해약의 고지가 아니라 단지 각서에 서명·날인할 것을 강력히 요구한 행위는 강박행위가 아니다.
- ④ 부정한 이익의 취득을 목적으로 하더라도 정당한 권리행사로서의 고소·고발은 위법성이 부정되어 강박행위에 해당하지 않는다.
- ⑤ 의사표시가 강박에 의한 것이어서 당연무효라는 주장 속에 강박에 의한 의사표시이므로 취소한다는 주장이 당연히 포함되어 있다고 볼 수 없다.

16. 하자 있는 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 표의자가 제3자의 사기·강박으로 의사표시를 한 경우, 상대방이 그 사실을 과실 없이 알지 못한 때에는 그 의사표시를 취소할 수 없다.
- ② 대리인의 기망행위에 의해 계약이 체결된 경우, 계약의 상대방은 본인이 과실 없이 알지 못한 때에도 계약을 취소할 수 있다.
- ③ 상대방의 피용자는 제3자에 의한 사기에 관한 민법 제110조제2항에서 정한 제3자에 해당한다.
- ④ 제3자에 의한 사기행위로 계약을 체결한 경우, 표의자는 먼저 그 계약을 취소하여야 제3자에 대하여 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 사기에 의한 법률행위가 동시에 불법행위를 구성하는 때에는, 취소의 효과로 생기는 부당이득반환청구권과 불법행위로 인한 손해배상청구권은 경합하여 병존한다.

17. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 상대방이 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우에도 그가 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓인 때에 의사표시의 효력이 생긴다.
- ② 우편물이 등기우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 상당기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없다.
- ③ 의사표시자가 그 통지를 발송한 후 사망하거나 제한능력자가 된 경우라도 의사표시가 상대방에게 도달하면 효력에 영향을 미치지 않는다.
- ④ 아파트 경비원이 집배원으로부터 우편물을 수령한 후 이를 공동우편함에 넣어 둔 사실만으로 수취인이 그 우편물을 수취하였다고 추단할 수는 없다.
- ⑤ 의사표시의 상대방이 의사표시를 받은 때에 제한능력자인 경우에는 의사표시자는 그 의사표시로써 대항할 수 없다.

18. 대리권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매매계약의 체결과 이행에 관하여 포괄적으로 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 약정된 매매대금 지급기일을 연기해 줄 권한도 가진다.
- ② 계약체결을 위한 대리권을 수여받은 대리인은 당연히 그 계약해제 등 처분권과 의사표시의 수령권을 가진다.
- ③ 대리권의 범위가 명확하지 않은 임의대리인이라 하더라도 소멸시효를 중단시킬 수 있다.
- ④ 대리인의 대리행위가 자기의 이익을 위한 배임적인 것임을 그 상대방이 알았거나 알 수 있었을 경우에는 그 대리인의 행위에 대하여 본인은 책임을 지지 않는다.
- ⑤ 대리인이 한정후견개시심판을 받은 경우, 대리권은 소멸하지 않는다.

19. 대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대리인의 행위가 자기계약 및 쌍방대리금지 조항에 위배된 경우 무권대리행위로 된다.
- ② 대리인이 수인인 때에는 각자가 본인을 대리하지만, 법률 또는 수권행위에서 달리 정할 수 있다.
- ③ 대리인이 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이중매매계약을 체결한 경우에 본인이 이를 몰랐다면 반사회질서행위가 인정되지 않는다.
- ④ 대리인이 사기나 강박을 당하지 않는 한, 본인이 사기나 강박을 당했더라도 본인은 대리행위를 취소할 수 없다.
- ⑤ 대리인이 미성년자인 경우, 본인은 대리인이 제한능력자임을 이유로 대리행위를 취소할 수 없다.

20. 甲은 본인, 乙은 甲의 임의대리인, 丙은 대리인과 매매계약을 체결한 상대방이다. 다음 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙이 甲을 위한 계약임을 표시하지 아니하였으나 丙은 乙이 甲의 대리인으로서 한 것임을 알 수 있었던 경우, 계약의 효력이 甲에게 미친다.
- ② 乙이 丙으로부터 대금 전부를 지급받고 아직 甲에게 전달하지 않았더라도, 특별한 사정이 없는 한 丙의 대금지급의무는 변제로 소멸한다.
- ③ 수권행위의 하자유무는 甲을 기준으로 판단한다.
- ④ 乙이 丙으로부터 받은 매매대금을 유용할 배임적 의도를 갖고 있었고 丙이 이를 알았다면 그 한도에서 乙은 무권대리가 된다.
- ⑤ 丙이 매매계약을 적법하게 해제한 경우, 그 해제로 인한 원상회복의무는 甲과 丙이 부담한다.

21. 복대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 복대리인은 대리인이 자기의 이름으로 선임한 본인의 대리인이다.
- ② 법정대리인은 원칙적으로 복대리인을 선임할 수 없으며, 본인의 승낙이나 부득이한 사유가 있는 경우 예외적으로 복대리인을 선임할 수 있다.
- ③ 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어 복대리인을 선임한 경우에는 본인에 대하여 선임·감독에 관한 책임이 있다.
- ④ 복대리인의 대리행위에 대해서도 표현대리가 성립할 수 있다.
- ⑤ 복대리인은 본인이나 제3자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.

22. 협의의 무권대리에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고르시오.(3개)

- ① 범죄가 되는 무권대리행위에 대하여 장기간 형사고소를 하지 아니하였다는 사실만으로 묵시적 추인이 있는 것으로 볼 수 있다.
- ② 무권대리행위의 내용을 변경하여 추인한 경우, 상대방의 동의를 얻지 못하면 그 추인은 효력이 없다.
- ③ 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는 계약 시에 소급하여 그 효력이 생기지만, 제3자의 권리를 해하지 못한다.
- ④ 무권대리인의 계약상대방은 계약 당시 대리권 없음을 안 경우에도 본인에 대해 추인여부의 책임을 최고할 수 있다.
- ⑤ 무권대리인의 상대방에 대한 책임은 대리권 흠결에 관하여 무권대리인에게 귀책사유가 있어야 인정된다.
- ⑥ 무권대리행위가 무권대리인의 과실없이 제3자의 기망 등 위법행위로 야기된 경우에도, 무권대리인은 상대방에게 책임을 진다.
- ⑦ 무권대리인이 대리권을 증명하지 못하고, 본인의 추인을 받지 못한 경우에는 그는 상대방에 대하여 계약의 이행과 함께 손해배상의 책임을 진다.
- ⑧ 상대방 없는 단독행위의 무권대리는 특별한 사정이 없는 한 확정적 무효이다.

23. 대리권 없는 乙이 甲을 대리하여 丙에게 甲소유의 토지를 매도하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 甲이 乙에게 추인의 의사표시를 한 경우, 丙이 그 사실을 모르는 경우에는 선의의 丙은 매매계약을 철회할 수 있다.
- ② 乙이 甲을 단독상속한 경우, 乙은 매매계약에 따른 의무의 이행을 거절할 수 없다.
- ③ 乙이 대리권을 증명하지 못한 경우, 丙의 선택에 따라 丙에게 계약을 이행하거나 손해를 배상할 책임을 진다.
- ④ 甲이 추인을 거절한 경우, 乙이 丙에 대한 책임을 면하려면 乙에게 대리권이 없음을 丙이 알았거나 알 수 있었다는 것에 대해 증명해야 한다.
- ⑤ 乙이 미성년자인 경우에 甲이 매매계약의 추인을 거절한다면 丙은 乙에게 매매계약의 이행을 청구할 수는 없으나 손해배상을 청구할 수는 있다.

24. 표현대리에 관한 다음 설명으로 틀린 것은?

- ① 상대방의 유권대리에 관한 주장 속에는 표현대리의 주장이 포함되어 있다고 볼 수 없다.
- ② 표현대리를 주장할 수 있는 자는 표현대리행위의 직접 상대방이 된 자로 한정된다.
- ③ 표현대리가 성립한 경우, 상대방에게 과실이 있으면 과실상계법리를 적용하여 본인의 책임을 감경할 수 있다.
- ④ 대리권 수여표시에 의한 표현대리에서 대리권을 추단할 수 있는 직함이나 명칭 등의 사용을 묵인한 때에도 대리권 수여의 표시가 있는 것으로 볼 수 있다.
- ⑤ 대리권 수여표시에 의한 표현대리가 성립하기 위해서 본인과 표현대리인 사이에 유효한 기본적 법률관계가 있을 필요는 없다.

25. 권한을 넘는 표현대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대리인의 권한을 넘는 행위가 범죄를 구성하는 경우에도 권한을 넘는 표현대리의 법리가 적용될 수 있다.
- ② 대리행위가 강행법규에 위반하여 무효가 된 경우에는 표현대리가 적용되지 아니한다.
- ③ 사자(使者)에게 외견상 어떤 권한이 있다는 표시 내지 행동이 있어 상대방이 이를 신뢰할 만한 정당한 사유가 있으면 표현대리의 법리에 의하여 본인이 책임질 수 있다.
- ④ 대리인이 본인소유의 부동산에 대해 원인무효의 등기를 한 후 자기 명의로 이를 제3자에게 매도한 경우에도, 특별한 사정이 없으면 권한을 넘는 표현대리가 성립할 수 있다.
- ⑤ 대리권소멸 후의 표현대리가 인정되고 그 표현대리의 권한을 넘는 대리행위가 있는 경우, 권한을 넘는 표현대리가 성립할 수 있다.

26. 법률행위의 무효에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 무효인 법률행위에 따른 법률효과를 침해하는 것처럼 보이는 위법행위가 있더라도 그 손해배상을 청구할 수 없다.
- ② 일부무효에 관한 제137조는 임의규정으로서 당사자의 약정이 있거나 법률에 다른 규정이 있는 경우에는 그 적용이 배제된다.
- ③ 강행규정 위반행위, 사회질서의 위반행위, 불공정 행위는 추인에 의해 유효로 될 수 없다.
- ④ 비진의표시로 무효인 법률행위를 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 처음부터 유효로 본다.
- ⑤ 무권리자의 처분행위에 대하여 권리자가 추인하면 원칙적으로 계약을 체결했을 때에 소급하여 계약의 효과가 권리자에게 귀속된다.

27. 토지거래허가구역 내의 X토지에 대하여 관할관청의 허가 없이 체결한 매매계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매수인이 대금을 선급하기로 약정하였더라도 매도인은 대금 미지급을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ② 매도인의 허가신청협력의무와 매수인의 대금지급의무는 동시이행관계에 있는 것이 아니므로, 매도인으로서 그러한 매매대금의 이행의 제공이 있을 때까지 협력의무의 이행을 거절할 수 없다.
- ③ 매매계약의 당사자는 상대방이 허가신청 협력의무를 이행하지 않는 경우, 매매계약을 해제할 수 없다.
- ④ 매매계약을 체결하면서 지급한 계약금은 그 계약이 유효 무효 상태로 있는 동안 부당이득으로 반환을 청구할 수 없다.
- ⑤ 당사자가 허가를 배제·잠탈하는 내용으로 매매계약이 체결된 경우에, 계약체결 후 허가구역 지정이 해제된다면 위 계약은 확정적으로 유효로 된다.

28. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 제한능력자는 자신이 한 행위를 단독으로 취소할 수 있다.
- ② 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 그 행위로 취득한 특정의 권리를 양도한 경우, 양수인에게 취소의 의사표시를 하여야 한다.
- ③ 법률행위의 취소를 당연한 전제로 한 소송상의 이행청구나 이행거절에는 취소의 의사표시가 포함되어 있다고 볼 수 있다.
- ④ 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우 악의의 제한능력자도 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 반환할 책임이 있다.
- ⑤ 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.

29. 취소할 수 있는 법률행위의 추인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 추인은 취소권을 가지는 자가 취소원인이 소멸(종료)한 후에 취소할 수 있는 행위임을 알고서 하여야 한다.
- ② 법정대리인은 취소원인 종료 전에도 추인할 수 있다.
- ③ 취소할 수 있는 법률행위가 취소된 이상 그 후에는 무효행위의 추인의 요건에 따라 추인할 수 없다.
- ④ 취소할 수 있는 법률행위는 추인할 수 있는 후에 이의를 보류하지 않고 취소권자가 상대방에게 이행을 청구한 경우에는 추인한 것으로 본다.
- ⑤ 취소할 수 있는 법률행위는 추인할 수 있는 후에 취소권자가 이의를 보류하지 않고 취소를 통하여 취득할 권리를 타인에게 양도한 경우, 추인한 것으로 볼 수 없다.

30. 법률행위의 조건과 기한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 조건이 성립하기 위해서는 조건의사와 그 표시가 필요하고, 조건의사가 있더라도 그것이 외부에 표시되지 않으면 원칙적으로 법률행위의 동기에 불과하다.
- ② 정지조건의 경우에는 권리를 취득한 자가 조건성취에 대한 증명책임을 부담한다.
- ③ 조건이 법률행위 당시 이미 성취된 경우, 그 조건이 해제조건이면 법률행위는 무효가 된다.
- ④ 조건이 법률행위의 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우, 그 조건이 정지조건이면 법률행위는 조건 없는 법률행위로 한다.
- ⑤ 조건의 성취가 미정인 권리의무는 일반규정에 의하여 처분, 상속, 보존 또는 담보로 할 수 있다.

31. 법률행위의 조건과 기한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정지조건부 법률행위에 있어 조건이 성취되면 그 조건이 성취한 때로부터 효력이 생기지만, 당사자의 의사에 따라 소급하게 할 수 있다.
- ② 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 자가 과실로 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 때에도 상대방은 그 조건이 성취한 것으로 주장할 수 있다.
- ③ 법률행위에 표시된 사실이 발생하지 않는 것이 확정된 때에도 그 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이 상당한 경우에는 기한으로 보아야 한다.
- ④ 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에는 기한이 도래한 것으로 볼 수 없다.
- ⑤ 기한이익 상실의 특약은 특별한 사정이 없는 한 형성권적 기한이익 상실의 특약으로 추정된다.

[제2편 계약법]

32. 계약의 성립에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 불특정다수인에 대한 청약은 효력이 없다.
- ② 청약자가 그 통지를 발송한 후 도달 전에 사망한 경우라도, 청약의 효력에 영향이 없다.
- ③ 승낙의 기간을 정하지 아니한 청약은 청약자가 상당한 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.
- ④ 승낙의 통지가 기간 후에 도달한 경우에 보통 그 기간 내에 도달할 수 있는 발송인 때에는 청약자는 지체없이 상대방에게 그 연락의 통지를 하여야 한다.
- ⑤ 청약자의 의사표시나 관습에 의하여 승낙의 통지가 필요하지 않는 경우, 계약은 승낙의 의사표시로 인정되는 사실이 있는 때에 성립한다.

33. 2024. 9. 1. 甲이 乙에게 자기의 부동산을 5억원에 매도하겠다는 뜻과 승낙의 기간을 9월 20일로 하는 내용의 서면을 발송하여 2024. 9. 3. 乙에게 도달하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 甲이 "9월 20일까지 승낙 여부의 회답이 없으면, 계약은 체결된 것으로 본다."라는 내용을 붙여 청약을 한 경우, 乙이 승낙기간 내에 회답을 받지 않으면 계약이 성립한다.
- ② 乙이 9월 10일에 승낙통지를 발송하여 9월 21일에 도달한 경우, 甲이 乙에게 연락통지를 하지 않은 경우, 9월 10일에 계약은 성립된 것으로 본다.
- ③ 9월 20일에 발송한 乙의 승낙통지가 甲에게 9월 21일에 도달한 경우, 甲이 승낙을 하더라도 계약은 성립하지 않는다.
- ④ 乙이 9월 15일에 승낙통지를 발송하여 甲에게 9월 17일에 도달한 경우, 계약은 9월 17일에 성립한다.
- ⑤ 乙이 9월 20일에 승낙의 통지를 발송하였다면 甲에게 9월 21일에 승낙의 통지가 도달하였다더라도 매매계약은 성립한다.

34. 계약체결상의 과실책임에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 우리 민법은 원시적 불능의 경우에 대한 계약체결상의 과실책임을 규정하고 있다.
- ② 계약체결상의 과실책임은 원시적 불능을 알지 못한데 대하여 상대방은 선의면서 무과실이어서는 안 된다.
- ③ 계약체결상의 과실을 이유로 한 신뢰이익의 손해배상은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다.
- ④ 계약이 의사의 불합치로 성립하지 아니한 경우, 그로 인하여 손해를 입은 당사자는 상대방에 대하여 민법 제535조(계약체결상의 과실)를 유추적용하여 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 부동산매매에 있어서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우 그 미달부분이 원시적 불능임을 이유로 계약체결상의 과실책임을 물을 수 없다.

35. 甲과 乙이 甲 소유의 X토지에 대한 매매계약을 체결하였는데, X토지가 소유권 이전 및 인도전에 이행이 불가능하게 되었다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 甲과 乙의 책임 없는 사유로 X토지의 이행이 불능인 경우, 甲이 계약금을 수령하였다면 乙은 그 반환을 청구할 수 있다.
- ② 만일 X토지가 강제수용(재결수용)되었다면, 乙은 甲에게 보상금청구권의 양도를 청구할 수 있다.
- ③ ②의 경우, 乙이 매매대금 전부를 지급하더라도 甲의 수용보상금청구권 자체가 乙에게 귀속되지는 않는다.
- ④ 乙의 수령지체 중에 甲과 乙의 책임 없는 사유로 X토지의 이행이 불능인 경우, 甲은 乙에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.
- ⑤ ④의 경우, 甲은 자기의 채무를 면함으로써 이익을 얻은 때에는 이를 乙에게 상환하여야 한다.

<핵심체크> 동시이행의 항변권

- 1. 동시이행관계(동시이행항변권)이 부정되는 경우
  - ① 별개의 계약(다른 법률원인)으로 발생한 채무(특약으로 동시이행관계 인정 가능)
  - ② 채무변제와 담보권등기의 말소(채무변제와 영수증 교부하는 동시이행 관계)
  - ③ 임대인의 보증금반환과 임차권등기명령에 의한 임차권등기의 말소
  - ④ 토지거래허가협력의무와 매매대금지급의무
  - ⑤ 경매가 무효가 된 경우, 낙찰자의 채무자의 소유권 이전등기 말소의무와 근저당권자의 낙찰자에 대한 배당금반환의무
  - ⑥ 상가건물임차인의 목적물 반환의무와 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무
- 2. 동시이행항변권의 효과
  - ① 동시이행항변권을 행사하지 않더라도 지체책임 면제
  - ② 당사자가 원용(주장)하여야 법원에서 심리 → 법원에서 인정되는 경우 상환이행판결

36. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 선이행의무를 부담하는 당사자 일방이 자기의 이행지체 중에 상대방의 채무가 변제기에 도래한 경우에는 동시이행의 항변권이 인정된다.
- ② 채권담보의 목적으로 마쳐진 가등기의 말소의무와 피담보채무의 변제의무는 동시이행관계에 있지 않다.
- ③ 구분소유적 공유관계가 전부 해소된 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행의 관계에 있다.
- ④ 일방의 이행제공으로 수령지체에 빠진 상대방은 그 후 그 일방이 이행제공 없이 이행을 청구하는 경우에는 동시이행의 항변권을 주장할 수 없다.
- ⑤ 동시이행관계에 있는 쌍방의 채무 중 어느 한 채무가 이행불능이 되어 손해배상채무로 바뀌는 경우, 동시이행의 항변권은 존속한다.

37. 제3자를 위한 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 제3자는 계약 당시에 현존하거나 특정하지 않아도 무방하다.
- ② 수익의 의사표시를 함으로써 제3자에게 권리가 생긴 후에는 요약자와 낙약자의 합의만으로 그 권리를 변경·소멸시키지 못한다.
- ③ 수익의 의사표시를 한 제3자는 낙약자의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ④ 요약자와 낙약자 사이의 매매계약이 무효인 경우, 낙약자는 수익자에게 지급한 매매대금이 부당이득이라는 이유로 수익자를 상대로 그 반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 낙약자는 요약자와의 계약에서 발생한 항변으로 제3자에게 대항할 수 있다.

38. 甲은 乙에게 자신의 토지를 1억원에 매도하는 매매계약을 체결하면서, 甲의 丙에 대한 채무 1억원이 있으므로 乙이 丙에게 매매대금 1억원을 지급하기로 하였다. 이에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 甲과 丙 사이의 법률관계가 존재하지 않거나 효력을 상실하였다면 甲은 기본관계에 기하여 乙에게 부담하는 채무의 이행을 거부할 수 있다.
- ② 甲과 乙의 매매계약이 허위표시로서 무효인 경우, 乙은 선의의 丙에게 대항할 수 있다.
- ③ 乙의 丙에 대한 대금지급채무를 불이행하는 경우 甲은 丙의 동의 없이 매매계약을 해제할 수 있다.
- ④ 丙이 수익의 의사표시를 한 후에도 甲은 원칙적으로 乙에 대하여 丙에게 급부를 이행할 것을 요구할 수 있는 권리를 가진다.
- ⑤ 乙이 丙에게 상당한 기간을 정하여 잔금에 대한 수익 여부를 최고하였으나 그 기간 내에 응답을 받지 못하였다면, 丙이 계약의 이익을 받기를 거절한 것으로 본다.

39. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 이행지체로 인한 계약의 해제시 이행의 최고는 반드시 미리 일정기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니다.
- ② 매수인의 귀책사유에 의하여 매도인의 매매목적물에 관한 소유권이 전의무가 이행불능된 경우, 매수인은 최고 없이 매매계약을 해제할 수 있다.
- ③ 채권자가 채무액을 현저히 초과하는 금액의 지급을 최고하고, 이 금액을 지급하지 않으면 수령하지 않을 것이 분명한 경우에 이 최고에 터잡은 채권자의 해제는 무효이다.
- ④ 채무자의 이행불능으로 계약을 해제하는 경우, 채권자는 동시이행관계에 있는 자신의 급부를 제공할 필요가 없다.
- ⑤ 당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우, 해제권이 당사자 1인에 대하여 소멸한 때에는 다른 당사자에 대하여도 소멸한다.

40. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 당사자가 수인인 경우에 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 해야 한다.
- ② 계약이 해제된 경우 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를 붙여 지급할 의무는 이행지체로 인한 손해배상의 성질을 가진다.
- ③ 합의해제의 소급효는 법정해제의 경우와 같이 제3자의 권리를 해하지 못한다.
- ④ 계약이 합의해제된 경우 다른 사정이 없는 한, 합의해제시에 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ⑤ 매매계약을 합의해제한 후 그 합의해제를 무효와 시키고, 해제된 계약을 부활시키는 약정을 할 수 있다.

41. 계약해제의 소급효로부터 보호될 수 있는 제3자에 해당하는 자를 모두 고르시오.(2개)

- ① 계약해제 전 계약상의 채권을 양수하여 이를 피보전권리로 하여 처분금지가처분결정을 받은 채권자
- ② 계약해제 전, 매매계약에 의하여 매수인명의로 이전등기된 부동산을 가압류 집행한 가압류채권자
- ③ 계약해제 전, 해제대상인 계약상의 채권 자체를 가압류한 자
- ④ 주택의 임대권한을 부여받은 매수인으로부터 매매계약이 해제되기 전에 주택을 임차한 후, 대항요건을 갖춘 임차인
- ⑤ 매매계약이 해제되기 전에 매수인으로부터 소유권이전등기청구권을 양도받은 자
- ⑥ 토지를 매도했다가 그 매매계약을 해제한 경우에 있어서 그 토지 위에 신축한 건물의 매수인
- ⑦ 미등기 무허가건물에 관한 매매계약이 해제되기 전에 매수인으로부터 무허가건물을 다시 매수하고 무허가건물관리대장에 소유자로 등재한 자

42. 매매계약에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 예약완결권은 행사기간 약정이 없는 경우, 상대방이 예약목적물인 부동산을 인도받았더라도 제척기간(10년)의 경과로 소멸한다.
- ② 본계약 성립 전에 일방이 예약내용을 변경하는 것은 특별한 사정이 없는 한 허용되지 않는다.
- ③ 매매계약에 대한 비용은 당사자 사이의 특약이 없는 한, 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.
- ④ 매매목적물을 인도하기 전에 매수인이 매매대금을 모두 지급하였다도 그 이후의 과실수취권은 매도인에게 있다.
- ⑤ 매매의 목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우에는 그 인도장소에서 이를 지급하여야 한다.

43. 계약금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 계약금계약은 매매계약에 종된 계약이고 요물계약이다.
- ② 계약금은 언제나 증약금으로서의 성질이 있다.
- ③ 당사자 사이에 다른 약정이 없으면 계약금은 해약금으로 추정한다.
- ④ 매매계약금을 위약금으로 하는 특약이 없는 한, 채무불이행을 이유로 계약이 해제되더라도 실제 손해만을 배상받을 수 있다.
- ⑤ 토지거래허가구역 내 토지에 관한 매매계약을 체결하고 계약금만 지급한 상태에서 거래허가를 받은 경우, 다른 약정이 없는 한 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 없다.

44. 계약금에 의한 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매수인이 증도금의 지급에 갈음하여 자신의 제3자에 대한 대여금채권을 매도인에게 양도하기로 약정하고 그 자리에 제3자도 참석하였다면, 매도인은 계약금의 배액을 상환하더라도 계약을 해제할 수 없다.
- ② 매도인이 매수인에게 이행을 최고하고 대금지급을 구하는 소송을 제기한 후에도 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 매매계약시 계약금의 일부만이 지급된 경우 수령자가 해제하는 해약금의 기준이 되는 금원은 실제 받은 계약금이 아니라 약정 계약금이다.
- ④ 계약금을 수령한 매도인이 계약을 해제하기 위해서는 매수인에게 그 배액을 이행에 제공하여야 하고, 매수인이 이를 수령하지 않으면 공탁하여야 한다.
- ⑤ 계약금 포기에 의한 계약해제의 경우, 원상회복의무나 손해배상 청구의 문제는 발생하지 않는다.

<핵심체크40> 매도인의 담보책임(무과실책임)

- |   |
|---|
| <p>1. 권리하자의 경우</p> <p>(1) 권리의 전부가 타인에게 속하는 경우 : 약의의 매수인은 계약해제○, 손해배상청구×</p> <p>(2) 권리의 일부가 타인에게 속하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 약의의 매수인 : 대금감액청구○</li> <li>② 선의인 경우에는 사실을 안 날(단순히 안날×, 확실하게 된 사실을 안날○)로부터 1년내, 약의인 경우에는 계약한 날로부터 1년내</li> </ul> <p>(3) 목적물의 수량부족·일부멸실의 경우</p> <p>선의의 매수인만 해제하고 손해배상, 대금감액과 손해배상청구 → 안 날로부터 1년(약의 매수인은 담보책임×)</p> <p>(4) 용익권(지상권, 지역권, 전세권, 유치권)에 의한 제한</p> <p>선의의 매수인은 목적 달성할 수 없는 경우에 계약해제 및 손해배상청구 → 안 날로부터 1년(약의 매수인×)</p> <p>(5) 저장권·전세권의 행사</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 매수인의 선의·약의 불문 해제하고 손해배상을 청구, 매수인의 출재로 소유권보전한 경우 출재상환청구</li> <li>② 가등기에 기한 본등기로 소유권을 상실한 경우나 가압류에 기한 강제집행으로 소유권 상실의 경우에도 적용</li> </ul> |
|---|

2. 물건하자의 경우

- (1) 건축을 목적으로 매매된 토지에 대하여 건축허가를 받을 수 없는 경우(법률적 장애) → 목적물 하자에 해당
- (2) 매수인이 선의·무과실인 경우에만 담보책임 발생
- (3) 특정물 : 목적 달성 할 수 없는 경우 해제 및 손해배상청구
- (4) 종류물(불특정물) : 목적 달성 할 수 없는 경우 해제 및 손해배상청구 또는 하자 없는 물건 청구(완전물급부청구)

3. 경매에 있어서의 담보책임

- (1) 권리의 하자의 경우에만 적용(물건의 하자 적용×)
- (2) 1차적으로 채무자(물상보증인 포함)가 담보책임, 채무자가 자력이 없는 경우에 2차적으로 배당을 받은 채권자가 담보책임

45. 甲과 乙사이에 X토지 3,000㎡에 대한 매매계약이 성립되었다. 매도인 甲의 담보책임에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① X토지 전부가 丙의 소유이며, 甲이 그 권리를 취득하여 乙에게 이 전할 수 없는 경우에 乙는 계약을 해제할 수 있다.
- ② X토지 일부가 丙의 소유이며, 甲이 그 권리를 취득하여 乙에게 이 전할 수 없는 경우에 乙는 대금의 감액을 청구할 수 있다.
- ③ 甲과 乙이 토지가격을 ㎡당 5만원으로 하여 매매대금을 1억 5000만원으로 계약을 체결하였으나 X토지의 일부가 이미 멸실되어 있는 경우, 乙는 대금의 감액을 청구할 수 있다.
- ④ X토지에 지상권이 설정되어 있어 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 선의의 乙는 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ X토지위에 설정된 저당권의 행사로 저당권이 乙이 그 소유권을 취득할 수 없는 경우, 乙는 계약의 해제와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.

46. 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 타인의 권리를 매매한 자가 그 권리를 이전할 수 없게 된 경우, 매도인은 선의의 매수인에 대하여 불능 당시의 시가를 표준으로 이행이익을 배상할 의무가 있다.
- ② 수량지정매매에 해당하는 부동산매매계약에서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우, 매수인은 대금감액청구권의 행사와 별도로 부당이익반환청구도 할 수 있다.
- ③ 매매목적물에 하자가 있는 경우, 매수인은 그 사실을 안 날로부터 6월 내에 권리를 행사하여야 한다.
- ④ 경매절차에서 취득한 물건에 하자가 있는 경우, 담보책임이 발생하지 않는다.
- ⑤ 변제기에 이르지 않은 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 경우, 변제기의 자력을 담보한 것으로 추정한다.

47. 환매에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.
- ② 부동산에 관한 환매는 환매권 특약의 등기한 때에는 제3자에 대하여 그 효력이 있다.
- ③ 환매기간은 부동산은 5년을 초과하지 못하며, 환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장하지 못한다.
- ④ 환매의 경우에 목적물의 과실과 대금의 이자는 특별한 약정이 없으면 이를 상계한 것으로 본다.
- ⑤ 매매등기와 환매특약등기가 경료된 이후, 그 부동산 매수인은 그로부터 다시 매수한 제3자에 대하여 환매특약의 등기사실을 들어 소유권이전등기절차 이행을 거절할 수 있다.

48. 甲은 자신의 X건물(1억원 상당)을 乙의 Y토지(2억원 상당)와 교환하는 계약을 체결하면서 乙에게 8천만원의 보충금을 지급하기로 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙의 교환계약은 유상·쌍무·낙성·불요식계약이다.
- ② 乙은 甲의 보충금 미지급을 이유로 교환계약을 해제할 수 있다.
- ③ 계약체결 후 이행 전에 X건물이 乙의 과실로 소실되었다면, 甲은 乙에게 Y토지의 인도를 청구하지 못한다.
- ④ X건물에 설정된 저당권의 행사로 乙이 그 소유권을 취득할 수 없게 된 경우, 乙은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙이 보충금의 지급에 같음하여 Y토지에 설정된 저당권의 피담보채무를 이행인수하기로 약정한 경우, 甲이 보충금을 제외한 X건물의 소유권을 乙에게 이전하면 특별한 사정이 없는 한 계약상의 의무를 다한 것이 된다.

49. 임대차에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 임대차가 묵시로 갱신된 경우, 전임대차에 대하여 제3자가 제공한 담보는 원칙적으로 소멸한다.
- ② 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.
- ③ 연체차임은 임대차계약 종료 전에 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제된다.
- ④ 수인이 공동하여 물건을 차용한 때에는 연대하여 그 의무를 부담한다.
- ⑤ 건물소유를 목적으로 한 토지임대차를 등기하지 않았더라도, 임차인이 그 지상건물의 보존등기를 하면, 토지임대차는 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

50. 임차인의 비용상환청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 임차물에 유익비를 지출한 임차인은 임대차 종료 시 그 가액증가가 현존한 때에 한하여 그 상환을 청구할 수 있다.
- ② 임차인은 특별한 사정이 없는 한 자신이 지출한 임차물의 보존에 관한 필요비 금액의 한도에서 차임의 지급을 거절할 수 있다.
- ③ 유익비상환청구권은 임대인이 목적물을 반환받은 날로부터 6월 내에 행사하여야 한다.
- ④ 임차인은 비용상환청구권을 피담보채권으로 임차목적물에 대하여 유치권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 건물임대차에서 임차인이 증축부분에 대한 원상회복의무를 면하는 대신 유익비상환청구권을 포기하기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 무효하다.

<핵심체크> 임차인의 부속물매수청구권·지상물매수청구권

1. 건물임차인의 부속물매수청구권(편면적 강행규정/형성권/임차인 채무불이행 인정×/유치권×)
  - ① 매수청구 대상○ : 건물의 사용에 객관적 편익을 가져오는 물건, 임차인이 임대인의 동의를 얻어 부속하거나 임대인으로부터 매수한 것
  - ② 매수청구의 대상× : 임차물의 구성부분, 임차인의 특수목적에 사용하기 위해 부속된 것
  - ③ 이에 위반하는 약정으로 임차인에게 불리한 것은 무효(편면적 강행규정)
  - ④ 일시사용을 위한 임대차에는 인정×
2. 토지임차인의 지상물매수청구권(편면적 강행규정/형성권/임차인 채무불이행 인정×/유치권×)
  - ① 임차인은 계약 갱신을 청구 → 임대인 원하지 않으면 지상물의 매수청구
  - ② 기간의 정함이 없는 임대차가 임대인의 해지통고로 소멸한 경우에 즉시 매수청구
  - ③ 건물이 임차지 외에 다른 토지에 걸쳐있는 경우에는 임차지상에 있는 건물 부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 매수청구대상○(건물 전체 매수청구×)
  - ④ 지상건물은 임대인의 동의여부 불문, 객관적으로 가치 있는지 여부, 임대인에게 소용이 있는지 여부 불문, 무허가 건물, 근저당권이 설정되어 있는 건물○
  - ⑤ 근저당권이 설정된 건물의 매수가격은 매수청구권 행사 당시 시가 상당액○(피담보채권액을 공제×)
  - ⑥ 종전 임차인으로부터 미등기건물을 매수하여 점유하고 있는 토지임차인도 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.
  - ⑦ 임차권이 대항력을 갖춘 경우(등기한 경우) 토지를 양수한 자에게도 행사할 수 있다.
  - ⑧ 임대인이 제기한 토지인도 및 건물철거청구소송에서 임차인이 패소한 경우도 행사가능
  - ⑨ 지상물 일체를 포기하기로 하는 약정은 무효

51. 건물임차인의 부속물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물의 사용에 객관적 편익을 가져오는 것이 아니라도 임차인의 특수목적에 사용하기 위해 부속된 것은 부속물매수청구권의 대상이 된다.
- ② 부속물은 임차인이 임대인의 동의를 얻어 부속하거나 임대인으로부터 매수한 것이어야 한다.
- ③ 차임연체 등 임차인의 채무불이행을 이유로 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 부속물매수청구권을 행사할 수 없다.
- ④ 일시사용을 위한 임대차에서는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다.
- ⑤ 부속물매수청구권을 포기하는 대신 임대차계약의 보증금 및 차임을 과격적으로 저렴하게 하는 등 특약의 내용이 임차인에게 불리하지 않은 것은 유효하다.

52. 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 기간의 정함이 없는 임대차가 임대인의 해지통고로 소멸한 경우에 임차인은 즉시 매수청구를 할 수 있다.
- ② 매수청구권의 대상이 되는 지상물은 임대인의 동의를 얻어 신축한 것에 한하지 않는다.
- ③ 근저당권이 설정된 건물에 대하여 지상물매수청구권이 인정되는 경우, 건물의 매수가격은 매수청구권 행사 당시 시가 상당액에서 근저당권의 피담보채권액을 공제한 금액을 매수가격으로 정한다.
- ④ 임차인의 건물이 임대인이 임대한 토지와 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우 임차지상에서 있는 건물부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한해 임차인에게 매수청구가 허용된다.
- ⑤ 임대인이 제기한 토지인도 및 건물철거청구소송에서 임차인이 패소하였다 하더라도, 건물철거가 집행되지 아니한 이상 임차인은 건물매수청구권을 청구할 수 있다.

<핵심체크> 임차권의 양도·임차물의 전대

1. 임대인의 동의 없는 양도·전대 → 임대인은 임대차 해지가능
  - ① 임대인에 대한 배신적 행위라고 할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우(동거 부부 사이)에는 해지할 수 없다.
  - ② 임차건물의 소부분을 타인에게 사용하게 하는 경우에는 임대인의 동의 불요
  - ③ 전대차(양도)계약은 유효하게 성립한다.
  - ④ 임대차계약이 존속하는 한 임대인은 제3자에게 손해배상청구나 부당이득반환청구×
2. 임대인의 동의 있는 전대
  - ① 전차인은 임대인에 대하여 직접 의무부담
  - ② 전차인은 전대차계약상의 차임지급시기를 기준으로 하여 그 전에 임차인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한다.

- ③ 임대인과 임차인의 합의로 임대차계약을 종료한 후에는 전차인의 권리는 소멸×
- ④ 임대차계약이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 않으면 해지로서 전차인에게 대항하지 못한다.
- ⑤ 임차인의 2기의 차임연체로 임대인이 임대차계약을 해지하는 경우에는 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 않더라도 해지로서 전차인에게 대항할 수 있다.
- ⑥ 적법한 전차인은 부속물매수청구, 지상물매수청구 가능

**53. 甲소유의 건물을 임차하고 있던 乙이 甲의 동의 없이 이를 다시 丙에게 전대하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?**

- ① 만약 乙이 甲의 동의를 얻지 않고 부득이한 사정으로 배우자 丙에게 건물을 전대한 경우, 乙의 행위가 甲에 대한 배신적 행위라고 볼 수 없다면 甲은 임대차계약을 해지할 수 없다.
- ② 乙과 丙의 전대차계약에도 불구하고 甲과 乙의 임대차 관계는 소멸하지 않는다.
- ③ 乙이 건물의 소부분을 丙에게 사용하게 한 경우에 甲은 이를 이유로 임대차계약을 해지할 수 없다.
- ④ 乙은 丙에게 건물을 인도하여 丙이 사용·수익할 수 있도록 할 의무가 있다.
- ⑤ 甲은 乙과의 임대차계약이 존속하는 동안이라도 丙에게 불법점유를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.

**54. 乙은 甲소유의 건물 전체를 임차하고 있던 중 甲의 동의를 얻어 이를 다시 丙에게 전대(轉貸)하였다. 다음 중 틀린 것은?**

- ① 丙은 전대차의 차임지급시기 이후 乙에게 차임을 지급한 것으로 甲에게 대항할 수 있다.
- ② 甲이 乙과 임대차계약을 합의해지하더라도 丙의 전차권은 소멸하지 않는다.
- ③ 甲의 해지의 통고로 임대차계약이 종료된 경우에 甲은 丙에 대하여 그 사유를 통지하지 않으면 해지로서 丙에게 대항하지 못한다.
- ④ 乙의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하여 甲이 임대차계약을 해지하는 경우, 甲은 丙에 대해 그 사유를 통지하지 않으면 해지로서 대항할 수 없다.
- ⑤ 丙이 건물상용의 편익을 위하여 甲의 동의를 얻어 건물에 물건을 부속했다면, 丙은 전대차종료시 甲에게 그 매수를 청구할 수 있다.

**[제3편 물권법]**

**<핵심체크> 물권적 청구권**

**1. 물권적 청구권 일반**

- ① 유치권에 기한 물권적 청구권은 인정×
- ② 지역권과 저당권에는 반환청구권은 인정×
- ③ 방해자의 고의 또는 과실은 필요하지 않다.
- ④ 물권적 청구권은 독립하여 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ⑤ 소유자는 방해배제·예방 비용을 청구할 수 없다.

**2. 점유보호청구권(점유권에 기한 물권적 청구권)**

- ① 사기(기망), 유실은 침탈× → 점유물반환(회수)청구권을 행사×
- ② 직접점유자가 임의로 점유를 타인에게 양도한 경우, 간접점유자는 점유회수를 청구할 수 없다.(점유 침탈여부의 판단기준이 되는 자는 직접점유자)
- ③ 청구권자 : 간접점유자○, 점유보조자×
- ④ 상대방 : 선의의 특별승계인에게 행사할 수 없다.
- ⑤ 침탈을 당한 날로부터 1년 내에 행사(출소기간)
- ⑥ 점유자가 점유의 방해받을 염려가 있는 때에는 그 방해의 예방 또는 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.

**3. 소유권에 기한 물권적 청구권**

- ① 소유물반환청구권 : 원인은 불문(침탈, 기망, 유실 등)하고, 행사기간의 제한×
- ② 소유물방해배제청구권 : 방해원인 제거○(결과제거×)
- ③ 소유물방해예방청구권 : 예방이나 손해배상의 담보 청구
- ④ 유효한 명의신탁의 경우 수탁자가 물권적 청구권을 행사
- ⑤ 미등기건물의 매수인은 소유권에 기하여 물권적청구권을 행사×
- ⑥ 소유자가 소유권에 기한 방해배제소송을 제기한 후 방해배제소송의 계속 중에 소유권을 양도한 전 소유자는 소유물방해배제청구권을 상실
- ⑦ 불법건물을 매수하여 이를 인도받아 점유하고 있는 매수인은 건물철거청구의 상대방○
- ⑧ 乙이 소유자 甲으로부터 토지를 매수하고 인도 받았으나 등기를 갖추지 않고 이를 다시 丙에게 전대하고 인도한 경우, 甲은 丙에게 소유물반환청구를 할 수 없다.

**55. 점유보호청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 점유자가 사기에 의해 점유를 이전한 경우 점유물반환 청구권을 행사할 수 없다.
- ② 직접점유자가 자기 의사에 기하여 점유물을 제3자에게 인도한 경우, 간접점유자는 제3자에게 점유회수를 청구할 수 없다.
- ③ 甲이 점유하는 물건을 乙이 침탈한 후 乙이 이를 선의의 丙에게 임대하여 인도한 경우, 甲은 丙에게 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.

- ④ 甲이 점유하는 물건을 乙이 침탈한 경우, 甲은 점유를 침탈당한 날로부터 1년 내에 점유물의 반환을 청구하여야 하고 이는 출소기간이다.
- ⑤ 점유를 침탈당한 자가 본권인 유치권 소멸에 따른 손해배상청구권을 행사하는 경우에는 점유를 침탈당한 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.

**56. 물권적 청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 미등기 무허가건물의 양수인은 미등기인 상태에서 소유권에 기한 방해제거청구를 할 수 없다.
- ② 소유권에 기한 소유물반환청구를 거부할 수 있는 권리에는 임차권 등과 같이 점유를 수반하는 채권도 포함된다.
- ③ 甲소유의 토지 위에 乙이 무단으로 건물을 축조한 경우, 甲은 乙을 상대로 건물에서 퇴거할 것을 청구할 수 없다.
- ④ 지상권을 설정한 토지소유권자는 그 토지에 대한 불법점유자에 대하여 물권적 청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 토지소유자는 권원 없이 그의 토지에 건물을 신축소유한 사람으로부터 건물을 매수하여 그 권리의 범위에서 점유하는 사람에게 건물의 철거를 청구할 수 있다.

**57. 등기를 하지 않아도 물권변동이 일어나는 경우를 모두 고르시오.(4개)**

- ① 혼동에 의한 저당권의 소멸
- ② 공유지분 포기에 따른 물권변동
- ③ 집합건물의 구분소유권을 취득하는 자의 공용부분에 대한 지분 취득
- ④ 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구소송에서 승소판결에 따른 소유권의 취득
- ⑤ 공유토지 분할판결에 의한 소유권의 취득
- ⑥ 공유물분할청구소송에서 현물분할의 협의가 성립하여 조정이 된 때 공유자들의 소유권 취득
- ⑦ 매매계약의 무효·취소·해제로 인한 물권의 복구
- ⑧ 점유취득시효에 의한 소유권취득

**<핵심체크> 중간생략등기**

1. 최종매수인의 직접 등기청구 여부
  - ① 당사자 전원의 합의 → 직접 청구, 합의 없으면 중간자를 대위 청구
  - ② 丙이 乙로부터 소유권이전등기청구권을 양도받은 경우, 甲이 동의해야 丙은 甲에 대해 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
2. 중간생략등기 합의의 효력
  - ① 중간생략등기의 합의가 있는 경우, 甲과 丙 사이에 매매계약이 성립× → 중간생략등기의 합의는 적법한 등기원인×

- ② 중간생략등기의 합의가 있는 경우, 乙의 소유권이전등기청구권이 소멸×, 甲이 乙에 대하여 갖고 있는 매매대금청구권의 행사가 제한×
- ③ 중간생략등기의 합의가 있는 후에 甲은 乙의 매매대금(또는 인상분) 미지급을 이유로 丙의 소유권이전등기청구를 거절할 수 있다.
- ④ 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 관하여 중간생략등기의 합의가 있는 경우, 丙은 직접 甲에게 허가신청절차의 협력을 구할 수 없다.
- ⑤ 당사자 사이의 어느 한 계약이 무효이거나 취소·해제되면 甲은 丙명의로의 소유권이전등기의무의 이행을 거절할 수 있다.

**3. 중간생략등기의 유효여부**

- ① 실체관계와 합치하면 유효
- ② 토지거래허가구역 내의 중간생략등기는 무효

**58. 甲은 자신의 X토지를 乙에게 매도하였고, 乙은 X토지를 丙에게 전매하였다. 다음 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

- ① 甲, 乙, 丙 사이에 중간생략등기에 관한 합의가 없더라도, 중간생략등기가 이루어져서 실체관계에 부합하면 그 등기는 유효이다.
- ② 甲·乙·丙이 중간생략등기의 합의를 한 후에 甲과 乙의 매매계약이 제한능력을 이유로 취소된 경우, 丙은 甲에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ③ 甲, 乙, 丙 사이에 중간생략등기에 관한 합의가 있는 후 甲·乙 간의 특약으로 매매대금을 인상한 경우, 甲은 인상된 매매대금의 미지급을 이유로 丙에 대한 소유권이전등기의무의 이행을 거절할 수 있다.
- ④ 乙이 甲에 대한 등기청구권을 丙에게 양도하고 甲에게 양도사실을 통지하였다면, 丙은 甲을 상대로 직접 자기 명의로 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑤ 만약 丙이 X토지를 인도받아 점유하고 있다면, 甲은 丙에게 소유권에 기하여 X토지의 반환을 청구할 수 없다.

**<핵심체크> 등기의 추정력**

- ① 등기명의인이 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장하는 경우, 등기의 추정력이 깨어지지 않는다.
- ② 부동산표시의 등기에 추정력×
- ③ 소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기가 있다고 하여 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정×
- ④ 허무인 또는 사망자로부터 이어받은 소유권이전등기는 추정력×
- ⑤ 근저당권등기의 경우, 피담보채권의 존재는 추정○, 기본계약까지 추정×
- ⑥ 원인 없이 부적법 말소된 등기에는 권리소멸의 추정×. 즉, 불법 말소된 등기의 최종명의인은 적법한 권리자로 추정○
- ⑦ 등기의 추정력은 권리변동의 당사자 사이에도 미친다. 따라서 등기부상 권리변동의 당사자 사이에서도 등기의 추정력을 원용할 수 있다.
- ⑧ 보존등기명의자가 전의 소유자로부터 소유권을 양수받았다고 주장하고 전소유자가 보존등기명의자에의 양도사실을 부인하는 경우, 그 추정력은 깨어진다.

59. 등기의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기부상 등기명의자의 공유지분의 분자합계가 분모를 초과하는 경우에는 등기의 추정력이 깨어진다.
- ② 소유권이전등기가 불법말소된 경우, 말소된 등기의 최종명의인은 그 회복등기가 경료되기 전이라도 적절한 권리자로 추정된다.
- ③ 등기명의인이 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이로써 추정력이 깨어지는 것은 아니다.
- ④ 건물 소유권보존등기 명의자가 전(前)소유자로부터 그 건물을 양수하였다고 주장하는 경우, 전(前)소유자가 양도사실을 부인하더라도 그 보존등기의 추정력은 깨어지지 않는다.
- ⑤ 소유권이전등기청구권보전을 위한 가등기가 있다고 하여 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되는 것은 아니다.

60. 혼동에 의한 물권소멸에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 甲의 토지에 乙이 지상권을 취득한 다음 그 토지를 매수하여 소유권을 취득한 경우, 乙의 지상권은 소멸한다.
- ② 乙이 甲의 토지 위에 지상권을 설정받고, 丙이 그 지상권 위에 저당권을 취득한 후 乙이 甲으로부터 그 토지를 매수한 경우, 乙의 지상권은 소멸하지 않는다.
- ③ 甲의 토지 위에 乙이 1번 지상권, 丙이 2번 저당권을 가지고 있다가 乙이 증여를 받아 토지 소유권을 취득하면 1번 지상권은 소멸한다.
- ④ 甲의 토지를 乙이 점유하다가 乙이 이 토지의 소유권을 취득하더라도 乙의 점유권은 소멸하지 않는다.
- ⑤ 근저당권자 甲이 근저당목적물인 건물을 매수한 후 그 소유권취득의 무효로 밝혀지면, 혼동으로 소멸하였던 근저당권은 부활한다.

<핵심체크> 점유권

1. 점유
  - ① 건물의 소유자는 건물의 부지에 대한 점유가 인정
  - ② 건물 소유자 아닌 자는 건물 부지 점유× 단, 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유한 자는 그 건물부지의 점유자
  - ③ 지상권, 임대차 등의 관계(점유매개관계)로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자 → 간접점유자
  - ④ 점유매개관계는 반드시 유효일 필요는 없고, 중첩적으로 있을 수 있다.
  - ⑤ 점유매개관계는 법률행위뿐만 아니라 법률규정에 의해 발생할 수도 있다.
2. 점유의 태양
  - ① 자주점유인지 타주점유인지 여부는 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의해 외형적·객관적으로 결정○(내심의 의사×)
  - ② 자주점유 추정 → 상대방이 타주점유 입증책임. 따라서 점유자가 스스로 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도 자주점유의 추정은 번복×

- ③ 부동산 매수인이 점유당시에는 매매가 무효인 것을 몰랐다면 후에 무효를 알았더라도 타주점유로 전환×
- ④ 착오(모르고)로 타인토지를 매수토지로 점유 → 자주점유
- ⑤ 직접점유자(점유매개자)의 점유, 분묘기지권자, 명의수탁자, 무효임을 알고 점유(악의 무단점유) → 타주점유
- ⑥ 매매대상 토지의 실제면적이 공부상 면적을 상당히 초과하는 경우 그 초과부분에 대한 점유 → 타주점유
- ⑦ 공유자 1인이 공유토지 전부를 점유하는 경우 → 다른 공유자의 지분비율의 범위 내 타주점유
- ⑧ 토지의 점유자가 소유자를 상대로 소유권이전등기청구의 소를 제기하였다가 패소 → 타주점유로 전환×
- ⑨ 소유자가 점유자 상대 소송 제기~~ → 패소확정 후부터 타주점유로 전환○
- ⑩ 선의의 점유자가 본권의 소에서 패소하면 그 소가 제기된 때로부터 악의의 점유자로 본다.

3. 점유의 추정력

- ① 점유자는 자주, 선의, 평온, 공연, 계속, 권리적법 추정
- ② 점유 권리적법추정은 부동산물권에 대하여는 적용×
- ③ 점유의 무과실은 추정×

61. 점유에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물 공유자 중 일부만이 당해 건물을 점유하고 있는 경우, 그 건물의 부지는 건물 공유자 전원이 공동으로 점유하는 것으로 볼 수 있다.
- ② 매수인이 부동산의 매매 당시에는 그 무효를 알지 못하였으나 이후 매매가 무효임을 알게 되었다면 매수인의 점유는 타주점유로 전환된다.
- ③ 타주점유자의 특정승계인이 자기의 점유만을 주장하는 경우, 여전히 자주점유로 추정된다.
- ④ 타주점유자가 그 명의로 소유권이전등기를 경료한 것만으로 소유의 의사를 표시하여 자주점유로 전환되었다고 할 수 없다.
- ⑤ 지방자치단체나 국가가 토지를 점유할 수 있는 일정한 권원 없이 사유토지를 도로부지에 편입시킨 경우에는 자주점유의 추정이 깨어진다.

<핵심체크> 점유자와 회복자의 관계

1. 점유자의 과실취득
  - ① 선의의 점유자는 과실(사용이익)을 취득(부당이득반환×, 단 불법행위는 성립 가능)
  - ② 선의의 점유자는 본권을 가지고 있다고 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다.
  - ③ 악의의 점유자는 과실을 반환하여야 하는데 과실을 소비하였거나, 과실(過失)로(과실(過失)없이×) 훼손, 수취하지 못한 경우에는 그 대가를 보상하여야 한다.
  - ④ 악의의 점유자는 받은 이익에 이자를 붙여 반환하여야 하며, 이자의 이행지체로 인한 지연손해금도 지급하여야 한다.
  - ⑤ 폭력, 은비에 의한 점유자도 과실을 반환하여야 한다.

- 2. 점유물의 멸실, 훼손에 대한 책임  
선의의 자주점유자는 현존배상(악의 또는 타주 점유자는 전 부배상)
- 3. 점유자의 비용상환청구권
  - ① 점유자는 선의, 악의, 소유의 의사 여부 불문하고 비용상환청구 가능
  - ② 선의의 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구×
  - ③ 악의의 점유자는 통상의 필요비의 상환을 청구○
  - ④ **유익비는 그 가액의 증가가 현존한 경우, 회복자의 선택에 좇아 청구, 회복자의 청구에 의하여 법원은 상당한 상환기간을 하여**
  - ⑤ 유익비상환청구의 경우, 실제 지출금액 및 현존 증가액에 관한 증명책임은 점유자에게 있다.
  - ⑥ 비용상환청구권은 점유자가 회복자로부터 점유물의 반환을 청구 받은 때 또는 그 점유물을 반환할 때 비로소 발생(필요비라도 즉시청구×)
  - ⑦ 점유자는 점유회복 당시의 회복자에 대하여 비용상환청구권을 행사(점유물의 소유자가 변경된 경우, 양수인에게 청구)

62. 점유자와 회복자의 법률관계에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 악의의 점유자는 과실(過失)없이 과실(果實)을 수취하지 못한 경우에도 그 대가를 보상하여야 한다.
- ② 임차인이 지출한 유익비는 임대인이 아닌 점유회복자에 대해서도 민법 제203조 제2항에 근거하여 상환을 청구할 수 있다.
- ③ 이행지체로 인해 매매계약이 해제된 경우, 선의의 점유자인 매수인에게 과실취득권이 인정되지 않는다.
- ④ 선의점유자에 대해서는 점유에 있어서의 과실(過失) 유무를 불문하고 불법행위를 이유로 한 손해배상책임이 배제된다.
- ⑤ 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 때, 악의의 점유자라 하더라도 자주점유인 경우는 타주점유에 비하여 책임이 경감된다.

63. 甲은 그 소유 X토지에 대한 배타적 사용·수익권을 포기하고 타인(사인, 국가 등 일반 공중)의 통행을 위한 용도로 제공하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 일반 공중의 통행을 방해하지 않는 범위에서 X를 처분할 수 있다.
- ② 甲이 X에 대한 소유권을 보유한 채 사용·수익권을 대세적·영구적으로 포기하는 것은 허용되지 않는다.
- ③ 甲은 X를 점유·사용하고 있는 타인에게 X의 인도청구를 할 수 없지만, 임료 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ④ 甲의 특정승계인도 X에 대한 배타적 사용·수익권이 제한된다.

- ⑤ 후에 토지이용상태에 중대한 변화가 생기는 등으로 사정변경이 있는 경우, 甲은 X에 대해 완전한 소유권에 기한 권리를 주장할 수 있다.

64. 주위토지통행권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주위토지통행권은 장차의 이용상황까지를 미리 대비하여 통행로가 인정되지는 않는다.
- ② 적법하게 설치된 담장이라 하더라도 주위토지통행권의 행사에 의하여 철거될 수 있다.
- ③ 주위토지통행권자가 통행지 소유자에게 보상해야 할 손해액은 특별한 사정이 없는 한 통행지를 '도로'로 평가하여 산정한 임료 상당액으로 정한다.
- ④ 건축관련법에 정한 도로폭에 관한 규정만으로 반사적 이익으로서 당연히 포위된 토지소유자에게 이와 일치하는 주위토지통행권이 생기지 않는다.
- ⑤ 토지분할로 무상주위토지통행권을 취득한 분할토지의 소유자가 그 토지를 양도한 경우, 양수인에게는 무상주위토지통행권이 인정되지 않는다.

65. 상린관계에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① '지하시설을 하는 때에는 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 하며' 라고 하는 「민법」 제244조는 강행규정이므로 이와 다른 내용의 당사자 간의 특약은 무효이다.
- ② 인접지의 수목뿌리가 경계를 넘은 때에는 임의로 제거할 수 있다.
- ③ 흐르는 물이 저지에서 폐색(閉塞)된 때에는 고지소유자는 특별한 관습이 없는 한 자비로 소통에 필요한 공사를 할 수 있다.
- ④ 타인의 토지를 통과하지 않으면 필요한 수도를 설치할 수 없는 토지의 소유자는 그 타인의 승낙 없이도 수도를 시설할 수 있다.
- ⑤ 통상의 경계표나 담의 설치비용은 소유 토지의 면적에 관계없이 쌍방이 절반 씩 부담한다.

66. 점유취득시효 요건 및 완성의 효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 취득시효의 요건인 점유는 간접점유도 포함하지만, 직접점유자는 소유권을 시효로 취득할 수 없다.
- ② 취득시효기간 중 계속해서 등기명의자가 동일한 경우, 점유개시 후 임의의 시점을 시효기간의 기산점으로 삼을 수 있다.
- ③ 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 원소유자의 동의가 없어도 제3자에게 양도할 수 있다.
- ④ 취득시효의 진행 중에 토지소유자가 그 토지를 제3자에게 양도한

경우에는 그 후에 시효를 완성한 토지 점유자는 양수인에게 시효취득을 주장할 수 없다.

- ⑤ 시효완성 당시의 소유권보존등기 또는 이전등기가 무효라면 원칙적으로 그 등기명의인은 시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구의 상대방이 될 수 없다.

**67. 점유취득시효 완성 후 법률관계에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 시효완성 당시의 소유자는 특별한 사정이 없는 한 시효완성자에 대하여 불법점유를 이유로 토지인도 및 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ② 취득시효완성 후 명의신탁 해지를 원인으로 명의수탁자에서 명의신탁자로 소유권이전등기가 된 경우, 시효완성자는 특별한 사정이 없는 한 명의신탁자에게 시효완성을 주장할 수 없다.
- ③ 취득시효 완성 후 등기 경로 전에 그 부동산이 제3자에게 명의신탁된 경우, 점유자는 시효완성을 이유로 그 제3자의 소유권행사를 저지할 수 있다.
- ④ 등기부상 소유명의자가 시효취득사실을 알면서도 제3자에게 처분하여 소유권이전등기를 넘겨준 경우, 원소유자는 시효취득자에 대하여 채무불이행책임을 진다.
- ⑤ 시효이익의 포기는 특별한 사정이 없는 한, 시효취득자가 취득시효 완성 당시의 진정한 소유자에 대하여 하여야 한다.

**68. 乙은 甲소유 토지를 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하였음을 이유로 甲에게 소유권이전등기를 청구할 수 있게 되었다. 다음 중 틀린 것은?**

- ① 乙은 시효완성 전에 이미 설정되어 있던 가등기에 기하여 시효완성 후에 소유권이전의 본등기를 마친 丙에 대하여 시효완성을 주장할 수 없다.
- ② 乙의 취득시효완성 사실을 알면서 甲으로부터 토지를 매수하여 소유권을 취득한 丙은 甲의 소유권이전등기의무를 승계한다고 볼 수 없다.
- ③ 甲이 丙에게 그 토지를 처분한 경우, 丙이 소유권을 취득한 시점을 새로운 기산점으로 삼아 다시 시효가 완성된 경우에는 乙은 丙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ④ 취득시효 완성 후 甲이 그 토지에 저당권을 설정한 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 등기를 함으로써 저당권의 부담이 없는 소유권을 취득한다.
- ⑤ 乙이 등기를 하지 않고 그 토지를 丁에게 점유를 이전한 경우 점유를 승계한 丁은 乙의 취득시효의 효과를 주장하며 甲에게 직접 소유권이전등기를 청구할 수 없다.

**69. 등기부취득시효에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 등기는 적법·유효할 필요가 없으므로 무효인 이중보존등기에 기초해서도 등기부취득시효가 완성된다.
- ② 등기부취득시효에 있어서 선의, 무과실은 등기에 관한 것이 아니고 점유의 취득에 관한 것이다.
- ③ 등기부취득시효에 있어서 무과실의 입증책임은 시효취득을 주장하는 자에게 있다.
- ④ 등기부취득시효의 등기는 소유권을 취득하는 자가 10년간 반드시 그의 명의로 등기될 필요는 없고 앞서사람의 등기까지 아울러 그 기간 동안 부동산의 소유자로 등기되어 있으면 족하다.
- ⑤ 등기부취득시효가 완성된 후에 그 부동산에 관한 점유자 명의의 등기가 적법한 원인 없이 다른 사람 앞으로 소유권이전등기가 경료되는 경우에도, 그 점유자는 등기부취득시효의 완성에 의하여 취득한 소유권을 상실하지 않는다.

**70. 부합에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)**

- ① 지상권자가 지상권에 기하여 토지에 부속시킨 물건은 지상권자의 소유로 된다.
- ② 지상권을 설정한 토지소유자로부터 토지를 이용할 수 있는 권리를 취득하였다면 이러한 권리는 제256조 단서의 타인의 '권원'에 해당하지 않는다.
- ③ 기존건물에 증축한 부분이 구조상·이용상 독립성이 없는 경우, 기존건물에 대한 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 않았다면 매수인은 증축부분의 소유권을 취득하지 못한다.
- ④ 정당한 권원없이 타인의 토지에서 경작·재배하는 농작물은 토지에 부합하지 않는다.
- ⑤ 매수인이 제3자와의 도급계약에 따라 매도인에게 소유권이 유보된 자재를 제3자의 건물에 부합한 경우, 매도인은 선의·무과실의 제3자에게 보상을 청구할 수 없다.

**71. 공유에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 공유물의 소수지분권자는 공유물을 공유자와의 협의 없이 배타적으로 점유하는 다른 소수 지분권자를 상대로 방해배제청구권을 행사할 수 있다.
- ② 과반수 지분권자로부터 공유물의 특정 부분에 대한 배타적인 사용·수익을 허락받은 제3자의 점유는 다른 소수지분권자와 사이에서도 적법하다.
- ③ 제3자가 공유물을 무단으로 사용한 경우, 공유자 1인은 공유자 전원을 위하여 제3자에게 부당이득 전부의 반환을 청구할 수 있다.
- ④ 부동산의 공유자 중 1인은 공유물에 경료된 제3자 명의의 원인무효의 등기에 관하여 그 등기의 말소를 단독으로 청구할 수 있다.
- ⑤ 공유부동산이 공유자 중 1인의 단독소유로 등기된 경우, 다른 공유자는 그 등기의 전부말소를 청구할 수 없다.

72. 공유에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공유자 중 1인이 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 행위는 공유물의 보존행위로 볼 수 없다.
- ② 공유자 간의 공유물에 대한 관리에 관한 특약은 공유지분의 본질적 부분을 침해하지 않는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 특정승계인에게 당연히 승계된다.
- ③ 공유자가 1년이상 공유물의 관리비용을 부담하지 않은 경우, 다른 공유자는 상당한 가액으로 그의 지분을 매수할 수 있다.
- ④ 분할 협의가 성립된 경우에는 일부 공유자가 분할에 따른 이전등기에 협조하지 않더라도 공유물 분할의 소를 제기할 수 없다.
- ⑤ 공유자 중 1인의 지분 위에 설정된 담보물권은 특별한 사정이 없는 한 공유물분할로 인하여 저당권설정자가 분할 받은 토지에만 효력이 미친다.

73. 甲, 乙, 丙은 X토지를 각각 7분의 1, 7분의 2, 7분의 4의 지분으로 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 乙, 丙과의 협의 없이 X토지 전부를 독점적으로 점유하는 경우, 乙은 甲에 대하여 공유물의 보존행위로서 X토지의 인도를 청구할 수 없다.
- ② 甲의 지분에 관하여 丁명의로 원인무효의 등기가 이루어진 경우, 乙은 공유물의 보존행위로 그 등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ③ 丙이 甲, 乙과의 협의 없이 X토지 전부를 戊에게 임대한 경우, 甲은 戊에게 차임 상당액의 7분의 1을 부당이득으로 반환할 것을 청구할 수 있다.
- ④ 甲이 단독으로 丁에게 X토지를 임대한 경우, 乙은 丁에게 부당이득 반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲, 乙, 丙 사이의 관리방법에 관한 약정에 따라 乙이 X토지의 특정부분만을 사용할 수 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 지분을 양수한 丁도 그 특정부분만을 사용할 수 있다.

74. 합유·총유에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 합유자는 다른 합유자의 동의 없이 합유지분을 처분할 수 없다.
- ② 합유자 중 일부가 사망한 경우 특별한 약정이 없는 한 상속인은 합유자로서의 지위를 승계하지 않는다.
- ③ 합유재산에 관하여 합유자 중 1인이 임의로 자기 단독명의로 소유권 보존등기를 한 경우, 자신의 지분 범위 내에서는 유효한 등기이다.
- ④ 합유자는 합유물의 분할을 청구하지 못한다.
- ⑤ 총유물의 보존에 있어서는 사원총회의 결의에 의한다.

75. 지상권에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고르시오.(2개)

- ① 지상권의 설정은 처분행위이므로 토지소유자가 아니어서 처분권한이 없는 자는 지상권설정계약을 체결할 수 없다.
- ② 지상권자는 토지소유자의 의사에 반하여 지상권을 타인에게 양도할 수 있다.
- ③ 지상권은 지상물의 소유를 목적으로 토지를 사용하는 권리이므로, 지상권자는 지상권을 유보한 채 지상물소유권만을 양도할 수 없다.
- ④ 기존 견고한 건물의 사용을 목적으로 설정된 지상권은 그 존속기간을 30년 미만으로 정할 수 있다.
- ⑤ 지료가 등기되지 않은 약정지상권이 타인에게 매도되어 이전등기된 경우 지료증액청구권이 발생하지 않는다.
- ⑥ 지상권자의 지료지급 연체가 토지소유권의 양도 전후에 이루어진 경우 토지양수인에 대한 연체기간이 2년이 되어야 토지양수인은 지상권소멸청구를 할 수 있다.
- ⑦ 지상권을 설정한 토지소유권자는 특별한 사정이 없는 한 불법점유자에게 임료 상당의 손해배상을 청구할 수 없다.
- ⑧ 지상권자의 갱신청구권은 지상권의 존속기간 만료 후 지체 없이 하지 않으면 소멸하고, 지상물매수청구권은 발생하지 않는다.

76. 지상권에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 담보가치의 하락을 막기 위한 지상권자는 무단점유자에 대하여 지상권 침해를 이유로 임료 상당의 손해배상을 구할 수 있다.
- ② 담보가치의 하락을 막기 위한 지상권의 피담보채무의 범위 확인을 구하는 청구는 할 수 없다.
- ③ 분묘기지권을 시효취득한 경우 토지소유자가 토지의 사용대가를 청구하면, 청구한 때부터 지료를 지급하여야 한다.
- ④ 자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 그 토지를 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않으므로써 분묘기지권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권자는 분묘기지권이 성립한 때로부터 지료를 지급할 의무가 있다.
- ⑤ 분묘기지권의 시효취득을 인정하는 관습법은 장사법의 시행일 이전에 설치된 분묘에 관하여 현재까지 유지되고 있다고 보아야 한다.

77. 법정지상권 및 관습법상 법정지상권에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 미등기건물을 대지와 함께 매수한 자가 그 대지에 관해서만 이전등기를 한 후 대지에 대하여 저당권설정 후 저당권이 실행되어 토지와 건물의 소유자가 달리하게 된 때에 건물소유자는 법정지상권을 취득하지 못한다.
- ② 토지소유자 중 1인이 공유지분 과반수의 동의를 얻어 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우, 관습법상의 법정지상권이 성립하지 않는다.
- ③ 강제경매에 있어 관습법상 법정지상권이 인정되기 위해서는 매각대금 완납시를 기준으로 해서 토지와 건물의 동일인 소유 여부를 판

단한다.

- ④ 건물소유자가 토지소유자와 사이에 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약을 체결한 경우에는 관습법상 법정지상권을 포기한 것으로 본다.
- ⑤ 법정지상권자는 그 지상권을登記 없이 토지를 양수한 제3자에게 대항할 수 있다.

78. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 요역지와 승역지는 반드시 서로 인접할 필요가 없다.
- ② 지상권자나 전세권자도 그 토지를 위하여 또는 그 토지 위에 지역권을 설정할 수 있다.
- ③ 승역지는 1필의 토지이어야 하지만, 요역지는 1필의 토지일부라도 무방하다.
- ④ 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.
- ⑤ 요역지의 공유자 1인은 자신의 지분에 관하여 지역권을 소멸시킬 수 없다.

79. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 요역지 공유자 중 1인에 대한 지역권 소멸시효의 정지는 다른 공유자를 위하여도 효력이 있다.
- ② 점유로 인한 지역권취득기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다.
- ③ 지역권에 기한 승역지 반환청구권은 인정되지 않는다.
- ④ 통행지역권을 시효취득한 요역지 소유자는 특별한 사정이 없는 한 승역지에 대한 도로 설치 및 사용에 의하여 승역지 소유자가 입은 손해를 보상하여야 한다.
- ⑤ 통행지역권의 시효취득을 위하여 지역권이 계속되고 표현되면 충분하고 승역지 위에 통로를 개설할 필요는 없다.

80. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 전세금의 지급은 현실적으로 수수되어야 하는 것은 아니고, 기존의 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수 있다.
- ② 전세권 존속기간이 시작되기 전에 마친 전세권설정등기는 특별한 사정이 없는 한 유효로 추정된다.
- ③ 건물에 대한 전세권이 법정갱신되는 경우 그 존속기간은 2년으로 본다.
- ④ 전세권자가 통상의 필요비를 지출한 경우 그 비용의 상환을 청구하지 못한다.
- ⑤ 장래 전세권이 소멸하는 경우에 전세금반환채권이 발생하는 것을

조건으로 전세권과 분리하여 그 조건부 채권을 전세권 존속 중에도 양도할 수 있다.

81. 甲은 乙 소유 X건물의 일부(A부분)에 전세금 1억원, 존속기간 2년으로 하는 전세권설정등기를 마쳤다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲의 전세권이 존속하는 동안에 乙이 X건물을 丁에게 매도하고 명의로 소유권이전등기를 마쳐준 경우, 丁이 전세금반환의무를 부담한다.
- ② 건물의 대지도 乙의 소유인 경우, 대지소유권의 특별승계인 丙은 甲에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.
- ③ 甲의 채권자 丙이 甲의 전세권에 저당권을 취득한 경우, 전세권의 존속기간이 만료되더라도 丙은 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 없다.
- ④ 乙이 건물의 소유를 목적으로 한 지상권을 가지고 있던 경우, 그 지상권에는 甲의 전세권의 효력이 미친다.
- ⑤ 존속기간 만료시 甲이 전세금을 반환받지 못하더라도 甲은 X건물의 A부분이 아니라 전부에 대한 경매를 신청할 수 없다.

<핵심체크> 유치권

1. 유치권의 성립요건(법정담보물권 → 당사자 약정으로 유치권 성립×)
  - ① 타인의 물건 → 수급인은 수급인의 재료와 노력으로 건축된 수급인 소유의 기성부분에 유치권 행사×
  - ② 간접점유도 가능, 단 채무자를 직접점유자로 하는 간접점유는 성립×
  - ③ 적법한 점유 → 유치권을 배척하려는 자가 불법점유 증명책임
  - ④ 유치권 성립채권 : 비용상환청구권, 수급인의 공사대금채권, 목적물로부터 받은 손해배상청구권
  - ⑤ 유치권 불성립 : 권리금반환청구권, 보증금반환청구권, 매매대금(부속물, 지상물매수청구권),임대인이 건물시설을 아니하기 때문에 임차인에게 건물을 임차목적대로 사용 못한 것을 이유로 하는 손해배상청구권
  - ⑥ 유익비에 대해 법원의 상환기간 허여시 유치권성립×
  - ⑦ 유치권 배제(포기) 특약 가능(특약에 조건 붙일 수 있다)
2. 유치권의 효력(우선변제×, 물상대위×, 물권적청구권×)
  - ① 경매개시결정의 기입등기가 되어 압류의 효력 후에 취득한 유치권으로 경락인에 대항×(저당권설정 후, 가압류 후, 체납압류 후 성립한 유치권은 대항○)
  - ② 채권의 변제를 받기 위하여 경매청구○(우선변제×)
  - ③ 유치권자는 비용상환청구 가능(다시 유치권 행사)
  - ④ 유치권자의 과실 수취권

- ⑤ 유치권자는 감정인의 평가에 의하여 유치물로 직접변제에 충당할 것을 법원에 청구할 수 있다(간이변제충당)
- ⑥ 채무자의 승낙이 없더라도 유치물의 보존에 필요한 사용은 가능(유치권자가 유치물인 주택에 거주·사용은 적법, 단, 부당이득은 반환)
- ⑦ 채무자 또는 유치물의 소유자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.

**82. 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 건물의 임차인이 임대인에게 지급한 임차보증금반환채권은 그 건물에 관하여 생긴 채권이 아니다.
- ② 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경우에 유치권은 성립할 수 없다.
- ③ 건물임차인이 점유할 권원이 없음을 알면서 계속 건물을 점유하여 유익비를 지출한 경우, 그 비용상환청구권에 관하여 유치권은 성립하지 않는다.
- ④ 임대인이 건물시설을 아니하기 때문에 임차인에게 건물을 임차목적대로 사용 못한 것을 이유로 하는 손해배상청구권은 유치권의 피담보채권이 될 수 있다.
- ⑤ 어떤 물건을 점유하기 전에 그에 관하여 발생한 채권에 대해서 후에 채권자가 그 물건의 점유를 취득하면 유치권이 성립한다.

**83. 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 유치권자인 전점유자의 건물에 대한 점유를 승계한 자는 전점유자를 대위하여 유치권을 주장할 수 없다.
- ② 유치권 배제 특약은 특약의 상대방뿐 아니라 그 밖의 사람도 주장할 수 있으며, 유치권배제특약에도 조건을 붙일 수 있다.
- ③ 유치물이 분할가능한 경우, 유치권자가 피담보채권의 일부를 변제받았더라도 유치물 전체에 대하여 유치권을 행사할 수 있다.
- ④ 유치권자는 유치물의 보존에 필요한 사용은 채무자의 승낙 없이도 할 수 있으나 그 사용으로 인한 이득은 반환하여야 한다.
- ⑤ 채무자 또는 유치물의 소유자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있는데, 유치물 가액이 피담보채권액보다 적을 경우에는 피담보채권액에 해당하는 담보를 제공하여야 한다.

**84. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 불법말소된 저당권등기가 회복되기 전에 경매가 행하여져 매수인이 매각대금을 완납하였다면 저당권말소등기의 회복등기를 청구할 수 없다.
- ② 건물에 대한 저당권의 효력은 그 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권, 임차권에도 미친다.
- ③ 토지저당권의 효력은 제3자가 무단으로 경작한 수확기의 농작물에는 미치지 않는다.
- ④ 저당부동산에 대한 압류가 있으면 압류 이전의 저당권 설정자의 저

당부동산에 관한 차임채권에도 저당권의 효력이 미친다.

- ⑤ 건물의 저당권자는 저당권의 침해를 이유로 자신에게 건물을 반환할 것을 청구할 수 없다.

**85. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 제3자가 압류하여 그 금전 또는 물건이 특정된 이상 저당권자는 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ② 저당목적물이 매매된 경우 그 매매대금에 대하여는 저당권자가 물상대위 할 수 없다.
- ③ 저당권자가 물상대위권을 행사하지 아니한 경우, 다른 채권자가 이득을 얻었다고 하더라도 저당권자는 이를 부당이득으로서 반환청구할 수 없다.
- ④ 저당부동산에 대하여 전세권을 취득한 자는 저당권자에게 그 부동산으로 담보된 채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤ 저당부동산의 제3취득자가 그 부동산에 필요비 또는 유익비를 지출한 경우, 직접 경매절차의 매수인에 대하여 비용상환을 청구할 수 있다.

**86. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 저당권설정자가 저당권 설정 후 건물을 축조하였으나 경매 당시 제3자가 그 건물을 소유하는 때에는 일괄경매 청구권이 인정되지 않는다.
- ② 甲의 토지에 乙이 저당권을 취득한 후 丙이 토지 위에 축조한 건물의 소유권을 甲이 취득한 경우, 乙은 토지와 건물에 대해 일괄경매를 청구할 수 없다.
- ③ 토지에 저당권설정 당시에 그 토지 상에 건물의 존재가 예측될 정도로 축조가 진행되어 있던 경우, 저당권자는 이후 완공된 건물에 대하여 일괄경매를 청구할 수 없다.
- ④ 저당토지만 경매해도 충분히 피담보채권을 변제받을 수 있는 경우라도 건물에 대한 일괄경매가 허용된다.
- ⑤ 토지와 건물이 일괄경매되더라도 저당권자는 그 건물의 매수대금으로부터 우선변제 받을 수 없다.

**87. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 근저당권의 실행비용은 채권최고액에 포함되지 않는다.
- ② 피담보채무의 확정 전 채무자가 변경된 경우, 변경 후의 채무자에 대한 채권만이 당해 근저당권에 의하여 담보된다.
- ③ 후순위 근저당권자가 경매를 신청한 경우 선순위 근저당권의 피담보채권은 경매대금 완납 시에 확정된다.
- ④ 근저당권자의 경매신청으로 그 피담보채권이 확정된 경우, 확정 전에 원본채권에 관하여 확정 후에 발생하는 지연손해금 채권은 근저당권으로 담보되지 않는다.
- ⑤ 근저당부동산의 소유권을 취득한 제3자는 피담보채무가 확정된 이

후에 그 채무를 채권최고액의 범위 내에서 변제하고 근저당권의 소멸을 청구할 수 있다.

88. 乙에 대하여 1억 5천만원의 채권을 가진 甲은 乙 소유의 X주택과 물상보증인 소유의 Y토지에 대한 1순위 공동저당권자이고, 丙은 X주택에, 丁은 Y토지에 대하여 각각 피담보채권액 1억원의 2순위 저당권자이다. 매각대금이 X주택은 1억원이고, Y토지는 2억원이다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① X주택 및 Y토지에 대하여 동시배당이 행해지면, 甲은 X주택으로부터 5천만원, Y토지로부터 1억원을 각각 배당받게 된다.
- ② 만일 X주택 및 Y토지가 모두 乙소유이고, 동시배당이 행해지는 경우에 丙은 X주택으로부터 5천만원을 배당받게 된다.
- ③ 甲이 X주택에 대해 저당권을 실행하여 채권 일부를 배당받은 경우, 丙은 甲을 대위하여 Y토지에 대한 저당권을 행사할 수 없다.
- ④ 甲이 Y토지에 대해서만 저당권을 실행하여 채권 전액을 만족 받은 경우, 물상보증인은 X주택에 대한 1번 저당권을 대위취득한다.
- ⑤ 甲이 Y토지에 대해서만 저당권을 실행하여 채권 전액을 만족 받은 경우, 丁은 X주택에 대한 1번 저당권을 대위행사할 수 있다.

### [제4편 민사특별법]

89. 「주택임대차보호법」에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택의 전부를 일시적으로 사용하기 위한 임대차인의 것이 명백한 경우에는 이 법이 적용되지 않는다.
- ② 근저당권이 설정된 사무실용 건물이 주거용 건물로 용도 변경된 후 이를 임차한 소액임차인은 특별한 사정이 없는 한 보증금 중 일정액을 근저당권자에 우선하여 변제받을 수 없다.
- ③ 「주택임대차보호법」상 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 주택이 양도된 경우, 양수인은 채권가압류의 제3채무자 지위를 승계한다.
- ④ 대항력을 갖춘 임차인이 당해 주택을 양수한 경우, 임차인의 보증금 반환채권은 혼동으로 인하여 소멸하게 된다.
- ⑤ 주민등록의 신고는 행정청이 수리한 때 효력이 발생한다.

90. 「주택임대차보호법」상 대항력에 관한 설명으로 틀린 것을 고르시오.(2개)

- ① 적법한 전대차의 경우 전차인이 주민등록을 마친 경우에 한하여 그 임차인의 임대차가 제3자에 대하여 대항력을 취득할 수 있다.
- ② 주민등록이 직권말소된 후 「주민등록법」 소정의 이의절차에 따라 회복된 경우에는 소급하여 그 대항력이 유지된다.
- ③ 주택의 공동임차인 중 1인이 대항력을 갖춘 상태에서 임차 건물이 양도되는 경우, 대항력을 갖춘 1인에 대한 보증금반환채무만 양수인에게 이전된다.
- ④ 임차건물의 소유권이 이전되기 전에 이미 발생한 연체차임은 별도의 채권양도절차가 없는 한 원칙적으로 양수인에게 이전되지 않는다.
- ⑤ 주택의 임차인이 대항력을 구비한 후 임차 주택의 양수인이 임차인에게 임대차보증금을 반환하였다 하더라도, 주택의 양수인은 양도인에 대하여 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ⑥ 대항력을 갖춘 임차인이 저당권설정등기 이후에 보증금을 증액한 경우, 임차인은 증액한 임차보증금으로 건물을 경락받은 소유자에게 대항할 수 있다.

91. 「주택임대차보호법」상 우선변제권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대항요건 및 확정일자를 갖춘 주택임차권자는 임대차 성립당시 임대인 소유였던 대지가 타인에게 양도되어 임차주택과 대지 소유자가 달라지더라도, 대지의 환가대금에 대해 우선변제권을 행사할 수 있다.
- ② 대지에 관한 저당권 설정 후 지상에 건물이 신축된 경우, 건물의 소액임차인은 그 저당권 실행에 따른 환가대금에 대하여 최우선변제를 받을 수 있다.
- ③ 우선변제권을 가진 주택임차인으로부터 임차권과 분리하여 임차보

증금반환채권만을 양수한 채권양수인은 주택임대차보호법상의 우선 변제권을 행사할 수 있는 임차인에 해당하지 않는다.

- ④ 소액임차인으로써 보증금 중 일정액에 대해서 최우선변제권을 행사하기 위해서는 경매신청의 등기 전에 대항요건을 갖추면 족하다.
- ⑤ 임차주택의 경매 또는 공매시 환가대금으로부터 보증금을 수령하기 위해서는 임차주택을 양수인에게 인도하여야 한다.

92. 「주택임대차보호법」에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기명령의 집행에 따라 주택 전부에 대해 타인 명의의 임차권등기가 끝난 뒤 소액보증금을 내고 그 주택을 임차한 자는 최우선변제권을 행사할 수 있다.
- ② 주택임대차가 목시적으로 갱신된 경우, 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있고 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.
- ③ 임대인의 계약갱신요구거절사유가 임차인의 갱신요구권 행사 후에 발생한 때에도 임대인은 법 제6조 제1항 전단에서 정한 기간 내라면 갱신거절권을 행사할 수 있다.
- ④ 임차인이 계약갱신요구를 한 후에 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인도 그 주택에 실제 거주하려는 경우 위 갱신거절 기간 내에 갱신거절 사유를 주장할 수 있다.
- ⑤ 임차인의 계약갱신요구에 의해 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. 다만, 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다.

93. 甲이 2024. 乙소유의 X상가건물을 乙로부터 보증금 10억원에 임차하여 상가건물임대차보호법상의 대항요건과 임대차계약서 상에 세무서장의 확정일자를 갖추고 영업하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 만일 기간은 정함이 없는 임대차인 경우라도, 甲은 乙에게 계약갱신요구권을 주장할 수 있다.
- ② 甲과 乙사이에 임대차기간을 6개월로 정한 경우, 乙은 그 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ③ 乙은 甲의 권리금회수기회를 보장하여야 한다.
- ④ X건물이 경매로 매각된 경우, 甲은 특별한 사정이 없는 한 보증금에 대해 일반채권자보다 우선하여 변제받을 수 없다.
- ⑤ 임대차종료 후 보증금이 반환되지 않은 경우 甲은 X건물의 소재지 관할법원에 임차권등기명령을 신청할 수 없다.

94. 상가건물 임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 상품의 보관·제조·가공 등 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다면 상가건물 임대차보호법 적용대상인 상가건물에 해당한다.
- ② 사업자가 폐업신고를 하였다가 다시 같은 상호 및 등록번호로 사업자등록을 하였다 하더라도 대항력 및 우선변제권이 그대로 존속한다고 할 수 없다.
- ③ 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 임대인의 갱신 거절의 통지가 있는 때에도 특별한 사유가 없는 한 임차인은 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.
- ④ 임대인이 기간 만료 전 6월 전부터 1월까지 사이에 임차인에 대하여 통지를 하지 아니하여 발생한 목시적 갱신은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 않는 범위 내에서만 인정된다.
- ⑤ 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.

95. 상가건물임대차보호법상 권리금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 상가임대차갱신요구 기간이 만료되어 임차인이 계약갱신요구권이 소멸한 경우에도 임대인은 임차인의 권리금 회수 기회 보호 의무를 부담한다.
- ② 임대인의 권리금 회수방해행위로 인하여 임차인에게 손해를 배상할 책임이 있는 경우, 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.
- ③ 임대인이 권리금 회수방해 행위로 인한 손해배상채무는 임대차가 종료한 날에 이행기가 도래하여 그 다음 날부터 지체책임이 발생한다.
- ④ 상가건물의 소유권이 변동된 경우, 새로운 소유자의 비영리 사용기간이 1년 6개월 이상이어야 임대차계약의 체결을 거절사유로 인정된다.
- ⑤ 임차인의 임차목적물 반환의무는 상가건물 임대인의 권리금 회수방해로 인한 손해배상의무는 이행상 견련관계를 인정하기 어렵다.

<핵심체크> 가등기담보 등에 관한 법률

1. 가등기담보권의 성질 및 등기담보법의 적용범위
  - ① 우선변제권·부종성·수반성·불가분성·물상대위성○
  - ② 담보권설정자에게 목적물의 사용·수익권 인정(과실취득권), 청산절차가 종료되면 과실수취권은 채권자에게 귀속
  - ③ 담보가등기는 경매절차에서 매각에 의해 소멸한다.
  - ④ 제3자의 경매의 신청이 청산금을 지급하기 전에 행하여진 경우에는 담보가등기권리자는 그 가등기에 따른 본등기를 청구할 수 없다.
  - ⑤ 가담법은 차용금채권에 적용(매매대금, 공사대금채권에 적용×)
  - ⑥ 예약 당시 담보목적물의 가액이 채권액을 초과하는 경우에 적용(선순위근저당권이 있는 경우에는 목적물의 가액에서 선순위근저당권의 피담보채권액을 공제)
2. 권리취득에 의한 실행
  - (1) 실행통지(청산금의 평가액)
    - ① 청산금이 없는 경우(부동산의 평가액이 피담보채권액에 미달하는 경우)라도 그 뜻을 통지하여야 한다.
    - ② 채권자가 나름대로 평가한 청산금의 액수가 객관적인 청산금의 평가액에 미치지 못한다고 하더라도 실행통지로서의 효력○
    - ③ 채권자는 그가 통지한 청산금의 금액에 관하여 다툴 수 없다.
    - ④ 채무자등은 채권자가 통지한 청산금액을 다두고 소유권이전등기 이행을 거절할 수 있다.
  - (2) 청산기간의 경과(2개월)
  - (3) 청산(청산금의 지급과 부동산의 소유권이전등기는 동시이행관계) → 청산금은 통지 당시의 담보목적부동산의 가액-(피담보채권액+선순위 채권액)
  - (4) 청산절차를 거치지 않고 경료한 본등기는 무효. 다만, 후에 청산절차를 마치면 그 등기는 유효
  - (5) 청산절차를 위반한 본등기가 무효라고 하더라도 선의의 제3자가 경매 등으로 담보목적부동산의 소유권을 취득하면, 무효인 본등기는 그 등기를 마친 시점으로 소급하여 확정적으로 유효(가등기담보권은 소멸). 다만 이 경우에도 채무자 등은 채권자에게 청산금의 지급을 청구할 수 있다.
  - (6) 후순위권리자 보호
    - ① 채무자 등에게 실행통지 사실의 통지
    - ② 후순위권리자는 청산기간 내에는 그의 채권이 변제기 도래 전이라도 경매를 청구할 수 있다.
    - ③ 채무자가 청산기간이 지나기 전에 한 청산금에 관한 권리의 양도는 이로써 후순위권리자에게 대항×
    - ④ 채권자가 청산기간이 지나기 전에 청산금을 지급한 경우에는 후순위권리자에게 대항×

96. 가등기담보 등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가등기가 담보가등기인지, 청구권보전을 위한 가등기인지의 여부는

거래의 실질과 당사자의 의사해석에 따라 결정된다.

- ② 3억원을 차용하면서 이미 2억원의 채무에 대한 저당권이 설정된 4억 원 상당의 부동산에 가등기한 경우에는 이 법이 적용되지 않는다.
- ③ 예약 당시의 담보목적물의 시가가 그 피담보채무액에 미달하는 경우에는 청산금평가액의 통지를 할 필요가 없다.
- ④ 담보가등기를 마친 부동산에 청산금을 지급하기 전에 강제경매등의 신청이 있어 경매개시결정이 있는 경우에도 담보가등기권자는 가등기에 따른 본등기를 청구할 수 있다.
- ⑤ 양도담보의 경우 양도담보권자는 담보설정자로부터 그 사용·수익할 수 있는 권한을 승계한 자에 대하여 목적물의 인도나 임료 상당의 부당이득반환청구를 할 수 없다.

97. 「가등기담보 등에 관한 법률」에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 청산기간이 지나기 전에 가등기에 의한 본등기를 하였다라도 선의의 제3자가 담보목적부동산의 소유권을 취득하면, 그 본등기는 그 등기를 마친 시점으로 소급하여 확정적으로 유효이다.
- ② 실행통지 당시의 부동산의 평가액이 피담보채권액에 미달하여 청산금이 없다고 인정되는 경우에는 그 뜻을 통지하여야 한다.
- ③ 귀속청산의 경우, 채권자는 통지한 청산금의 금액에 대해서는 다툴 수 없다.
- ④ 담보가등기 후의 저당권자는 청산기간이 지나면 저당권의 피담보채권의 도래 전이라도 담보목적 부동산의 경매를 청구할 수 있다.
- ⑤ 채무자가 청산기간이 지나기 전에 한 청산금에 관한 권리의 양도나 그 밖의 처분은 이로써 후순위권리자에게 대항하지 못한다.

98. 甲은 자신의 X토지 중 일부를 특정(Y부분)하여 乙에게 매도하면서 토지를 분할하는 등의 절차를 피하기 위하여 편의상 乙에게 Y부분의 면적 비율에 상응하는 공유지분등기를 마쳤다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙은 甲의 동의 없이 Y부분을 제3자에게 처분할 수 있다.
- ② 乙이 Y부분에 대한 甲의 방해행위에 대하여 乙은 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다.
- ③ 乙은 甲에 대하여 공유물분할을 청구할 수 있다.
- ④ 乙이 Y부분이 아닌 甲소유의 부분에 건물을 신축한 경우에 법정지상권이 성립하지 않는다.
- ⑤ 乙은 Y부분을 불법점유하는 丙에 대하여 공유물의 보존행위로 그 배제를 구할 수 있다.

99. 2024년 甲은 친구 乙과 명의신탁약정을 하고 丙 소유의 X부동산을 매수하면서 丙에게 부탁하여 乙명의로 소유권이전등기를 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산의 소유자는 丙이다.
- ② 丙은 진정명의회복을 원인으로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ③ 丙의 甲에 대한 이전등기 의무는 존속한다.
- ④ 乙이 甲에게 직접 소유권이전등기를 경료 해 준 경우 甲명의로 등기는 유효하다.
- ⑤ 乙이 X부동산을 丁에게 처분한 경우, 丁은 악의이더라도 소유권을 취득하고 乙은 甲에게 그 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

100. 2024년 甲은 丙의 X토지를 취득하고자 친구 乙과 명의신탁약정을 체결하고 乙에게 그 매수자금을 주었다. 甲과의 약정대로 乙은 丙으로부터 X토지를 매수하는 계약을 자기 명의로 체결하고 소유권이전 등기를 경료 받았다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 丙이 명의신탁에 대해 선의라면, X토지의 소유자는 乙이다.
- ② 丙이 명의신탁에 대해 선의라면, 甲은 乙을 상대로 X토지의 매수자 금에 대해 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ③ 丙이 명의신탁에 대해 악의라면, 丙은 乙에게 등기말소를 청구할 수 있다.
- ④ 만약 乙과 명의신탁 사실을 아는 丙이 매매계약에 따른 법률효과를 직접 甲에게 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면, 甲과 乙의 명의신탁은 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다.
- ⑤ 만일 乙이 경매절차에서 X토지를 경락받은 경우, 甲과 乙의 명의신탁 약정 사실을 丙이 알았다면 乙은 토지의 소유권을 취득하지 못한다.

101. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 집합건축물대장에 등록되지 않더라도 구분소유가 성립될 수 있다.
- ② 구분소유자는 규약으로 달리 정한 경우 외에는 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다.
- ③ 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분하는 것을 금지하는 취지를 등기하지 않으면, 집합건물의 대지임을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자에게 대항할 수 없다.
- ④ 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 따로 등기를 요하지 않는다.
- ⑤ 전유부분에 관한 담보책임의 존속기간은 사용검사일부터 기산한다.

102. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 변동은 일으키는 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정한다.
- ② 관리비 징수에 관한 유효한 관리단 규약 등이 존재하지 않더라도, 공용부분에 대한 관리비는 관리단이 각 구분소유자에게 청구할 수 있다.
- ③ 공용부분 관리비에 대한 연체료는 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다.
- ④ 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치·보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우, 그 흠은 전유부분에 존재하는 것으로 추정한다.
- ⑤ 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다.

103. 집합건물의 관리단과 관리인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 관리단은 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우, 특별한 조직행위가 없어도 당연히 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립하는 단체이다.
- ② 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 한다.
- ③ 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인으로 선임된 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 선임된 사실을 소관청에게 신고하여야 한다.
- ④ 관리인에게 부정한 행위 또는 직무수행에 적합하지 않은 사정이 있는 경우 각 구분소유자는 그 해임을 법원에 청구할 수 있다.
- ⑤ 전유부분이 50개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다.

104. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다.
- ② 관리단집회는 구분소유자 전원의 동의가 있는 때에는 소집절차를 거치지 않고 소집할 수 있다.
- ③ 전유부분을 수인이 공유하는 경우에 지분이 동등하여 의결권 행사자를 정하지 못할 경우에는 지분비율로 개별적으로 의결권을 행사할 수 있다.
- ④ 재건축 결의가 있으면 집회를 소집한 자는 지체 없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대하여 재건축 참가여부의 회답을 '서면'으로 촉구하여야 한다.
- ⑤ 주거용 집합건물을 철거하고 상가용 집합건물을 신축하기로 하는 재건축결의는 원칙적으로 허용된다.

너무 수고 많으셨습니다. 반드시 '합격'합니다! 자신감 가득 갖고  
끝까지 파이팅하세요!  
허니민법이 여러분의 '합격'을 응원합니다!!!

허니민법 유 재 현 드림