

「2024년 공인중개사 시험대비」

민법 및 민사특별법 출제영역별 모의고사 풀이(2)

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

15. 점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 지방자치단체가 점유하는 토지에 대하여 취득시효를 주장하면서 자주점유를 증명할 수 있는 서류를 제출하지 못하고 있더라도 여전히 자주점유로 추정된다.
- ② 점유자의 상속인은 물건의 사실상의 지배를 취득하기 전이라도 점유권을 취득할 수 있다.
- ③ 유실물을 우연히 습득한 자에 대해서는 점유물 반환청구권을 행사할 수 없다.
- ④ 점유자의 회복자에 대한 비용상환청구권은 점유자가 비용을 지출한 즉시 그 상환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 선의 점유자는 점유하는 물건의 사용이익을 취득할 수 있다.

출제영역 : 혼합문제-비용상환청구권

해설	난이도-중	정답④
----	-------	-----

④ 민법 제203조 제1항, 제2항에 의한 점유자의 필요비 또는 유익비 상환청구권은 점유자가 회복자로부터 점유물을 반환을 청구받거나 회복자에게 점유물을 반환한 때에 비로소 회복자에 대하여 행사할 수 있다.(대판 1994. 9. 9, 94다4592)

16. 공유물에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 과반수 지분의 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유 대지에 건물을 신축할 수 있다.
- ② 1/2 지분의 공유자가 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 제3자에게 매도하는 계약은 효력이 발생될 수 없다.
- ③ 1/2 지분의 공유자는 공유물을 배타적으로 점유하고 있는 다른 공유자에게 공유물의 인도를 청구할 수 없다.
- ④ 공유물분할청구의 소에서 공유관계 유지를 원하지 않는 자를 공유로 남겨두는 형태의 공유를 분할도 허용된다.
- ⑤ 공유자 사이의 현물분할을 하기로 협의가 완료된 경우, 당사자가 현물분할의 절차에 협조하지 않으면 재판상 분할을 청구하는 것이 허용된다.

출제영역 : 공동소유-공유

해설	난이도-상	정답③
----	-------	-----

③ 공유물의 소수지분권자는 다른 공유자와 협의 없이 공유물의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우 다른 소수지분권자는 공유물의 보존행위로서 그 인도를 청구할 수는 없고, 다만 자신의 지분권에 기초하여 공유물에 대한 방해 상태를 제거하거나 공동 점유를 방해하는 행위의 금지 등을 청구할 수 있다고 보아야 한다.(대판 2020. 5. 21, 2018다287522 전합)

- ① 공유 대지에 건물을 신축하는 행위는 공유물 처분 내지 변경에 해당하는 것이므로 공유자 전원의 동의가 있어야 한다.
- ② 공유물의 처분행위는 전원의 동의를 요하는 것이지만, 이와 별개로 전원동의가 없더라도 공유물을 처분하기로 하는 계약(채권행위)은 효력이 발생될 수 있다.
- ④ 분할을 원하지 않는 자를 공유로 남겨두는 형태의 분할은 가능하지만, 공유관계 유지를 원하지 않는 자(=분할을 원하는 자)를 공유로 남겨두는 형태의 공유물 분할은 허용되지 않는다.
- ⑤ 공유자 사이에 분할에 관한 협의가 성립되지 않은 경우에만 재판상 분할을 청구할 수 있고, 이미 협의가 성립되었다면 재판에 의한 분할은 청구할 수 없다.

17. 다음 중 등기를 하여야 물권변동의 효력이 발생되는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 점유취득시효 규정에 의한 소유권 취득
ㄴ. 매매 계약 취소로 인한 매도인의 소유권 회복
ㄷ. 공유자 중 1인에 의한 공유지분 포기로 인한 지분 이전의 효과
ㄹ. 건물 전세권의 법정갱신에 의한 전세권 갱신의 효과
ㅁ. 소유권이전등기를 청구하여 승소 판결을 확정 받은 자의 소유권 취득

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

출제영역 : 부동산의 물권변동-등기

해설	난이도-하	정답①
----	-------	-----

- ㄱ. 점유취득시효에 의한 소유권 취득은 민법 제245조에 명문으로 등기를 필요로 하는 것으로 규정되어 있다.
ㄴ. 매매 계약이 취소되면 매수인 명의의 등기가 말소되기 전이라도 매도인이 소유권을 회복한다.
ㄷ. 공유 지분의 포기는 성질상 단독행위이므로 그로 인한 물권변동의 효력이 발생하려면 등기를 하여야 한다.
ㄹ. 건물 전세권의 법정갱신은 법률 규정에 의한 것이므로 등기를 필요로 하지 않는다.
ㅁ. 소유권이전등기를 명하는 판결은 성질상 이행판결에 해당하는 것으로 그 효력이 발생하려면 판결에 따른 등기절차를 하여야 한다.

18. 甲소유의 토지를 乙이 소유의 의사로 20년간 점유하여 점유취득시효가 완성되었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙이 등기를 경료하지 않는 한 甲이 토지의 소유권을 상실하는 것은 아니다.
② 甲은 乙이 시효기간 중에 그 토지 위에 축조한 건물에 대하여 철거를 청구하지 못한다.
③ 시효기간 동안에 등기 명의인의 변동이 없었던 경우, 乙은 점유취득시효의 기산점을 선택하여 주장할 수 있다.
④ 乙이 甲에게 소유권이전등기를 청구하는 소송을 제기하자 甲이 토지를 丙에게 처분하였다며 乙은 甲에게 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
⑤ 시효완성 후에 甲이 소유권을 상실하였다가 우연한 기회에 다시 등기 명의를 회복하더라도 乙은 甲에게 점유취득시효 완성에 의한 소유권이전등기를 청구할 수 없다.

출제영역 : 소유권의 취득-점유취득시효

해설	난이도-상	정답⑥
----	-------	-----

- ⑤ 부동산에 대한 점유취득시효가 완성된 후 이를 등기하지 않고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료되어 점유자가 그 제3자에게 시효취득으로 대항할 수 없게 된 경우에도 점유자가 취득시효 당시의 소유자에 대한 시효취득으로 인한 소유권이전등기청구권을 상실하게 되는 것이 아니라 단지 그 소유자의 점유자에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능으로 된 것에 불과하므로, 그 후 어떠한 사유로 취득시효 완성 당시의 소유자에게로 소유권이 회복되면 그 소유자에게 시효취득의 효과를 주장할 수 있다.(대판 1999. 2. 12, 98다40688)

19. 甲소유의 토지와 건물 중 건물만을 양도받은 乙이 법정지상권을 취득한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙은 지상권 취득의 등기를 하지 않아도 甲으로부터 토지를 양수한 자에게 지상권으로 대항할 수 있다.

- ② 乙은 건물과 법정지상권을 분리하여 양도하지 못 한다.

- ③ 乙로부터 건물을 매수한 자가 지상권을 취득하기 위해서는 지상권 취득의 등기를 필요로 한다.

- ④ 乙은 토지 소유자에 대하여 지료 상당의 부당이득 반환의무를 부담한다.

- ⑤ 甲과 乙 사이에 지료가 결정되지 않은 상태로 2년 이 경과하더라도 甲은 지상권의 소멸을 청구하지 못한다.

출제영역 : 지상권-법정지상권

해설	난이도-중	정답②
----	-------	-----

- ② 지상권자는 지상권을 유보한 채 지상물 소유권만을 양도할 수도 있고, 지상물 소유권을 유보한 채 지상권만을 양도할 수도 있는 것이어서 지상권자와 그 지상물의 소유권자가 반드시 일치하여야 하는 것은 아니며, 또한 지상권설정 시에 그 지상권이 미치는 토지의 범위와 그 설정 당시 매매되는 지상물의 범위를 다르게 하는 것도 가능하다.(대판 2006. 6. 15, 2006다6126, 6133)

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

- ① 토지의 일부를 승역지로 하는 지역권도 설정될 수 있다.
② 지역권은 요역지와 분리하여 저당권의 목적으로 할 수 없다.
③ 요역지가 수인의 공유인 경우, 공유자 중 1인 지역권을 취득하면 다른 공유자도 지역권을 취득한다.
④ 타인이 개설한 통로를 장시간 통행한 사실만으로는 통행지역권을 시효취득할 수 없다.
⑤ 지역권을 시효취득한 자는 승역지 소유자의 손해를 보상할 의무가 없다.

출제영역 : 지역권

해설	난이도-하	정답⑤
----	-------	-----

- ⑤ 도로 설치에 의한 사용을 근거로 영구적인 통행지역권이 인정되는 통행지역권의 취득시효에 관한 여러 사정들과 아울러 주위토지통행권과의 유사성 등을 종합하여 보면, 종전의 승역지 사용이 무상으로 이루어졌다는 등의 다른 특별한 사정이 없다면 통행지역권을 취득시효한 경우에도 주위토지통행권의 경우와 마찬가지로 요역지 소유자는 승역지에 대한 도로 설치 및 사용에 의하여 승역지 소유자가 입은 손해를 보상하여야 한다고 해석함이 타당하다.(대판 2015. 3. 20, 2012다17479)

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

- ① 전세금의 지급은 전세권 성립의 필수적 요소이므로 전세금을 지급함이 없이 기존의 채권으로 전세금 지급을 갈음할 수 없다.
② 전세권은 10년을 넘는 기간으로 설정할 수 없다.
③ 전세권의 양수인은 전세권설정자에 대하여 기존의 전세권자와 동일한 권리 의무를 갖는다.
④ 전세권을 목적으로 저당권을 설정 받은 자는 전세권이 존속기간 만료로 소멸하면 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 없다.
⑤ 전세권자는 전전세로 인하여 발생한 손해에 대해서는 불가항력에 의한 것일지라도 책임을 면하지 못한다.

출제영역 : 전세권

해설	난이도-하	정답①
----	-------	-----

① 전세금의 지급은 전세권 성립의 요소가 되는 것이지만 그렇다고 하여 전세금의 지급이 반드시 현실적으로 수수되어야만 하는 것은 아니고 기존의 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수도 있다.(대판 1995. 2. 10, 94다18508)

22. 甲이 乙에게 다세대 주택의 201호와 202호의 수리를 의뢰하여 乙이 공사를 완료하였으나 공사대금을 지급받지 못하여 201호를 점유하면서 유치권을 행사하고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙은 201호와 202호 공사대금 전부를 변제 받을 때까지 유치권을 행사할 수 있다.
- ② 乙이 201호에 거주하며 사용하는 것은 보존행위에 해당하므로 이로 인한 부당이득반환의무를 부담하지 않는다.
- ③ 乙이 甲의 동의 없이 위 주택을 임대하는 경우, 甲은 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ④ 乙이 201호를 점유 사용하는 동안에도 특별한 사정이 없는 한 공사대금 채권의 소멸시효는 진행된다.
- ⑤ 乙은 甲으로부터 주택을 양수한 자에게도 유치권을 주장할 수 있다.

출제영역 : 유치권-유치권의 효력

해설	난이도-상	정답②
----	-------	-----

② 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하는 자가 스스로 유치물인 주택에 거주하며 사용하는 것은 특별한 사정이 없는 한 유치물인 주택의 보존에 도움이 되는 행위로서 유치물의 보존에 필요한 사용에 해당한다고 할 것이다. 그리고 유치권자가 유치물의 보존에 필요한 사용을 한 경우에도 특별한 사정이 없는 한 차임에 상당한 이득을 소유자에게 반환할 의무가 있다.(대판 2009. 9. 24, 2009다40684)

23. 저당권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공동저당권자가 채무자 소유 부동산과 물상보증인 소유 부동산을 동시에 경매하여 배당 받는 경우 각 부동산의 경매 대가에 비례하여 배당받는다.
- ② 저당권이 불법으로 말소되었다면 경매절차가 완료하더라도 말소된 저당권의 회복등기를 청구할 수 있다.
- ③ 근저당권설정자인 채무자는 실제 채권액에 관계 없이 채권최고액을 변제하고 근저당권의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 저당권 설정 이후에 지상권을 취득한 자는 채무자의 반대에도 불구하고 선순위 저당권의 피담보채무를 변제할 수 있다.
- ⑤ 근저당권에는 채권최고액과 존속기간을 반드시 등기하여야 한다.

출제영역 : 혼합문제-제3취득자

해설	난이도-중	정답④
----	-------	-----

④ 민법 제364조

① “동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우에 그 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 각 부동산의 경매대가에 비례하여 그 챈권의 분담을 정한다”고 규정하고 있는 민법 제368조 제1항은 적용되지 아니한다고 봄이 상당하다. 따라서 이러한 경우 경매법원으로서는 채무자 소유 부동산의 경매대가에서 공동저당권자에게 우선적으로 배당을 하고, 부족분이 있는 경우에 한하여 물상보증인 소유 부동산의 경매대가에서 추가로 배당을 하여야 한다.(대판 2010. 4. 15, 2008다41475)

② 저당권이 불법으로 말소되더라도 경매절차가 완료되어 경락인이 경락대금을 완납한 후에는 말소된 저당권의 회복등기를 청구할 수 없다.

③ 근저당권에 있어서 챈권의 종액이 그 채권최고액을 초과하는 경우, 적어도 근저당권자와 채무자 겸 근저당권설정자와의 관계에 있어서는 위 챈권 전액의 변제가 있을 때까지 근저당권의 효력은 채권최고액과는 관계없이 잔존채무에 여전히 미친다.(대판 2001. 10. 12, 2000다59081)

⑤ 근저당권에는 채권최고액을 반드시 등기하여야 한다. 하지만 존속기간은 필요적 등기사항이 아니다.

24. 저당권의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 저당권이 설정된 이후부터는 저당권설정자가 취득하는 차임채권에도 저당권의 효력이 미친다.
- ② 건물에 설정된 저당권은 그 건물의 증축 부분으로써 구조상 독립성을 갖추지 못한 부분에도 효력이 미친다.
- ③ 집합건물의 전유부분에 설정된 저당권은 그 전유부분을 위한 대지사용권에도 효력이 미친다.
- ④ 저당권의 효력은 이행기를 경과한 후 1년분을 초과하는 지연배상금에는 미치지 않는다.
- ⑤ 토지 저당권자가 그 지상에 지상권설정자가 신축하여 소유하는 건물을 일괄하여 경매하는 경우에도 건물 매각대금에서는 우선변제를 받을 수 없다.

출제영역 : 저당권-저당권의 효력

해설	난이도-하	정답①
----	-------	-----

① 저당부동산에 대한 압류가 있으면 압류 이후의 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권 등에도 저당권의 효력이 미친다.(대판 2016. 7. 27, 2015다230020)

25. 甲이 乙에게 승낙기간을 10월 30일로 하여 부동산을 1억 원에 매도하겠다는 청약을 하였고 이는 10월 1일에 도달하였다. 이를 확인한 乙이 10월 3일에 승낙을 발송하였으나 우편사고로 인하여 11월 5일에 甲에게 도달하였다. 甲이 별도로 지연의 통지나 연착의 통지를 하지 않았다면 계약은 언제 성립된 것인가?

- ① 10월 1일
- ② 10월 3일
- ③ 11월 5일
- ④ 10월 30일
- ⑤ 아직 계약이 성립하지 않았다.

출제영역 : 계약의 성립-승낙

해설	난이도-하	정답②
----	-------	-----

② 승낙이 사고로 연착된 경우에 청약자가 지연의 통지나 연착의 통지를 하지 않으면 그 승낙은 기간 내에 도달한 것으로 간주된다.(민법 제528조 참고) 따라서 乙의 승낙이 발송된 10월 3일에 계약은 성립하는 것으로 간주된다.

26. 동시이행항변권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매수인이 중도금의 지급을 지체하던 중에 매도인의 의무의 이행기가 도과한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 매도인과 매수인이 이행하여야 할 쌍방의 의무는 동시이행관계에 놓이게 된다.
- ② 매매계약이 취소된 경우에 당사자 쌍방의 원상회복의무는 동시이행의 관계에 있다.
- ③ 동시이행의 관계에 있는 경우 일방의 챈무의 이행기가 도래하더라도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이지만, 이와 같은 효과는 당사자가 동시이행의 항변권을 행사하여야 발생한다.
- ④ 매도인의 매매 대금 챈권이 전부명령에 의하여 제3자에게 이전되더라도 매수인은 동시이행항변권을 잃지 않는다.
- ⑤ 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약의 당사자는 자기 챈무의 이행을 제공하여야 상대방을 이행지체에 빠트릴 수 있다.

출제영역 : 계약의 효력-동시이행의 항변권

해설	난이도-중	정답③
----	-------	-----

③ 쌍무계약에서 쌍방의 챈무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 챈무의 이행기가 도래하더라도 상대방 챈무의 이행제공이 있을 때까지는 그 챈무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이고, 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아니다.(대판 1998. 3. 13, 97다54604, 54611)

27. 甲이 乙에게 X건물을 매도하면서 대금은 丙이 丙에게 지급하기로 하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙이 약속한 대금을 지급하지 않는다면 丙은 위 매매 계약을 해제할 수 있다.
- ② 丙이 수의의 의사표시를 한 후에는 甲과 乙은 매매 계약을 합의해제 할 수 없다.
- ③ 乙이 丙에게 대금을 지급한 후에 매매 계약이 해제되더라도 乙은 丙에게 대금의 반환을 청구할 수 없다.
- ④ 甲과 乙의 계약이 착오를 이유로 취소되면, 丙이 선의인 경우에도 乙에게 대금의 지급을 청구하지 못한다.
- ⑤ 乙은 甲이 등기 서류를 제공하지 않고 있는 동안에는 丙에 대한 대금 지급을 거절할 수 있다.

출제영역 : 계약의 효력-제3자를 위한 계약

해설	난이도-중	정답①
----	-------	-----

① 수의자는 계약의 당사자가 아니므로 제3자를 위한 계약을 해제하지 못한다.

28. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매수인이 미리 자신의 챈무를 이행할 의사가 없음을 분명히 표시한 경우, 특별한 사정이 없는 한, 매도인은 자기 챈무의 이행제공이나 최고 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ② 해제권자가 해제권을 행사한 후에는 그 해제의 의사표시를 철회하여 소멸한 계약을 부활시킬 수 없다.
- ③ 계약이 해제된 후에는 그 계약을 위반한 자도 해제로 인하여 계약이 소멸되었음을 주장할 수 있다.
- ④ 매매 계약을 해제한 매도인은 계약해제의 의사표시 전에 해제 가능성을 알면서도 매수인으로부터 목적물을 양도받아 소유권이전등기를 경료 받은 자에게 밀소등기를 청구할 수 있다.
- ⑤ 챈무불이행으로 인한 계약의 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않는다.

출제영역 : 계약의 해제와 해지-해제의 제3자

해설	난이도-중	정답④
----	-------	-----

④ 계약이 해제되더라도 제3자의 권리를 해하지 못한다.(민법 제548조 제1항 참조) 여기서 제3자는 해제 전에 이해관계를 가질 경우 선의, 악의를 묻지 않고 모두 포함하며, 해제 후에 이해관계를 가지게 된 경우에는 선의의 제3자만이 보호받을 수 있다.

29. 甲으로부터 X토지를 임차한 乙이 甲의 동의를 얻어 丙에게 X토지를 전대하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한 丙이 甲에게 보증금 반환 기타 임대인의 의무에 대한 이행을 직접 청구할 수 있는 것은 아니다.
- ② 丙이 甲에게 차임을 지급하였다면 乙에게 다시 차임을 지급할 필요가 없다.
- ③ 甲과 乙이 임대차 계약을 합의해제 하였다면 丙의 전차권도 소멸한다.
- ④ 임대차 계약과 전대차 계약이 모두 종료되었으나 임차 지상에 丙소유의 건물이 존속하고 있으면 丙은 甲에게 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 임차 지상에 있는 건물이 甲의 동의가 없이 신축된 것이더라도 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다.

출제영역 : 임대차-전대차

해설	난이도-중	정답③
----	-------	-----

③ 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 경우에는 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 때에도 전차인의 권리가 소멸하지 아니한다.(민법 제631조)