

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 문제지

구분	문제형별	시험문항	시험과목
1차	A	41 ~ 80번	제2과목 민법 및 민사특별법

41. 반사회적질서의 법률행위에 해당하여 무효로 되는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 성립 과정에서 강박이라는 불법적 방법이 사용된 데 불과한 법률행위
 ㄴ. 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위
 ㄷ. 양도소득세를 회피할 목적으로 실제로 거래한 매매대금보다 낮은 금액으로 매매계약을 체결한 행위
 ㄹ. 이미 매도된 부동산임을 알면서도 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 저당권 설정행위

① ㄷ ② ㄹ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

42. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 표의자가 매매에 청약발송한 후 사망하여도 그 청약의 효력에 영향을 미치지 아니한다.
 ② 상대방이 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우에도 그가 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓인 때에 의사표시의 효력이 생긴다.
 ③ 의사표시가 기재된 내용증명우편이 발송되고 달리 반송되지 않았다면 특별한 사정이 없는 한 그 의사표시는 도달된 것으로 본다.
 ④ 표의자가 그 통지를 발송한 후 제한능력자가 된 경우, 그 법정대리인이 통지사실을 알기 전에는 의사표시의 효력이 없다.
 ⑤ 매매계약을 해제하겠다는 내용증명우편이 상대방에게 도착하였으나, 상대방이 정당한 사유 없이 그 우편물의 수취를 거절한 경우에 해제의 의사표시가 도달한 것으로 볼 수 있다.

43. 진의 아닌 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니다.
 ② 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았을 경우, 표의자는 진의 아닌 의사표시를 취소할 수 있다.
 ③ 대리행위에 있어서 진의 아닌 의사표시인지 여부는 대리인을 표준으로 결정한다.
 ④ 진의 아닌 의사표시의 효력이 없는 경우, 법률행위의 당사자는 진의 아닌 의사표시를 기초로 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.
 ⑤ 진의 아닌 의사표시는 상대방과 통정이 없다는 점에서 통정허위표시와 구별된다.

44. 甲은 자신의 부동산에 관하여 乙과 통정한 허위의 매매계약에 따라 소유권이전등기를 乙에게 해주었다. 그 후 乙은 이러한 사정을 모르는 丙과 위 부동산에 대한 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 해주었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙은 매매계약에 따른 채무를 이행할 필요가 없다.
 ② 甲은 丙을 상대로 이전등기의 말소를 청구할 수 없다.
 ③ 丙이 부동산의 소유권을 취득한다.
 ④ 甲이 자신의 소유권을 주장하려면 丙의 악의를 증명해야 한다.
 ⑤ 丙이 선의이더라도 과실이 있으면 소유권을 취득하지 못한다.

45. 甲은 乙소유의 X토지를 임차하여 사용하던 중 이를 매수하기로 乙과 합의하였으나, 계약서에는 Y토지로 잘못 기재하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매매계약은 X토지에 대하여 유효하게 성립한다.
- ② 매매계약은 Y토지에 대하여 유효하게 성립한다.
- ③ X토지에 대하여 매매계약이 성립하지만, 당사자는 착오를 이유로 취소할 수 있다.
- ④ Y토지에 대하여 매매계약이 성립하지만, 당사자는 착오를 이유로 취소할 수 있다.
- ⑤ X와 Y어느 토지에 대해서도 매매계약이 성립하지 않는다.

46. 사기에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 아파트분양자가 아파트단지 인근에 공동묘지가 조성되어 있다는 사실을 분양계약자에게 고지하지 않은 경우에는 기망행위에 해당한다.
- ② 아파트분양자에게 기망행위가 인정된다면, 분양계약자는 기망을 이유로 분양계약을 취소하거나 취소를 원하지 않을 경우 손해배상만을 청구할 수도 있다.
- ③ 분양회사가 상가를 분양하면서 그 곳에 첨단 오락타운을 조성하여 수익을 보장한다는 다소 과장된 선전광고를 하는 것은 기망행위에 해당한다.
- ④ 제3자의 사기에 의해 의사표시를 한 표의자는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ⑤ 대리인의 기망행위에 의해 계약이 체결된 경우, 계약의 상대방은 본인이 선의이더라도 계약을 취소할 수 있다.

47. 대리권의 범위와 제한에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 대리인에 대한 본인의 금전채무가 기한이 도래한 경우 대리인은 본인의 허락 없이 그 채무를 변제하지 못한다.
- ② 금전소비대차계약과 그 담보를 위한 담보권 설정계약을 체결할 권한이 있는 임의대리인은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제할 권한까지 갖는 것은 아니다.
- ③ 매매계약체결의 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 중도금과 잔금을 수령할 권한이 있다.
- ④ 대리인이 수인인 때에는 각자가 본인을 대리하지만, 법률 또는 수권행위에서 달리 정할 수 있다.
- ⑤ 권한을 정하지 않은 대리인은 보존행위를 할 수 있다.

48. 대리권 없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약에 관한 설명으로 틀린 것은? (표현대리는 고려하지 않음)

- ① 본인이 이를 추인하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다.
- ② 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인여부의 확답을 최고할 수 있고, 본인이 그 기간 내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.
- ③ 무권대리인의 상대방은 계약 당시에 대리권 없음을 안 경우 계약의 이행을 청구할 수 있다.
- ④ 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는 계약 시에 소급하여 그 효력이 생기지만 제3자의 권리를 해하지 못한다.
- ⑤ 계약 당시에 대리권 없음을 안 상대방은 계약을 철회할 수 없다.

49. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 취소권은 취소할 수 있는 날로부터 3년 내에 행사하여야 한다.
- ② 취소권은 취소사유가 있음을 안 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.
- ③ 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우 악의의 제한능력자는 받은 이익에 이자를 붙여서 반환해야 한다.
- ④ 법정대리인의 추인은 취소의 원인이 소멸한 후에 하여야만 효력이 있다.
- ⑤ 취소할 수 있는 법률행위는 추인할 수 있는 후에 취소권자의 이행청구가 있으면 이익을 보류하지 않는 한 추인한 것으로 본다.

50. 민법상 물건에 관한 설명으로 틀린 것은?

(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지의 일부에 대하여도 점유취득시효로 소유권을 취득할 수 있다.
- ② 1동 건물의 일부도 구조상·이용상 독립성이 있으면 구분행위에 의하여 독립된 부동산이 될 수 있다.
- ③ 미분리의 과실은 명인방법을 갖추면 독립된 소유권의 객체로 된다.
- ④ 토지에서 별채되어 분리된 수목은 독립된 소유권의 객체로 된다.
- ⑤ 농지 소유자의 승낙 없이 농작물을 경작한 경우 명인방법을 갖추어야만 토지와 별도로 독립된 소유권의 객체로 된다.

51. 甲 소유 X토지에 대한 사용권한 없이 그 위에 乙이 Y건물을 신축한 후 아직 등기하지 않은 채 丙에게 일부를 임대하여 현재 乙과 丙이 Y건물을 일부분씩 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 乙을 상대로 Y건물의 철거를 구할 수 있다.
- ② 甲은 乙을 상대로 Y건물의 대지 부분의 인도를 구할 수 있다.
- ③ 甲은 乙을 상대로 Y건물에서의 퇴거를 구할 수 있다.
- ④ 甲은 丙을 상대로 Y건물에서의 퇴거를 구할 수 있다.
- ⑤ 乙이 Y건물을 丁에게 미등기로 매도하고 인도해 준 경우 甲은 丁을 상대로 Y건물의 철거를 구할 수 있다.

52. 등기가 있어야 물권이 변동되는 경우는?

(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유물분할청구소송에서 현물분할의 협의가 성립하여 조정이 된 때 공유자들의 소유권 취득
- ② 건물 소유자의 법정지상권 취득
- ③ 분묘기지권의 시효취득
- ④ 저당권실행에 의한 경매에서의 소유권 취득
- ⑤ 법정갱신된 경우의 전세권 취득

53. 점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득하면 회복자에 대하여 통상의 필요비 상환을 청구하지 못한다.
- ② 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우 소유의 의사가 없는 선의의 점유자는 손해의 전부를 배상해야 한다.
- ③ 점유물에 관한 필요비상환청구권은 악의의 점유자에게도 인정된다.
- ④ 필요비상환청구권에 대하여 회복자는 법원에 상환기간의 허여를 청구할 수 있다.
- ⑤ 악의의 점유자가 과실(過失)로 인하여 점유물의 과실(果實)을 수취하지 못한 경우 그 과실(果實)의 대가를 보상해야 한다.

54. 주위토지통행권에 관한 설명으로 틀린 것은?
(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 주위토지통행권은 토지와 공로 사이에 기존의 통로가 있더라도 그것이 그 토지의 이용에 부적합하여 실제로 통로로서의 충분한 기능을 하지 못하는 경우에도 인정된다.
- ② 주위토지통행권의 범위는 장차 건립될 아파트의 건축을 위한 이용 상황까지 미리 대비하여 정할 수 있다.
- ③ 주위토지통행권이 인정되는 경우 통로개설 비용은 원칙적으로 주위토지통행권자가 부담하여야 한다.
- ④ 통행지 소유자가 주위토지통행권에 기한 통행에 방해가 되는 축조물을 설치한 경우 주위토지통행권의 본래적 기능발휘를 위하여 통행지 소유자가 그 철거의무를 부담한다.
- ⑤ 주위토지통행권의 성립에는 등기가 필요 없다.

55. 민법상 공유에 관한 설명으로 틀린 것은?
(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하지 못한다.
- ② 공유자는 특약이 없는 한 지분비율로 공유물의 관리비용을 부담한다.
- ③ 공유지분권의 본질적 부분을 침해한 공유물의 관리에 관한 특약은 공유지분의 특정 승계인에게 효력이 미친다.
- ④ 과반수 지분권자로부터 공유물의 특정 부분에 대한 배타적인 사용·수익을 허락받은 제3자의 점유는 다른 소수지분권자와 사이에서도 적법하다.
- ⑤ 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와의 협의 없이 자신의 지분 범위를 초과하여 공유물의 일부를 배타적으로 점유하고 있는 경우 다른 소수지분권자가 공유물의 인도를 청구할 수 있다.

56. 합유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 합유재산에 관하여 합유자 중 1인이 임의로 자기 단독명의로 소유권보존등기를 한 경우, 자신의 지분 범위 내에서는 유효한 등기이다.
- ② 합유물에 대한 보존행위는 특약이 없는 한 합유자 각자가 할 수 있다.
- ③ 합유자 중 일부가 사망한 경우 특약이 없는 한 합유물은 잔존 합유자가 2인 이상이면 잔존 합유자의 합유로 귀속된다.
- ④ 부동산에 관한 합유지분의 포기는 등기하여야 효력이 생긴다.
- ⑤ 조합체의 해산으로 인하여 합유는 종료한다.

57. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 전세금의 지급은 반드시 현실적으로 수수되어야 하고, 기존의 채권으로 갈음할 수 있다.
- ② 전세권은 용익물권적 성격과 담보물권적 성격을 겸비하고 있다.
- ③ 건물 일부에 대한 전세권자는 건물 전부의 경매를 청구할 수 없다.
- ④ 채권담보의 목적으로 전세권을 설정한 경우, 그 설정과 동시에 목적물을 인도하지 않았으나 장래 전세권자의 사용·수익을 완전히 배제하는 것이 아니라면, 그 전세권은 유효하다.
- ⑤ 채권담보 목적의 전세권의 경우 채권자와 전세권설정자 및 제3자의 합의가 있으면 전세권의 명의를 그 제3자로 하는 것도 가능하다.

58. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다.
- ② 요역지와 분리하여 지역권만을 저당권의 목적으로 할 수 없다.
- ③ 승역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 없다.
- ④ 요역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 있다.
- ⑤ 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득의 대상이 된다.

59. 임차인이 임차물에 관한 유치권을 행사하기 위하여 주장할 수 있는 피담보채권을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 보증금반환청구권
 ㄴ. 권리금반환청구권
 ㄷ. 필요비상환채무의 불이행으로 인한 손해배상청구권
 ㄹ. 원상회복약정이 있는 경우 유익비상환청구권

- ① ㄱ
 ② ㄴ
 ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄹ
 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ

60. 甲은 자신이 점유하고 있는 건물에 관하여 乙을 상대로 유치권을 주장하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 건물의 수급인으로서 소유권을 갖는다면, 甲의 유치권은 인정되지 않는다.
 ② 甲이 건물의 점유에 관하여 선관주의의무를 위반하면, 채무자 乙은 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.
 ③ 甲은 유치권의 행사를 위해 자신의 점유가 불법행위로 인한 것이 아님을 증명해야 한다.
 ④ 채무자 乙이 건물을 직접점유하고 이를 매개로 하여 甲이 간접점유를 하고 있는 경우, 甲의 유치권이 인정되지 않는다.
 ⑤ 丙이 건물의 점유를 침탈하였더라도 甲이 점유물반환청구권을 행사하여 점유를 회복하면, 甲의 유치권은 되살아난다.

61. 저당권의 물상대위에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 대위할 물건이 제3자에 의하여 압류된 경우에는 물상대위성이 없다.
 ② 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우 저당권자에게 물상대위권이 인정되지 않는다.
 ③ 저당권설정자에게 대위할 물건이 인도된 후에 저당권자가 그 물건을 압류한 경우 물상대위권을 행사할 수 있다.
 ④ 저당권자는 저당목적물의 소실로 인하여 저당권설정자가 취득한 화재보험금청구권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.
 ⑤ 저당권이 설정된 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 그 보상금에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.

62. 법률이나 규약에 특별한 규정 또는 별도의 약정이 없는 경우, 저당권의 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 저당권의 목적인 건물에 증축되어 독립적 효용이 없는 부분
 ㄴ. 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이 건물에 저당권을 설정한 경우의 토지임차권
 ㄷ. 구분건물의 전유부분에 관하여 저당권이 설정된 후, 전유부분의 소유자가 취득하여 전유부분과 일체가 된 대지사용권

- ① ㄱ
 ② ㄴ
 ③ ㄱ, ㄴ
 ④ ㄴ, ㄷ
 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

63. 甲은 乙에 대한 3억원의 채권을 담보하기 위하여 乙 소유의 X토지와 Y건물에 각각 1번 공동저당권을 취득하고, 丙은 X토지에 피담보채권 2억 4천만원의 2번 저당권을, 丁은 Y건물에 피담보채권 1억 6천만원의 2번 저당권을 취득하였다. X토지와 Y건물이 모두 경매되어 X토지의 경매대가 4억원과 Y건물의 경매대가 2억원이 동시에 배당되는 경우, 丁이 Y건물의 경매대에서 배당받을 수 있는 금액은? (경매비용이나 이자 등은 고려하지 않음)

- ① 0원
- ② 4천만원
- ③ 6천만원
- ④ 1억원
- ⑤ 1억 6천만원

64. 甲은 자신의 토지에 주택신축공사를 乙에게 맡기면서, 甲 명의의 보존등기 후 2개월 내에 공사대금의 지급과 동시에 주택을 인도받기로 약정하였다. 2016.1.15. 주택에 대하여 甲 명의의 보존등기를 마쳤으나, 乙은 현재까지 공사대금을 지급받지 못한 채 점유하고 있다. 甲의 채권자가 위 주택에 대한 강제경매를 신청하여 2016.2.8. 경매개시결정등기가 되었고, 2016.10.17. 경매대금을 완납한 丙이 乙을 상대로 주택의 인도를 청구하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 丙은 주택에 대한 소유물 반환청구권을 행사할 수 없다.
- ㄴ. 乙은 유치권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 있다.
- ㄷ. 乙은 동시이행항변권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 없다.

- ① ㄱ
- ② ㄴ
- ③ ㄷ
- ④ ㄱ, ㄴ
- ⑤ ㄴ, ㄷ

65. 주택임대차보호법의 적용대상이 되는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 임차주택이 미등기인 경우
- ㄴ. 임차주택이 일시사용을 위한 것임이 명백하게 밝혀진 경우
- ㄷ. 사무실로 사용되던 건물이 주거용 건물로 용도가 변경된 경우
- ㄹ. 적법한 임대권한을 가진 자로부터 임차하였으나 임대인이 주택소유자가 아닌 경우

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

66. 상가건물임대차보호법의 내용으로 옳은 것은?

- ① 임차인이 대항력을 갖추기 위해서는 임대차계약서상의 확정일자를 받아야 한다.
- ② 사업자등록의 대상이 되지 않는 건물에 대해서는 위법이 적용되지 않는다.
- ③ 기간을 정하지 아니하거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다.
- ④ 전차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우, 전대인은 전대차계약을 해지할 수 있다.
- ⑤ 권리금회수의 방해로 인한 임차인의 임대인에 대한 손해배상청구권은 그 방해가 있는 날로부터 3년 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다.

67. 가등기담보 등에 관한 법률상 채권자가 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 채무자에게 실행통지를 할 때 밝히지 않아도 되는 것은?

- ① 청산금의 평가액
- ② 후순위담보권자의 피담보채권액
- ③ 통지 당시 담보목적부동산의 평가액
- ④ 청산금이 없다고 평가되는 경우 그 뜻
- ⑤ 담보목적부동산이 둘 이상인 경우 각 부동산의 소유권 이전에 의하여 소멸시키려는 채권

68. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 내용으로 틀린 것은?

- ① 전유부분은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
- ② 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.
- ③ 구분소유자 전원의 동의로 소집된 관리단 집회는 소집절차에서 통지되지 않은 사항에 대해서도 결의할 수 있다.
- ④ 건물의 시공자가 전유부분에 대하여 구분소유자에게 지는 담보책임의 존속기간은 사용승인 일부터 기산한다.
- ⑤ 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 경우, 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여 분할을 청구하지 못한다.

69. 甲은 2015.10.17. 경매절차가 진행 중인 乙 소유의 토지를 취득하기 위하여, 丙에게 매수자금을 지급하면서 丙 명의로 소유권이전등기를 하기로 약정하였다. 丙은 위 약정에 따라 위 토지에 대한 매각허가결정을 받고 매각대금을 완납한 후 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (이자 등은 고려하지 않고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲과 丙의 관계는 계약명의신탁에 해당한다.
- ㄴ. 甲과 丙의 명의신탁약정 사실을 乙이 알았다면 丙은 토지의 소유권을 취득하지 못한다.
- ㄷ. 甲은 丙에 대하여 매수자금 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다.

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

70. 甲과 乙의 명의신탁약정에 따라 乙이 丙으로부터 건물을 매수한 후 자신의 명의로 등기한 경우, 부동산실권리자명의 등기에 관한 법률이 적용되는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲이 탈세 목적으로 명의신탁약정을 한 경우
- ㄴ. 甲과 乙 목시적으로 명의신탁약정을 한 경우
- ㄷ. 乙 명의의 등기가 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기인 경우

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

71. 청약과 승낙에 의한 계약 성립에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 청약과 승낙의 주관적·객관적 합치에 의해 계약이 성립한다.
- ② 승낙기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 원칙적으로 그 효력을 잃는다.
- ③ 계약의 본질적인 내용에 대하여 무의식적 불합의가 있는 경우, 계약을 취소할 수 있다.
- ④ 불특정 다수인에 대하여도 청약이 가능하다.
- ⑤ 격지자 간의 계약에서의 청약은 그 통지가 상대방에게 도달한 때에 효력이 발생한다.

72. 甲과 乙이 乙 소유의 주택에 대한 매매계약을 체결하였는데, 주택이 계약 체결 후 소유권 이전 및 인도전에 소실되었다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.
- ② 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙이 계약금을 수령하였다면 甲은 그 반환을 청구할 수 있다.
- ③ 甲의 과실로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있다.
- ④ 乙의 과실로 주택이 소실된 경우, 甲은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 甲의 수령지체 중에 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.

73. 제3자를 위한 계약에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 제3자는 계약체결 당시에 현존하고 있어야 한다.
- ② 요약자의 채무불이행을 이유로 제3자는 요약자와 낙약자의 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 낙약자는 요약자와의 계약에 기한 동시이행의 항변으로 제3자에게 대항할 수 없다.
- ④ 제3자의 수익의 의사표시 후 특별한 사정이 없는 한, 계약당사자의 합의로 제3자의 권리를 변경시킬 수 없다.
- ⑤ 낙약자가 상당한 기간을 정하여 제3자에게 수익 여부의 응답을 최고하였음에도 그 기간 내에 응답을 받지 못한 때에는 제3자가 수익의 의사를 표시한 것으로 본다.

74. 계약의 해지에 관한 설명으로 틀린 것은?

(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약해지의 의사표시는 묵시적으로도 가능하다.
- ② 해지의 의사표시가 상대방에게 도달하면 이를 철회하지 못한다.
- ③ 토지임대차에서 그 기간의 약정이 없는 경우, 임차인은 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.
- ④ 당사자 일방이 수인인 경우, 그 중 1인에 대하여 해지권이 소멸한 때에는 다른 당사자에 대하여도 소멸한다.
- ⑤ 특별한 약정이 없는 한, 합의해지로 인하여 반환할 금전에는 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 한다.

75. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하면서 계약금을 수령한 후, 중도금과 잔금은 1개월 후에 지급 받기로 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙 사이에 계약금을 위약금으로 하는 특약도 가능하다.
- ② 甲과 乙 사이의 계약금계약은 매매계약의 종된 계약이다.
- ③ 乙은 중도금의 지급 후에는 특약이 없는 한 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 없다.
- ④ 乙의 해약금에 기한 해제권 행사로 인하여 발생한 손해에 대하여 甲은 그 배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙 사이에 해약금에 기한 해제권을 배제하기로 하는 약정을 하였다면 더 이상 그 해제권을 행사할 수 없다.

76. 환매에 관한 설명으로 틀린 것은?

(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 부동산에 대한 매매등기와 동시에 환매권 보류를 등기하지 않더라도 제3자에게 대항할 수 있다.
- ② 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.
- ③ 부동산에 대한 환매기간을 7년으로 정한 때에는 5년으로 단축된다.
- ④ 환매등기가 경료 된 나대지에 건물이 신축된 후 환매권이 행사된 경우, 특별한 사정이 없는 한, 그 건물을 위한 관습상의 법정 지상권은 발생하지 않는다.
- ⑤ 특별한 약정이 없는 한, 환매대금에는 매수인이 부담한 매매비용이 포함된다.

77. 임차인의 부속물매수청구권과 유익비상환청구권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 유익비상환청구권은 임대차 종료 시에 행사할 수 있다.
- ② 부속된 물건이 임차물의 구성부분으로 일체가 된 경우 특별한 약정이 없는 한, 부속물매수청구의 대상이 된다.
- ③ 임대차 기간 중에 부속물매수청구권을 배제하는 당사자의 약정은 임차인에게 불리하더라도 유효하다.
- ④ 일시사용을 위한 것임이 명백한 임대차의 임차인은 부속물의 매수를 청구할 수 있다.
- ⑤ 유익비상환청구권은 임대인이 목적물을 반환받은 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.

78. 甲 소유의 건물을 임차하고 있던 乙이 甲의 동의 없이 이를 다시 丙에게 전대하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한, 甲은 무단전대를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다.
- ② 乙은 丙에게 건물을 인도하여 丙이 사용·수익할 수 있도록 할 의무가 있다.
- ③ 乙과 丙의 전대차계약에도 불구하고 甲과 乙의 임대차관계는 소멸하지 않는다.
- ④ 임대차계약이 존속하는 동안에는 甲은 丙에게 불법점유를 이유로 한 차임상당의 손해배상을 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙이 건물의 소부분을 丙에게 사용하게 한 경우에 甲은 이를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다.

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

- ① 甲과 乙의 교환계약은 서면의 작성을 필요로 하지 않는다.
- ② 乙은 甲의 보증금 미지급을 이유로 교환계약을 해제할 수 없다.
- ③ 계약체결 후 이행 전에 X건물이 지진으로 붕괴된 경우, 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 교환계약이 해제된 경우, 甲과 乙의 원상회복 의무는 동시이행관계에 있다.

80. 甲 소유의 X토지와 乙 소유의 Y주택에 대한 교환계약에 따라 각각 소유권이전등기가 마쳐진 후 그 계약이 해제되었다. 계약해제의 소급효로부터 보호되는 제3자에 해당하지 않는 자를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 소유권이전등기를 경료한 자
 ㄴ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 그에 기한 소유권이전청구권보전을 위한 가등기를 마친 자
 ㄷ. 계약의 해제 전 甲으로부터 Y주택을 임차하여 「주택임대차보호법」상의 대항력을 갖춘 임차인
 ㄹ. 계약의 해제 전 X토지상의 乙의 신축 건물을 매수한 자

- ① ㄴ
 ② ㄷ
 ③ ㄹ
 ④ ㄱ, ㄴ
 ⑤ ㄷ, ㄹ

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 정답 및 해설지

구분	문제형별	시험문항	시험과목
1차	A	41 ~ 80번	제2과목 민법 및 민사특별법

[정답지]

41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
㉒	㉔	㉒	㉕	㉑	㉓	㉑	㉓	㉕	㉕
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
㉓	㉑	㉔	㉒	㉓	㉑	㉑	㉔	㉒	㉓
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
㉔	㉕	㉔	㉓	㉓	㉒	㉒	㉔	㉓	㉕
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
㉓	㉕	㉔	㉕	㉔	㉑	㉑	㉕	㉒	㉓

41. [해설]

- ㄱ → 성립 과정에서 강박이라는 불법적 방법이 사용된 데 불과한 법률행위
 ㄴ → 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위
 ㄷ → 양도소득세를 회피할 목적으로 실제로 거래한 매매대금보다 낮은 금액으로 매매계약을 체결한 행위 등은 반사회적 행위가 아니다.
 ㄹ → 이중매매의 법리는 매매에만 국한되는 것이 아니므로 이미 매도된 부동산임을 알면서도 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 저당권설정행위도 정의 관념에 반하는 반사회적 행위라 할 수 있다.

<정답> ㉒

42. [해설]

- ㉔ → 의사표시자가 그 통지를 발송한 후 사망하거나 제한능력자가 되는 등의 사정의 변경이 있어도 그 의사표시의 효력에는 영향을 미치지 아니한다(제111조 제2항).

<정답> ㉔

43. [해설]

- ㉒ → 진의 아닌 의사표시는 원칙적으로 표시한대로 효력이 발생한다. 그러나 표의의 진의 아님을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 경우에는 무효로 한다(제107조) 그러므로 표의자의 진의 아님을 상대방이 알았다면 이는 무효이므로 취소의 대상이 아니다. 취소는 유효인 법률행위를 소급하여 그 효력을 소멸시키는 취소권자의 일방적 의사표시를 말한다.

<정답> ㉒

44. [해설]

- ㉕ → 제3자는 선의면 충분하고 무과실을 요하지는 않으므로 ㉔이 선의라면 과실을 취득한다.

<정답> ㉕

45. [해설]

- ① → 매매계약은 X토지에 대하여 유효하게 성립하고, 이에 취소사유는 없으므로 취소할 수는 없다.
또한 Y 토지에 대한 표시 내지 등기는 무효가 된다.

<정답> ①

46. [해설]

- ③ → 분양회사가 상가를 분양하면서 그 곳에 첨단 오락타운을 조성하여 수익을 보장한다는 다소 과장된 선전광고를 하는 것만으로 상대방의 의사결정에 불법적인 간섭이 있었다고 할 수 없으므로 이에 기망행위가 있었다고 할 수는 없다.

<정답> ③

47. [해설]

- ① → 본인의 허락 또는 단순한 채무의 이행은 자기계약이나 쌍방대리가 허용되는 부분이므로 대리인에 대한 본인의 금전채무가 기한이 도래한 경우 대리인은 본인의 허락 없이도 그 채무를 변제할 수 있다.

<정답> ①

48. [해설]

민법 제135조에 의거 무권대리의 상대방이 악의 또는 과실이 있으면 무권대리인에게 이행 또는 손해배상 청구할 수 없으므로 ③은 틀렸다.

<정답> ③

49. [해설]

- ① → 취소권은 취소할 수 있는 날로부터 3년이 아니라 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에 행사하여야 한다.
② → 취소권은 취소사유가 있음을 안 날로부터 10년이 아니라 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.
③ → 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우 제한능력자는 선·악 불문하고 모든 손해를 배상하여야 한다.
④ → 제한능력자의 법률행위에 대한 취소의 원인이 소멸한 후에는 제한능력자가 능력자가 되었음을 의미하므로 법정대리권도 소멸한 경우에 해당한다. 그러므로 법정대리인은 취소의 원인이 소멸하기 전에도 추인할 수 있다.
⑤ → 취소할 수 있는 법률행위는 추인할 수 있는 후에 즉, 취소의 원인이 소멸한 후에 취소권자의 이익보류 없이 이행청구가 있으면 이는 법정추인사유가 된다.

<정답> ⑤

50. [해설]

- ⑤ → 입도를 갖추어 수확기의 농작물은 언제나 경작자의 소유에 속한다(判). 농지 소유자의 승낙 없이 농작물을 경작한 경우 명인방법 유·무를 불문하고 토지와 별도로 독립된 소유권의 객체로서 경작자의 소유로 된다.

<정답> ⑤

51. [해설]

- ③ → Y 건물은 Z의 신축한 것으로 토지에 대한 사용권 유·무를 불문하고 신축자인 Z이 원시취득하였고 Z의 그 건물에 대한 점유는 소유권에 기초한 점유에 해당한다. 甲은 Z을 상대로 Y 건물의 철거를 구할 수는 있으나 자신 소유의 건물을 점유하는 Z에게 퇴거를 구할 수는 없다.

<정답> ③

52. [해설]

- ① → 공유물분할의 소가 제기되어 소송 계속 중에 당사자들 사이에 공유물 분할의 협의가 성립하여 조정이 된 경우에 재판에 의한 공유물분할을 구하는 공유물분할의 소는 소의 이익을 상실하는 것이고, 이와 같은 조정은 공유물분할의 소송물 자체를 대상으로 하는 것으로서 그 소송에서의 법원의 판단을 갈음하는 것이 아니어서 본질적으로 당사자들 사이에 협의에 의한 공유물분할이 있는 것과 다를 바 없다. 그러므로 공유자들이 협의한 바에 따라 토지의 분필절차를 마친 후 각 단독소유로 하기로 한 부분에 관하여 다른 공유자의 공유지분을 이전받아 등기를 마침으로써 비로소 그 부분에 대한 대세적 권리로서 소유권을 취득한다고 보아야 한다(대판[전합]2011두1917).

<정답> ①

53. [해설]

- ④ → 유익비 상환청구권에 관하여 점유자는 그 상환의 유예를 법원에 청구할 수 있고, 그 상환의 유예를 받은 경우 점유자는 유치권을 행사할 수 없다. 필요비상환청구권에 대하여 회복자는 법원에 상환기간의 허여를 청구할 수 없다.

<정답> ④

54. [해설]

- ② → 주위토지통행권의 범위는 현재 토지 용법에 필요한 범위 내에서만 인정되는 것이고 장차의 이용상황에 대비할 정도까지 인정되는 아니므로 장차 건립될 아파트의 건축을 위한 이용상황까지 미리 대비하여 정할 수는 없다.

<정답> ②

55. [해설]

- ③ → 공유물의 사용·수익·관리에 관한 공유자 사이의 특약은 유효하며 그 특정승계인에 대하여도 승계되지만, 그 특약이 지분권자로서의 사용·수익권을 사실상 포기하는 등으로 공유지분권의 본질적 부분을 침해하는 경우에는 특정승계인이 그러한 사실을 알고도 공유지분권을 취득하였다는 등의 특별한 사정이 없다면 특정승계인에게 당연히 승계된다고 볼 수 없다(2011다58701).

<정답> ③

56. [해설]

- ① → 합유재산을 합유자의 1인 명의로 소유권보존등기한 것은 원인무효의 등기이며, 합유자는 전원의 동의 없이는 합유물에 대한 지분을 처분하지 못하는 것이므로 그 동의가 없는 이상 지분매매도 할 수 없다(69다22)

<정답> ①

57. [해설]

- ① → 전세권 설정 시 전세금은 반드시 지급되어야 한다. 다만, 전세금을 현실적으로 지급하는 경우는 물론 기존채권을 전세금 지급에 갈음할 수도 있다.

<정답> ①

58. [해설]

- ④ → 토지공유자의 1인은 지분에 관하여 그 토지를 위한(요역지) 지역권 또는 그 토지가 부담한(승역지) 지역권을 소멸하게 하지 못한다(제293조 제1항). 그러므로 승역자든 요역지든 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 없다.

<정답> ④

59. [해설]

- ② → 원채권의 채무불이행(이행불능)으로 인한 손해배상채권은 원채권과 동일한 것이라 할 수 있다. 필요비는 목적물에 관하여 지출된 채권이므로 유치권의 피담보채권이 되고, 그 필요비 상환채무의 불이행으로 인한 손해배상청구권도 원채권과 동일물로 볼 수 있으므로 유치권의 피담보채권이 된다.
- ㄱ → 보증금반환청구권
- ㄴ → 권리금반환청구권의 계약의 내용으로 정한 채권으로서 유치권의 피담보채권이 될 수 없고,
- ㄷ → 원상회복약정이 있는 경우 유익비상환청구권의 포기 특약이 있는 것으로 보아 유익비상환청구권은 발생하지 않으므로 유치권은 성립하지 않는다.

<정답> ②

60. [해설]

- ③ → 현재 목적물을 점유하는 자는 선의의 자주점유와 평온하고 공연한 점유가 추정되므로 점유자는 자신의 점유가 무단 불법점유임을 스스로 입증할 필요는 없다.

<정답> ③

61. [해설]

- ① → 대위할 물건이 저당권자 스스로 압류한 경우 및 제3자에 의하여 압류된 경우에는 물상대위성이 인정된다.
- ② → 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우 전세권이 소멸하고 전세금의 반환청구권이 발생하면 저당권자는 이를 압류하여 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ③ → 저당권설정자에게 대위할 물건이 인도된 후라면 그 물건은 저당권설정자의 일반재산에 혼입이 되었으므로 저당권자가 그 물건을 압류한 경우라도 물상대위권을 인정하지 않는다.
- ④ → 저당권자는 저당목적물의 소실로 인하여 저당권설정자가 취득한 화재보험금청구권도 저당물의 가치변형물에 해당하므로 이에 대하여 저당권자는 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ⑤ → 토지 수용 시 협의가 성립되었다면 이는 매매와 같은 합의가 있었다고 볼 것이므로 저당권이 설정된 토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 그 보상금에 대하여 물상대위권을 행사할 수 없다.

<정답> ④

62. [해설]

- ㄱ → 저당권의 목적인 건물에 증축되어 독립적 효용이 없는 부분은 저당물의 부합물이라 할 수 있고, 저당권의 효력은 저당권 설정 전·후를 불문하고 저당물과 그 종물 및 부합물에도 미친다.
- ㄴ → 타인소유 토지에 건물에 대한 저당권을 설정한 경우 그 저당권의 효력은 그 건물 소유를 목적으로 하는 토지에 대한 권리인 지상권 또는 임차권에 미치므로 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이 건물에 저당권을 설정한 경우의 토지임차권은 저당권의 목적이 된다.
- ㄷ → 집합건물의 전유부분과 대지사용권은 원칙적으로 일체성을 띠므로 구분건물의 전유부분에 관하여 저당권이 설정된 후, 전유부분의 소유자가 취득하여 전유부분과 일체성이 있는 대지사용권은 원칙적으로 저당권의 효력이 영향을 미친다.

<정답> ⑤

63. [해설]

- ④ → 동일인 소유의 X토지(4억)와 Y건물(2억)에 피담보 채권 3억원을 담보하기 위한 공동저당이 성립하고 동시에 배상하는 경우 각 담보물에 경매대가에 비례하여 채권의 분담을 정하면 X토지에서 2/3를 Y건물에서 1/3을 분담하면 된다. 그러므로 피담보 채권 3억원 중 2억원은 X토지의 매각대금에서 1억원은 Y건물의 매각대금에서 분담하면 남은 매각대금 중 X토지의 2억원과 Y건물의 1억원을 후순위자에게 배당하면 되므로 X토지의 후순위자는 2억원을 Y건물의 후순위자는 1억원을 각각 배당받을 수 있게 된다.

<정답> ④

64. [해설]

- ㄱ, ㄴ → 2016년 1월 15일 보존등기 후 2개월 이내에 중도금 잔금을 지급하기로 하였다면 보존등기 이후 2개월이 되기까지는 채무의 변제기는 도래한 것이 아니고 2개월이 경과되는 2016년 3월 15일에 채무의 변제기가 도래하여 유치권의 피담보채권이 성립하므로 그 무렵에 유치권이 성립한다. 그런데 2016. 2. 8일 경매개시 기입등기가 경료 되었으므로 유치권의 성립 시기는 경매개시기입등기 보다 후순위가 되고 그래서 유치권자는 경락인에게 대항할 수 없게 되어 경락인의 인도요구를 거절할 수 없다.
- ㄷ → 甲과 乙의 약정에 의하여 甲과 乙 당사자 사이에 동시이행의 항변권은 그 채권채무의 동일성이 유지되는 범위에서 당사자 변경 시에도 그 승계인에게도 행사할 수 있으나, 경매실행으로 인하여 최선순위 저당권을 말소기준권리로 하여 유치권의 항변이 불가능한 차순위 권리는 모두 소멸하는 것이므로 경락인 丙은 甲의 채무를 인수하였다고 볼 수 없어서 乙은 경락인 丙에게 동시이행의 항변권을 행사할 수도 없다.

<정답> ③

65. [해설]

- ㄴ → 임차주택이 일시사용을 위한 것임이 명백하게 밝혀진 경우에는 주택임대차 보호법이 적용되지 않는다.

<정답> ③

66. [해설]

- ②, ① → 상가건물임대차보호법이 적용되기 위하여는 대항요건을 갖추어야 하는데 임차인이 목적물을 점유하고 사업자등록을 신청하면 대항요건을 갖춘 것이고 그 익일 0시부터 대항력이 발생하고, 확정일자 받는 우선변제를 받기 위한 요건이다. 그러므로 사업자등록의 대상이 되지 않는 건물에 대해서는 상가건물임대차 보호법이 적용되지 않는다.
- ③ → 기간을 정하지 아니하거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다.
- ④ → 전차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 경우, 전대인은 전대차계약을 해지할 수 있다.
- ⑤ → 권리금회수의 방해로 인한 임차인의 임대인에 대한 손해배상청구권은 임대차가 종료된 날로부터 3년 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다.

<정답> ②

67. [해설]

- ②, ①, ③ → 청산금 평가액을 산정할 때 통지 당시의 담보목적물의 가액에서 선순위 채권액 및 가등기 담보권자의 피담보채권을 공제한 금액이 청산금에 해당하고(제4조) 후순위담보권자의 피담보채권액 포함되지 않는다.
- ④, ⑤ → 청산금이 없어도 그 취지를 통지하고, 담보물이 2 이상인 경우 청산을 통해 각 부동산의 소유권 이전에 의하여 소멸시키려는 채권액을 각각 통지한다.

<정답> ②

68. [해설]

- ④ → 건물의 시공자가 전유부분에 대하여 구분소유자에게 지는 담보책임의 존속기간은 목적물을 구분소유자에게 인도일부터 기산하고, 공용부분은 사용검사일(사용승인일)로부터 기산한다.

<정답> ④

69. [해설]

- ㄴ → 경매의 경우에는 비록 소유자(매도인, 채무자 또는 저당권설정자)가 명의신탁 사실을 알고 있거나, 명의신탁자가 동일인인 경우라 하더라도,
- ① 경매절차의 특성상 법원이 소유자의 의사와 관계없이 부동산을 처분하는 공법상의 처분으로서의 성질을 아울러 가지고 있고,
- ② 담보물의 소유자(채무자, 저당권설정자)는 경매절차에서 매수인의 의사결정과정에 아무런 관여를 할 수 없으며,
- ③ 경매절차의 안정성을 고려할 때 경매부동산의 소유자를 부동산실권리자 명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 단서의 상대방 당사자(매도인)이라고 볼 수 없기 때문에 입찰에 참가한 매수인의 등기는 유효가 된다(대판 2012. 11. 22, 2012다69197), 그래서 甲과 丙의 명의신탁 약정 사실을 乙이 알았다하여도 丙은 토지의 소유권을 취득한다.

<정답> ③

70. [해설]

부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률은 부동산에 대한 투기적 거래를 방지하여 건전한 부동산 활동을 보장하기 위한 것으로 그 등기는 소유권뿐만 아니라 기타 물건도 실권등기를 요한다.

- ㄱ → 甲이 탈세 목적으로 명의신탁약정을 한 경우
- ㄴ → 甲과 乙 목시적으로 명의신탁약정을 한 경우
- ㄷ → 乙 명의의 등기가 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기인 경우

<정답> ⑤

71. [해설]

- ③ → 계약의 본질적인 내용에 대하여 무의식적 불합의가 있는 경우,
계약은 성립하지 않았고 계약의 불성립은 무효 내지 취소의 대상이 될 수 없다.

<정답> ③

72. [해설]

- ⑤ → 甲의 수령지체 중에 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우,
甲이 위험을 부담해야 하므로 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있다.

<정답> ⑤

73. [해설]

- ① → 제3자는 계약체결 당시에 현존하거나 특정되어 있을 필요는 없고 수익의 의사표시 할 때까지
현존 또는 특정되면 충분하다.
② → 요약자의 채무불이행이 있다하여도 제3자는 계약의 당사자가 아니므로 제3자는 요약자와 낙약자의
계약을 해제할 수 없다.
③ → 보상관계의 흠결은 수익관계에 영향을 미치므로 낙약자는 요약자 와의 계약에 기한 동시이행의
항변으로 제3자에게 대항할 수 있다.
④ → 제3자의 수익의 의사표시가 있었다면 제3자는 계약의 내용에 따른 권리를 확정적으로 취득
하였으므로 특별한 사정이 없는 한, 계약당사자의 합의로 제3자의 권리를 변경시킬 수 없다.
⑤ → 낙약자가 상당한 기간을 정하여 제3자에게 수익 여부의 확답을 최고하였음에도 그 기간 내에
확답을 받지 못한 때에는 제3자가 수익을 거절한 것으로 본다.

<정답> ④

74. [해설]

- ⑤ → 계약의 합의해제는 해제에 관한 민법 규정이 적용되지 않는다. 다만, 합의해제의 경우에도 계약은
소급하여 실효가 되고 그 소급효로서 제3자의 권리를 해하지 못한다. 또한 합의 해제 시 상호간의
반환의무 등의 청산에 관한 내용도 합의로 정할 것이므로 특별한 약정이 없는 한, 합의해지로
인하여 반환할 금전에는 그 받은 날로부터의 이자를 가산할 의무가 발생하지 않는다.

<정답> ⑤

75. [해설]

- ④ → 해약금에 의한 계약의 해제는 약정해제 사유에 의한 해제이고, 당사자 중 그 누구라도 이행에
착수하기 전에 이루어지는 것이므로 각 당사자는 원상회복의 의무나 손해배상의 의무는 없고,
乙의 해약금에 기한 해제권 행사로 인하여 발생한 손해가 있더라도 甲은 그 배상을 청구할 수 없다.

<정답> ④

76. [해설]

- ① → 부동산 매매계약과 동시에 환매권을 보류한 경우 부동산에 대한 매매등기와 동시에 환매권
보류를 등기한 경우에 한하여 제3자에게 대항할 수 있다.

<정답> ①

77. [해설]

- ① → 임차인이 유익비를 지출한 경우 임대차 종료 시에 임대인에게 그 비용의 상환을 청구할 수 있다 (제626조).
- ② → 부속된 물건이 임차물의 구성부분으로 일체가 된 경우라면 이는 부속물이 아니고 부합물로 보아야 하고 이에 관하여 유익비 상환청구는 별론으로 하고 부속물매수청구의 대상이 될 수는 없다.
- ③ → 부속물매수청구권은 강행규정(제652조)으로서 이를 배제하는 약정은 임차인에게 불리하면 무효가 된다.
- ④ → 일시사용을 위한 임대차에서는 적용되지 않는다(제653조).
- ⑤ → 유익비상환청구권은 임대인이 목적물을 반환받은 날로부터 6개월 내에 행사 하여야 한다.

<정답> ①

78. [해설]

- ⑤ → 임대차에서 임차인의 소부분 전대차는 임대인의 동의 없이도 가능하므로(제632조), 乙이 건물의 소부분을 丙에게 사용하게 한 경우에 甲은 이를 이유로 임대차계약을 해지할 수는 없다.

<정답> ⑤

79. [해설]

- ② → 甲의 보충금 지급의무도 계약의 내용에 따른 채무이므로 甲이 보충금을 지급하지 않았다면 이는 채무불이행에 해당하므로 乙은 甲의 보충금 미지급을 이유로 교환계약을 해제할 수 있다.

<정답> ②

80. [해설]

계약해제의 소급효는 제3자의 권리를 해치지 못한다. 여기서 제3자는 등기 또는 점유와 같이 완전한 권리를 취득한 자를 의미하고, 계약의 해제로 소멸하는 채권을 양수받거나 이를 전부한자는 해당하지 않으므로 ㄱ, ㄴ, ㄷ은 보호받는 제3자에 해당하나,

- ㄹ → 토지에 대한 계약의 해제 전 X토지상의 乙의 신축 건물을 매수한 자는 토지의 매매계약의 해제와 관련하여 새로운 이해관계를 맺은 자라고 볼 수 없으므로 보호받는 제3자라 할 수 없다.

<정답> ③