

「2024년 공인중개사 시험대비」

민법 및 민사특별법 출제영역별 모의고사 풀이(1)

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

01. 착오에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 착오를 이유로 의사표시를 취소하려는 자는 법률행위의 중요부분에 착오가 있었다는 사실을 증명하여야 한다.
- ② 장래에 부과될 양도소득세액에 관한 착오도 중요부분에 관한 착오가 될 수 있다.
- ③ 공인중개사의 말을 믿고 매매 목적물을 확인하지 않은 매수인의 과실은 중대한 과실이라고 할 수 없다.
- ④ 매매 목적물의 하자로 인하여 매도인의 담보책임이 인정되는 이상 착오를 이유로 한 취소권은 인정될 여지가 없다.
- ⑤ 매도인이 계약을 해제한 후에도 매수인은 착오를 이유로 계약을 취소할 수 있다.

출제영역 : 혼합문제-착오

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

④ 착오로 인한 취소 제도와 매도인의 하자담보책임 제도는 취자가 서로 다르고, 요건과 효과도 구별된다. 따라서 매매계약 내용의 중요 부분에 착오가 있는 경우 매수인은 매도인의 하자담보책임이 성립하는지와 상관없이 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 있다.(대판 2018. 9. 13, 2015다78703)

02. 법률행위의 목적에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약 체결 이후에 외부적 환경의 급격한 변화로 인하여 당사자 일방에게 현저히 공정을 잃은 결과가 발생되었다면 그 법률행위는 무효가 될 수 밖에 없다.
- ② 법률행위의 효력이 무효가 되기 위해서는 목적의 불능이 확정적이어야 하고, 실현 가능성 있는 일시적 불능은 이에 해당하지 않는다.
- ③ 도박채무의 이행으로써 토지를 양도하는 계약은 반사회적 법률행위로서 무효이다.
- ④ 강행규정에 위반하여 법률행위를 한 자가 스스로 그 약정의 무효를 주장하는 것은 신의칙에 반하는 행위라고 할 수 없다.
- ⑤ 비자금을 소극적으로 은닉하기 위하여 임차하는 계약은 사회질서에 위반하는 행위에 해당하지 않는다.

출제영역 : 법률행위의 목적-불공정한 행위

해설	난이도-하	정답 ①
----	-------	------

① 어떠한 법률행위가 불공정한 법률행위에 해당하는지는 법률행위 시를 기준으로 판단하여야 한다. 따라서 계약 체결 당시를 기준으로 전체적인 계약 내용에 따른 권리의무관계를 종합적으로 고려한 결과 불공정한 것이 아니라면, 사후에 외부적 환경의 급격한 변화에 따라 계약당사자 일방에게 큰 손실이 발생하고 상대방에게는 그에 상응하는 큰 이익이 발생할 수 있는 구조라고 하여 그 계약이 당연히 불공정한 계약에 해당한다고 말할 수 없다.(대판 2013. 9. 26, 2012다13637)

03. 甲의 대리인 乙이 甲소유의 부동산을 丙에게 시세보다 현저히 낮은 가격으로 매도하는 대리행위를 하였다. 甲은 丙과의 매매 계약이 불공정한 행위에 해당한다는 이유로 무효를 주장하고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 불공정한 법률행위에 해당하기 위한 요건은 무효를 주장하는 甲이 입증하여야 한다.
- ② 丙이 매매 계약의 불공정성을 인식하고 있었다고 하더라도 폭리를 취하려는 적극적인 이용의사가 없었다면 甲과 丙의 매매 계약은 무효가 되지 않는다.
- ③ 甲이 급박한 곤궁에 처해져 있지 않은 경우에는 乙이 '궁박'하였다며 매매 계약은 불공정한 행위가 될 수 있다.
- ④ 만일 乙이 매매 계약을 체결할 당시 甲을 위한 것임을 표시하지 않았다면 丙은 甲에게 계약의 이행을 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙이 丙에게 이익을 주기 위해서 대리권을 합부로 행사한 것으로 밝혀지더라도 甲과 丙의 매매 계약은 효력이 발생될 수 있다.

출제영역 : 혼합문제-불공정한 행위

해설	난이도-중	정답 ③
----	-------	------

③ 대리인에 의하여 법률행위가 이루어진 경우 그 법률행위가 민법 제104조의 불공정한 법률행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 경솔과 무경험은 대리인을 기준으로 하여 판단하고, 궁박은 본인의 입장에서 판단하여야 한다.(대판 2002. 10. 22, 2002다38927) 따라서 본인인 甲이 궁박할 경우에만 불공정한 행위로 무효가 될 수 있다.

04. 대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 미성년자도 타인을 위한 임의대리인이 될 수 있다.
- ② 대리인이 매도인과 매수인 모두를 대리하여 등기를 신청하는 것도 가능하다.
- ③ 대리인이 복대리인을 선임하는 행위는 대리행위라고 할 수 없다.
- ④ 대리인이 파산선고를 받으면 대리인뿐 아니라 복대리인의 대리권도 소멸한다.
- ⑤ 매도인의 임의대리인에게 매매 계약 체결과 취소에 관한 대리권을 수여한 경우에도 대리인은 취소권을 행사할 수 없다.

출제영역 : 대리권-대리권의 범위

해설	난이도-하	정답 ⑥
----	-------	------

⑥ 법률행위의 취소는 성질상 처분행위에 해당하므로 대리권의 범위가 명확하지 않은 경우에는 임의대리인의 대리권에 취소권이 포함되는 것은 아니다. 하지만 대리인도 취소에 관하여 명시적 대리권을 수여 받으면 취소권을 행사할 수 있다. 민법 제140조에서도 "취소할 수 있는 법률행위는 제한능력자, 착오로 인하거나 사기·강박에 의하여 의사표시를 한 자, 그의 대리인 또는 승계인만이 취소할 수 있다."라고 규정하고 있다.

05. 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 진의 아닌 의사표시는 공무원이 사직의 의사 없이 사직서를 제출한 경우에도 적용될 수 있다.
- ② 상대방의 대리인도 제3자 사기 강박에서 말하는 제3자에 해당된다.
- ③ 의사표시의 도달 여부는 그 의사표시를 수령하는 상대방이 입증하여야 한다.
- ④ 표의자가 의사표시 발송 후에 제한능력자가 되

었다면 그 의사표시는 효력이 발생될 수 없다.

- ⑤ 가장매매의 매수인으로부터 목적물을 전득한 제3자가 선의라면 과실이 있는 경우에도 소유권을 취득할 수 있다.

출제영역 : 혼합문제-허위표시의 제3자

해설	난이도-하	정답 ⑤
----	-------	------

⑤ 민법 제108조 제2항의 제3자는 선의이면 족하고 무과실은 요건이 아니다.(대판 2004. 5. 28, 2003다70041)

① 공무원이 사직의 의사표시를 하여 의원면직처분을 하는 경우 그 사직의 의사표시는 그 법률관계의 특수성에 비추어 외부적·객관적으로 표시된 바를 존중하여야 할 것이므로, 비록 사직원제출자의 내심의 의사가 사직할 뜻이 아니었다고 하더라도 진의 아닌 의사표시에 관한 민법 제107조는 그 성질상 사직의 의사표시와 같은 사인의 공법행위에는 준용되지 아니하므로 그 의사가 외부에 표시된 이상 그 의사표시는 표시된 대로 효력을 발생한다.(대판 1997. 12. 12, 97누13962)

② 의사표시의 상대방이 아닌 자로서 기망행위를 하였으나 민법 제110조 제2항에서 정한 제3자에 해당되지 아니한다고 볼 수 있는 자란 그 의사표시에 관한 상대방의 대리인 등 상대방과 동일시할 수 있는 자만을 의미한다.(대판 1998. 1. 23, 96다41496)

③ 의사표시의 도달 여부는 표의자가 입증하여야 한다.

④ 의사표시자가 그 통지를 발송한 후 사망하거나 제한능력자가 되어도 의사표시의 효력에 영향을 미치지 아니한다.(민법 제111조 제2항)

06. 甲은 채권자 A의 강제집행을 피하기 위하여 자신의 유일한 재산인 X건물에 대하여 친구 乙에게 허위의 저당권을 설정해 주었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲의 저당권 설정행위가 반사회질서 법률행위에 해당하는 것은 아니다.
- ② 乙로부터 저당권을 양도받은 丙은 허위표시에 관하여 선의인 것으로 추정된다.
- ③ 乙이 무효인 저당권에 기하여 X건물을 경매한 경우에도 甲과 乙의 허위표시를 알지 못하는 경락인은 소유권을 취득할 수 있다.
- ④ 乙의 저당권이 실행되어 소유권을 상실한 甲은 乙에게 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙이 저당권을 유용하기로 하고 추인하면 소급하여 유효한 저당권이 될 수 있다.

출제영역 : 혼합문제-무효행위 추인

해설	난이도-중	정답 ⑤
----	-------	------

⑤ 무효인 법률행위는 추인하여도 그 효력이 생기지 않는다. 그러나 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 새로운 법률행위로 본다.(민법 제139조) 따라서 허위표시로서 무효인 저당권을 추인하면 추인한 때부터 유효로 되는 것이지 소급하여 유효로 되는 것 이 아니다.

07. 甲의 대리인 乙에게 甲소유의 X건물에 대한 임대차 계약 체결에 관한 대리권을 수여하였는데 乙이 丙에게 X건물을 매도하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙에게 매매 계약에 관한 대리권이 없다는 점에 대하여 알고 있었던 丙은 甲과의 매매 계약을 철회할 수 없다.
- ② 甲이 乙의 대리행위를 알고도 장기간에 걸쳐 방치하였다면 乙의 대리행위를 주인한 것으로 본다.

- ③ 乙이 미성년자인 경우에는 甲의 주인을 얻지 못 하더라도 丙에게 무권대리 행위에 대한 책임을 지지 않는다.
- ④ 甲과 丙의 매매 계약에 표현대리에 해당하는지 여부는 乙과 丙이 대리행위를 할 당시를 기준으로 판단하여야 한다.
- ⑤ 乙이 자신의 이름으로 소유권이전등기를 경료한 후에 丙과 매매 계약을 체결하였다면 甲과 丙의 매매 계약은 표현대리가 될 수 없다.

출제영역 : 협의의 무권대리-목적 추인		
해설	난이도-중	정답②

② 무권대리행위에 대하여 본인이 그 직후에 그것이 자기에게 효력이 없다고 이의를 제기하지 아니하고 이를 장시간에 걸쳐 방치하였다고 하여 무권대리 행위를 추인하였다고 볼 수 없다.(대판 1990. 3. 27, 88다카181)

08. 조건과 기한에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 법률행위에 조건을 붙이기 위해서는 당사자에게 조건을 붙이려는 의사가 있는 외에도 조건을 표시하여야 한다.
- ② 정지조건부 법률행위에서 그 조건이 법률행위 당시에 이미 성취되어 있었다면 조건 없는 법률행위를 한 것으로 본다.
- ③ 정지조건이 성취되면 그 법률행위가 성립된 당시부터 효력이 발생한 것으로 된다.
- ④ 조건을 불일 수 없는 법률행위에 조건을 붙였다면 불법조건을 불인 경우와 마찬가지로 법률행위 전부를 무효로 한다.
- ⑤ 기한부 권리는 기한이 도래하기 전이라도 제3자에게 처분할 수 있다.

출제영역 : 혼합문제-정지조건		
해설	난이도-하	정답③

③ 정지조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 생긴다.(민법 제147조 제1항)

09. 甲이 토지거래허가구역 내의 토지를 乙에게 매도하는 계약을 체결하고 계약금을 지급 받았으나 아직 허가를 받지는 않았다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙의 계약이 허가제도를 배제 잠탈할 목적으로 체결된 것이라면, 이후에 허가구역 지정이 해제되더라도 확정적 무효가 된다.
- ② 乙은 토지거래허가절차 협력청구권을 피보전권으로 하여 가치분을 신청할 수 있다.
- ③ 甲은 토지거래허가를 받을 것을 조건으로 하여 乙에게 대금의 지급을 청구할 수 없다.
- ④ 甲은 乙이 선이행하기로 한 중도금의 지급이 없음을 이유로 매매 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 甲은 허가처분이 있는 후에도 계약금의 배액을 제공하고 乙과의 매매 계약을 해제할 수 있다.

출제영역 : 법률행위의 무효-유동적 무효		
해설	난이도-중	정답④

④ 토지거래 허가를 받지 않아 유동적 무효인 경우, 매도인은 매수인의 중도금 지급채무 불이행을 이유로 하여 계약을 해제하거나 손해배상을 청구할 수 없다.(대판 1995. 1. 24, 93다25875 / 1994. 1. 11, 93다22043)

10. 甲이 乙을 기망하여 X토지를 매도한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙이 취소권의 행사를 전제로 甲에게 매매 대금의 반환을 청구하는 소송을 제기하였다면 이는 취소의 의사를 포함하는 것으로 해석할 수 있다.
- ② 乙이 계약을 취소한 후에도 甲과 乙의 매매 계약은 주인에 의하여 유효가 될 수 없다.

- ③ 乙이 기망 사실을 알지 못하고 한 주인은 효력이 발생되지 않는다.
- ④ 乙이 기망 사실을 알면서도 제3자에게 저당권을 설정해 주었다면 乙의 취소권은 소멸한다.
- ⑤ 甲이 乙에게 매매 대금의 지급을 청구한 것만으로는 주인의 효과가 발생되지 않는다.

출제영역 : 법률행위의 취소-추인		
해설	난이도-중	정답②

② 취소한 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 간주되므로 취소할 수 있는 법률행위가 일단 취소된 이상 그 후에는 취소할 수 있는 법률행위의 주인에 의하여 이미 취소되어 무효인 것으로 간주된 당초의 의사표시를 다시 확정적으로 유효하게 할 수는 없고, 다만 무효인 법률행위의 주인의 요건과 효력으로서 주인할 수는 있다.(대판 1997. 12. 12, 95다38240)

11. 물권적 청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 물권적청구권은 물권과 독립하여 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ② 물건을 침탈당한 점유자의 점유물반환청구권은 침탈당한 날로부터 1년이 경과하면 행사하지 못 한다.
- ③ 명의신탁된 부동산을 제3자가 취득함으로 인하여 소유권을 상실한 신탁자는 그 후 수탁자가 같은 부동산을 우연히 취득하게 되더라도 수탁자 명의의 등기를 말소할 수 없다.
- ④ 甲소유의 X토지 위에 乙이 무단으로 Y건물을 신축하고 丙에게 Y건물을 임대하여 현재 丙이 Y건물을 점유·사용하는 경우, 甲은 丙을 상대로 Y건물의 철거 및 X토지의 반환을 청구하여야 한다.
- ⑤ 甲이 배우자 乙에게 X부동산을 유효하게 명의신탁한 경우, 甲은 X부동산을 침해한 丙에 대하여 직접 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사하지 못한다.

출제영역 : 물권의 효력-무단건축		
해설	난이도-중	정답④

④ 건물이 그 존립을 위한 토지사용권을 갖추지 못하여 토지의 소유자가 건물의 소유자에 대하여 당해 건물의 철거 및 그 대지의 인도를 청구할 수 있는 경우에라도 건물소유자가 아닌 사람이 건물을 점유하고 있다면 토지소유자는 그 건물 점유를 제거하지 아니하는 한 위의 건물 철거 등을 실행할 수 없다. 따라서 토지소유권은 위와 같은 점유에 의하여 그 원만한 실현을 방해당하고 있다고 할 것이므로, 토지소유자는 자신의 소유권에 기한 방해제로서 건물점유자에 대하여 건물로부터의 퇴출을 청구할 수 있다.

12. 甲으로부터 토지를 매수한 乙이 등기하지 않은 채 丙에게 그 토지를 전매하고 점유를 이전해 준 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 토지의 반환을 청구하지 못한다.
- ② 丙이 甲으로부터 직접 소유권이전등기를 경료 받는 것이 형사처벌되는 행위에 해당하는 경우에도 丙의 등기가 당연히 무효인 것은 아니다.
- ③ 乙이 점유를 상실하게 되면 乙의 甲에 대한 등기 청구권은 즉시 소멸한다.
- ④ 중간생략등기를 경료하기 위한 당사자 전원의 합의는 반드시 동시에 이루어져야 하는 것은 아니다.
- ⑤ 중간생략등기에 관한 합의가 있는 경우에도 甲이 乙의 매매대금 미지급을 이유로 丙에게 소유권이전등기의 이행을 거절할 수 있다.

출제영역 : 부동산 등기-등기청구권		
해설	난이도-중	정답③

③ 소유권이전등기청구권은 체권적 청구권이므로 10년의 소멸시효

에 걸리지만 매수인이 매매목적물인 부동산을 인도받아 점유하고 있는 이상 매매대금의 지급 여부와는 관계없이 그 소멸시효가 진행되지 아니한다.(대판 1991. 3. 22, 90다9797)

13. 등기의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가등기 경료되어 있으면 소유권이전등기를 청구할 수 있는 법률관계 존재할 것이라는 추정력이 인정된다.
- ② 소유권이전등기 명의인은 전 소유자를 상대로도 추정력을 주장할 수 있다.
- ③ 건물에 대한 소유권보존등기 명의자가 그 건물을 신축한 자가 아니라면 소유권보존등기의 추정력은 깨어진다.
- ④ 소유권이전등기가 원인 없이 말소된 것으로 밝혀진 경우, 그 말소회복등기가 경료되기 전이라도 말소 전에 최종등기 명의인이 적법한 권리자로 추정된다.
- ⑤ 사망자를 등기의무자로 하여 경료된 소유권이전등기에는 원칙적으로 추정력이 인정되지 않는다.

출제영역 : 부동산 등기-등기의 추정력		
해설	난이도-하	정답①

① 가등기에는 추정력이 인정되지 않는다.

14. 점유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매수인이 착오로 인접토지의 일부를 침범하여 점유하였다면 침범한 부분에 대한 점유는 자주 점유로 인정될 수 없다.
- ② 점유가 성립하기 위해서는 반드시 물건에 대한 물리적·현실적 지배가 수반되어야 한다.
- ③ 소유자가 점유자를 상대로 제기한 소유물 반환청구송에서 점유자가 패소한 경우, 점유자는 판결이 확정되기 전까지 목적물로부터 발생된 과실은 취득할 수 있다.
- ④ 토지에 대한 소유권보존등기가 이루어졌다면, 그 등기명의자는 그 무렵 다른 사람으로부터 당해 토지에 대한 점유를 이전받았다고 본다.
- ⑤ 자력탈환권은 점유자가 점유 침탈 사실을 알았는지에 관계없이 점유를 침탈당한 후 상당한 시간이 흐른 뒤에는 행사할 수 없다.

출제영역 : 혼합문제-자력구제권		
해설	난이도-상	정답⑤

⑤ 점유자가 침탈사실을 알고 모르고와는 관계없이 침탈을 당한 후 상당한 시간이 흘렀다면 자력탈환권을 행사할 수 없다.(대판 1993. 3. 26, 91다14116)

- ① 점유의 시초에 자신의 토지에 인접한 타인 소유의 토지를 자신 소유의 토지의 일부로 알고서 이를 점유하게 된 자는 나중에 그 토지가 자신 소유의 토지가 아니라는 점을 알게 되었다고 하더라도 그러한 사정만으로 그 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니다.(대판 2001. 5. 29, 2001다5913)
- ② 물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 자비에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 사실상의 자비가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배할 필요는 없고, 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인의 간접가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합법적으로 판단하여야 한다.(대판 2012. 1. 27, 2011다74949)
- ③ 선의 점유자라도 본권에 관한 소에 패소한 때에는 그 소가 제기된 때로부터 악의의 점유자로 본다.(민법 제197조 제2항) 또한 악의 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 하며 소비하였거나 과실로 인하여 훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.(민법 제201조 제2항) 따라서 점유자가 본권에 관한 소에서 패소하면 소제기 이후의 과실은 반환하여야 한다.
- ④ 소유권보존등기는 이전등기와 달리 해당 토지의 양도를 전제로 하는 것이 아니어서, 보존등기를 마쳤다고 하여 일반적으로 등기명의자가 그 무렵 다른 사람으로부터 점유를 이전받는다고 볼 수는 없기 때문이다.(대판 2013. 7. 11, 2012다20410)