

「2024년 공인중개사 시험대비」 민법 및 민사특별법 출제영역별 모의고사 풀이(1)

| 출제진 : 김덕수 교수, 민석기 교수, 김민권 교수 | 박문각 공인중개사

출제영역 법률행위-반사회질서의 법률행위

01. 반사회적 법률행위에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 양도소득세를 회피하기 위한 방법으로 부동산을 명의신탁한 것은 반사회적 법률행위로서 무효이다.
- ② 해외파견 근로자의 귀국 후 일정기간 소속회사에 근무토록 한 약정은 특별한 사정이 없는 한 반사회적 법률행위라고 할 수 없다.
- ③ 부동산이중매매가 반사회적 법률행위로서 무효가 되는 경우, 제1매수인은 직접 제2매수인 명의로 된 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 도박채무의 변제를 위하여 채무자로부터 부동산의 처분을 위임받은 채권자가 그 부동산을 제3자에게 매도한 경우, 그 매매계약은 무효이다.
- ⑤ 수사기관에서 허위진술의 대가를 지급하기로 한 약정은 그 대가가 적정하다면 반사회적 법률행위에 해당하지 않는다.

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

- ① 양도소득세를 회피하기 위한 방법으로 부동산을 명의신탁한 것이라고 하더라도 그 이유 때문에 반사회적 법률행위라고 할 수는 없다.
- ③ 부동산이중매매가 반사회적 법률행위로서 무효가 되는 경우, 제1매수인은 매도인을 대위하여 제2매수인 명의로 된 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 도박채무의 변제를 위하여 채무자로부터 부동산의 처분을 위임받은 채권자가 그 부동산을 제3자에게 매도한 경우, 부동산 처분에 관한 대리권을 수여한 행위까지 무효라고 볼 수는 없다(대판 94다40147).
- ⑤ 수사기관에서 허위진술을 하는 대가로 한 급부약정은 그 급부의 상당성 여부를 판단할 필요 없이 반사회적 법률행위에 해당한다.

출제영역 의사표시-통정허위표시

02. 통정허위표시에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

ㄱ. 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효이지만, 이러한 무효는 과실로 인하여 허위표시라는 사실을 인식하지 못한 제3자에게 대항할 수 없다.

ㄴ. 제3자를 위한 계약이 통정허위표시에 해당하여 무효인 경우, 요약자는 선의의 제3자에게 무효로 대항할 수 없다.

ㄷ. 선의의 제3자에 대해서는 통정허위표시의 당사자뿐만 아니라 그 누구도 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없다.

ㄹ. 부동산 가장양수인으로부터 해당 부동산을 취득한 제3자 A가 악의이고, 그로부터 그 부동산을 전득한 B가 선의라면 통정허위표시의 무효로써 B에게 대항할 수 없다.

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

해설	난이도-상	정답 ③
----	-------	------

ㄴ. 제3자를 위한 계약에 있어서 제3자는 새로운 이해관계를 맺은 자에 해당하지 않으므로, 요약자는 선의의 제3자에게도 무효로 대항할 수 있다.

출제영역 법률행위-불공정한 법률행위

03. 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공박에는 정신적 공박도 포함된다.
- ② 무상행위는 불공정한 법률행위에 해당될 수 없다.
- ③ 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하면 상대방의 폭리의사가 추정된다.
- ④ 무경험은 특정영역에 있어서의 경험부족이 아니라 거래일반에 대한 경험부족을 의미한다.
- ⑤ 경매에 있어서 경락가격이 경매부동산의 시가에 비하여 현저히 저렴한 경우라도 불공정한 법률행위가 성립될 여지는 없다.

해설	난이도-하	정답 ③
----	-------	------

③ 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하더라도 상대방의 폭리의사가 추정되는 것은 아니다.

출제영역 의사표시-종합문제

04. 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 표의자가 경과실로 인하여 착오에 빠져 법률행위를 하고 그 착오를 이유로 법률행위를 취소하는 것은 위법하다고 할 수 없다.
- ② 의사표시의 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 상대방이 표의자의 착오를 알고 이용한 경우에도 표의자는 그 의사표시를 취소할 수 없다.
- ③ 매도인이 매매계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인은 착오를 이유로 취소할 수 있다.
- ④ 매도인의 피용자가 매수인을 기망한 경우, 매수인은 매도인이 그 기망사실에 대해 알 수 있었을 경우에 취소할 수 있다.
- ⑤ 강박에 의한 의사표시가 무효로 되기 위하여는 표의자의 의사결정의 자유가 완전히 박탈된 상태에서 이루어져야 한다.

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

② 표의자에게 중과실이 있다고 하여도 상대방이 표의자의 착오를 알면서 이를 이용한 경우에는, 상대방은 표의자의 중과실을 원용할 수 없고, 표의자는 그 의사표시를 취소할 수 있다(대판 1974.4.23, 74다54).

출제영역 대리-대리인의 시기

05.甲의 임의대리인乙이 매수인丙과 부동산매매계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 乙이 丙에게 사기를 행한 경우, 甲이 그 사실을 전혀 몰랐더라도 丙은 甲에게 매매계약을 취소할 수 있다.

- ② 乙이 제한능력자인 경우, 甲은 乙의 제한능력을 이유로 대리행위를 취소할 수 있다.
- ③ 乙이 대리인임을 표시하지 않고 계약을 체결한 경우, 丙이 대리행위임을 알 수 있었다 하더라도 丙은 甲에게 이행을 청구할 수 없다.
- ④ 乙이 매매대금을 횡령할 생각으로 매매계약을 체결한 경우, 원칙적으로 丙은 甲에게 이행을 청구할 수 없다.
- ⑤ 매매계약이 불공정한 법률행위인가를 판단함에는 공박·경솔·무경험은 乙을 기준으로 판단하여야 한다.

해설	난이도-중	정답 ①
----	-------	------

- ① 대리인은 본인과 동일시할 수 있는 자이므로 대리인이 상대방을 사기·강박한 경우, 상대방은 본인의 선의·악의를 불문하고 취소할 수 있다.
- ② 제한능력자도 대리인이 될 수 있으므로 제한능력자를 대리인으로 선임한 이상 본인은 대리인의 제한능력을 이유로 대리행위를 취소하지 못한다.
- ③ 대리인이 본인을 위한 것임을 표시하지 아니한 때에는 그의 사표시는 대리인 자신을 위한 것으로 본다. 그러나 상대방이 대리인으로서 한 것임을 알았거나 알 수 있었을 때에는 대리행위가 성립하므로 본인에 대하여 그 효과가 발생한다.
- ④ 대리권 남용은 원칙적으로 유권대리이므로, 丙은 甲에게 이행을 청구할 수 있다.
- ⑤ 대리행위가 불공정한 법률행위에 해당되는가의 여부를 판단함에 있어서는 경솔·무경험은 대리인을 기준으로 하여 판단하고, 공박 상태에 있는지의 여부는 본인을 기준으로 하여 판단하여야 한다(대판 71다225).

출제영역 대리-무권대리

06. 협의의 무권대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 본인의 추인은 다른 의사표시가 없을 때에는 추인한 때로부터 효력이 생긴다.
- ② 일부를 추인하거나 변경을 가하여 추인한 경우에도 상대방의 동의 여부와 상관없이 유효하다.
- ③ 무권대리인에게 대리권한이 없다는 것을 알았던 상대방도 본인에 대하여 최고 및 철회를 할 수 있다.
- ④ 본인은 무권대리행위에 대하여 추인거절의 의사표시를 한 후에도 다시 추인할 수 있다.
- ⑤ 무권대리행위가 제3자의 기망행위로 야기된 경우, 무권대리인에게 과실이 없더라도 무권대리인의 책임은 발생할 수 있다.

해설	난이도-중	정답 ⑤
----	-------	------

- ① 추인은 다른 의사표시가 없을 때에는 계약 시로 소급해서 효력이 생긴다.
- ② 일부추인 또는 변경을 가한 추인은 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 무효이다.
- ③ 무권대리행위에 있어서, 상대방의 최고권은 선악불문하고 인정되나(제131조) 철회권은 선의인 경우에만 인정된다(제134조).
- ④ 추인거절로 무권대리행위는 확정적으로 무효가 된다. 따라서 본인은 다시 추인할 수 없다.