

「2024년 공인중개사 시험대비」

민법 및 민사특별법 출제영역별 모의고사 풀이(3)

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

30. 매매 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약금 수령자가 이행에 착수하면 계약금 교부자 역시 해약금에 의한 계약 해제는 할 수 없다.
- ② 매수인이 매도인에게 계약금을 지급한 후에 중도금 또는 잔금의 지급을 지체하면 별다른 특약이 없는 경우에도 계약금은 손해배상금 명목으로 매도인에게 귀속된다.
- ③ 민법은 해약금에 의한 해제의 경우에 손해배상 청구권은 발생하지 않는다고 규정하고 있다.
- ④ 매매계약이 있은 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 원칙적으로 매도인에게 속한다.
- ⑤ 부동산 매도인이 매매대금을 다 지급받지 않은 상태에서 매수인에게 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 부동산을 계속 점유하고 있더라도 매매대금채권을 피담보채권으로 유치권을 주장할 수 없다.

출제영역 : 혼합문제-계약금

해설	난이도-중	정답②
----	-------	-----

② 유상계약을 체결함에 있어서 계약금이 수수된 경우 계약금은 해약금의 성질을 가지고 있어서, 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 이상 계약이 당사자 일방의 귀책사유로 인하여 해제되었다 하더라도 상대방은 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 계약금이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아니다.(대판 1996. 06. 14, 95다54693)

31. 민법상 임대차 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 임차인이 임대인에게 유의비상환청구를 하지 않겠다는 약정은 유효하다.
- ② 부동산임차인은 임대인과의 반대약정이 없으면 임대인에게 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.
- ③ 건물을 목적으로 하는 임대차 계약을 30년으로 하는 것도 가능하다.
- ④ 임대인이 목적물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.
- ⑤ 임대차 계약이 존속하는 동안에도 임차인이 연체한 차임은 보증금에서 당연히 공제된다.

출제영역 : 혼합문제-보증금

해설	난이도-하	정답⑥
----	-------	-----

⑤ 임대차보증금이 임대인에게 교부되어 있더라도 임대인은 임대차관계가 계속되고 있는 동안에는 임대차보증금에서 연체차임을 충당할 것인지를 자유로이 선택할 수 있으므로, 임대차계약 종료 전에는 연체차임이 공제 등 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는 것은 아니다.(대판 2013. 2. 28, 2011다49608, 49615)

32. 환매에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 환매특약은 매매 계약과 동시에 하여야 한다.
- ② 부동산에 관한 환매특약은 5년을 넘지 않는 범위 내에서 연장할 수 있다.
- ③ 환매권이 등기된 부동산도 매수인이 이를 제3자에게 처분할 수 있다.
- ④ 환매권자의 환매권 행사에는 상대방의 동의나 승낙을 필요로 하지 않는다.

⑤ 환매권은 제3자에게 양도할 수 있다.

출제영역 : 매매-환매		
해설	난이도-하	정답②
② 환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장하지 못한다.(민법 제591조 제2항)		

33. 甲이 토지 100m²를 乙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지 전부가 丙의 소유임으로 인하여 甲이 乙에게 토지의 소유권을 이전하지 못하고 있다면, 甲에게 귀책사유가 없는 경우에도 乙은 매매 계약을 해제할 수 있다.
- ② 토지 중 30m²가 제3자의 소유임으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에도 그 사실을 알고 있었던 乙은 대금의 감액을 청구하지 못한다.
- ③ 매매 계약이 다른 사유로 무효인 경우에는 甲은 乙에게 소유권을 이전하지 못하더라도 손해를 배상할 책임이 없다.
- ④ 甲의 토지에 지상권이 있음으로 인하여 계약의 목적을 달성하지 못하는 乙은 선의인 경우에 한하여 매매 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 법리상 제한에 의하여 토지에 건물을 축조하지 못하는 乙은 그 사실을 안 날로부터 6개월 내에 계약을 해제할 수 있다.

출제영역 : 매매-매도인의 담보책임

해설	난이도-중	정답②
② 일부타인권리 매매의 경우 매수인이 악의인 경우에도 대금의 감액을 청구할 수 있다.(민법 제572조 참고)		

34. 토지 임차인의 지상물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 임차인의 지상물매수청구권은 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지되는 경우에는 인정되지 않는다.
- ② 지상물매수청구권을 행사하지 않기로 하는 당사자 사이의 약정은 강행규정에 위반하여 효력이 없다.
- ③ 지상물매수청구권이 행사된 경우 임대인의 임차인에 대한 매매 대금 지급의무와 임차인의 임대인에 대한 소유권이전등기 의무가 동시에 행해지게 된다.
- ④ 제3자 명의의 저당권이 설정되어 있는 임차인 소유의 건물도 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있고, 이 경우 매수 가격은 저당권의 피담보채권을 공제함이 없이 결정하여야 한다.
- ⑤ 토지 임차인 소유의 건물이 임대인 소유의 토지와 제3자 소유의 토지에 걸쳐서 건립되어 있는 경우 건물 전부에 대한 지상물매수청구권의 행사가 가능하다.

출제영역 : 임대차-지상물매수청구권

해설	난이도-중	정답⑥
⑤ 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인 소유 건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는, 임차지 상에 서 있는		

건물 부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다.(대판 1997. 4. 8, 96다45443)

35. 상가건물임대차보호법상 임차인의 권리금에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 중대한 과실로 파손한 경우에도 임대인이 임차인의 권리금 회수 기회를 방해하면 손해배상의 책임을 부담한다.
- ㄴ. 임대인이 임차인으로부터 보증금과 차임 이외에 권리금을 지급 받은 때에는 원칙적으로 임대차 종료 시 임차인에게 보증금과 함께 권리금도 반환하여야 한다.
- ㄷ. 권리금 회수 기회 보장에 관한 규정은 보증금이 20억 원인 상가건물 임대차에도 적용될 수 있다.
- ㄹ. 상가건물에 관한 전대차 계약에는 권리금에 관한 규정을 적용하지 않는다.
- ㅁ. 유통산업법에 따른 대규모 점포를 목적으로 한 상가건물의 임대자는 권리금에 관한 규정을 적용하지 않는다.

① ㄱ, ㄴ, ㄷ ② ㄴ, ㄷ, ㄹ ③ ㄱ, ㄹ, ㅁ

④ ㄴ, ㄹ, ㅁ ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅁ

출제영역 : 권리금의 보호-권리금

해설	난이도-중	정답⑤
----	-------	-----

ㄱ. 간접요구 거절이 가능한 사유가 있으면 권리금 회수 기회 방해로 인한 손해배상 책임이 발생되지 않는다.(상가건물임대차보호법 제10조의4 제1항)

ㄴ. 개정 신설된 권리금에 관한 규정에 임대인의 권리금 반환 의무가 있는지에 관해서는 언급이 없다. 따라서 종전의 판례에 따르면 임대인은 권리금 반환의무가 없는 것을 원칙으로 한다.

ㄷ. 권리금 회수 기회 보장에 관한 규정은 환산보증금이 4억 원을 초과하는 상가건물임대차에도 적용된다.(상가건물임대차보호법 제2조)

ㄹ, ㅁ. 대규모 점포 또는 국유재산을 목적으로 한 상가건물의 임대자는 권리금 회수기회 보장에 관한 규정을 적용하지 않는다. 또한 전대차 계약에도 권리금에 관한 규정을 적용하지 않는다.(상가건물임대차보호법 제10조의 5)

36. 가동기담보등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가동기담보권보다 후순위의 저당권자는 청산기간 중에는 자기 채권의 변제기가 도래하기 전이라도 경매를 신청할 수 있다.
- ② 청산기간 중에 후순위 저당권자가 신청한 경매에서 가동기담보권자가 우선변제 받을 수 있는 피담보채권은 경락대금 완납 시에 확정된다.
- ③ 채무자 등에게 지급할 청산금이 없다고 인정될 때에는 청산기간을 경과만으로 목적물에 대한 사용 수익권이 채권자에게 이전된다.
- ④ 채권담보 목적의 소유권이전등기가 경료된 부동산의 경우 특별한 사정이 없으면, 양도담보설정자가 담보목적물에 대한 사용·수익권을 가진다.
- ⑤ 채무자는 청산기간이 경과한 후에도 청산금이 지급되기 전까지는 잔여 채무를 변제하고 채권 담보 목적의 가동기 말소를 청구할 수 있다.

출제영역 : 가동기담보권의 실행-청산절차

해설	난이도-중	정답②
----	-------	-----

② 가등기담보 등에 관한 법률 제3조, 제4조에 의하면 가등기담보권자가 담보계약에 따른 담보권을 실행하여 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위해서는 채권의 변제기 후에 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하여야 한다. 여기서 말하는 청산금의 평가액은 통지 당시의 담보목적부동산의 가액에서 그 당시의 피담보채권액(원본, 이자, 위약금, 지연배상금, 실행비용)을 뺀 금액을 의미하므로, 가등기담보권자가 담보권 실행을 통하여 우선변제 받게 되는 이자나 지연배상금 등 피담보채권의 범위는 통지 당시를 기준으로 확정된다.(대판 2016. 6. 23, 2015다13171)

37. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 법인이 임차한 주택을 양수한 자는 원칙적으로 동법에 의하여 임대인의 지위를 승계하는 자에 해당하지 않는다.
- ② 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 임차인에게는 묵시적 갱신이 인정되지 않는다.
- ③ 주택임차인이 보증금의 회수를 위하여 집행권원에 의한 경매를 신청하는 경우, 반대의무의 이행을 집행해주시기 요청으로 한다.
- ④ 대지에 관하여 저당권이 설정된 후에 건물이 신축된 경우에 건물을 임차한 소액임차인은 대지의 환가대금에 대하여 보증금 중 일정액을 저당권자에 우선하여 변제를 받을 수 없다.
- ⑤ 대항력과 확정일자를 갖춘 임차인으로부터 보증금반환채권만을 양수한 양수인은 임차주택의 경매에서 우선변제권자의 지위에 따른 배당요구를 할 수 없다.

출제영역 : 혼합문제-우선변제권

해설	난이도-중	정답 ③
----	-------	------

③ 주택임차인이 보증금의 회수를 위하여 판결문 기타 집행권원에 의한 임차주택에 경매를 신청하는 경우, 반대의무의 이행을 집행해주시기 요청으로 하지 않는다.(주택임대차보호법 제3조의 2)

38. 丙으로부터 X토지를 매수한 甲은 乙과 명의신탁약정을 맺었고, 등기는 甲의 요청에 의하여 丙으로부터 乙에게로 직접 이전되었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 丙이 명의신탁약정에 관하여 알지 못하고 있다면 甲과 乙의 명의신탁약정은 유효가 된다.
- ② 乙은 X토지의 소유권을 취득하지 못한다.
- ③ 甲의 丙에 대한 소유권이전등기청구권은 인정되지 않는다.

- ④ 甲은 乙에게 진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑤ 乙이 제3자 丁에게 부동산을 매도하여 소유권을 이전하였다면 이는 형법상 횡령죄를 구성한다.

출제영역 : 부동산실행법상 명의신탁의 효력-중간생략등기형 명의신탁

해설	난이도-상	정답 ②
----	-------	------

② 중간생략등기형 명의신탁의 경우 수탁자 명의의 등기는 효력이 없다.(부동산실행법상 명의신탁의 경우 수탁자 명의의 등기는 효력이 없다.)

① 명의신탁약정은 원칙적으로 효력이 없다.(부동산실행법상 명의신탁의 경우 수탁자 명의의 등기는 효력이 없다.)

- ③ 甲과 丙의 매매 계약은 유효하므로 甲이 매수인으로서 丙에게 갖는 소유권이전등기청구권은 인정된다.
- ④ 소유권을 취득한 적 없는 甲은 진정명의자라고 할 수 없어서 乙에게 진정명의 회복을 원인으로 소유권이전등기를 청구할 자격이 없다.
- ⑤ 명의신탁자가 매수한 부동산에 관하여 부동산실행법을 위반하여 명의수탁자와 맺은 명의신탁약정에 따라 매도인에게서 바로 명의수탁자 명의로 소유권이전등기를 마친 이른바 중간생략등기형 명의신탁을 한 경우, 명의신탁자는 신탁부동산의 소유권을 가지지 아니하고, 명의수탁자와 명의수탁자 사이에 위탁신임관계를 인정할 수도 없다. 따라서 명의수탁자가 명의신탁자의 재물을 보관하는 자라고 할 수 없으므로, 명의수탁자가 신탁받은 부동산을 임의로 처분하여도 명의신탁자에 대한 관계에서 횡령죄가 성립하지 아니한다.(대판 2016. 5. 19, 2014도6992 전원합의체 판결)

* 이와 같이 2016년 5월 19일 판결로 중간생략형 명의신탁에서 수탁자의 신탁재산처분행위는 더 이상 횡령죄가 성립되지 않는 것으로 변경되었습니다. 2016년에 선고된 판결 중 시사적으로 가장 이슈화 되었던 판례이니 만큼 반드시 숙지해 두시기 바랍니다.

39. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공용부분은 규약에 의하여 전유부분과 분리처분할 수 있다.
- ② 구분소유자 중 1인이 공용부분의 일부를 배타적으로 사용하는 경우, 다른 구분소유자에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다.
- ③ 집합건물의 대지는 구분소유자가 용도에 따라 사용할 수 있다.
- ④ 전유부분에 대한 체납관리비는 구분소유권을 특별승계한 자에게 승계되지 않는다.
- ⑤ 구분소유자의 대지사용권은 규약으로 달리 정함이 없는 한, 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

출제영역 : 혼합문제-공용부분

해설	난이도-하	정답 ①
----	-------	------

① 공용부분은 전유부분과 절대로 분리될 수 없고, 규약에 의한 분리처분도 불가능하다.

40. 다음 중 주택 임차인의 갱신요구를 임대인이 거절할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 임차인이 2기분의 차임을 연체한 경우
- ㄴ. 임차인의 경과실로 인하여 임차 주택이 훼손된 경우
- ㄷ. 임대인의 직계비속이 그 주택에 실제로 거주하고자 하는 경우
- ㄹ. 임대인이 그 주택을 철거하기 위하여 점유의 회복이 필요한 경우
- ㅁ. 임대인이 그 주택을 타인에게 더 높은 가액으로 임대하고자 하는 경우

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

출제영역 : 존속기간과 갱신요구권-갱신요구권

해설	난이도-하	정답 ④
----	-------	------

(주택임대차보호법 제6조의3 제1항 참고)

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우



박문각 공인중개사



한 교수님! 한 강의! 만 집중적으로 수강하고 싶다면?

2024 교수패스



Check 1

선택한 교수님
정규커리큘럼

Check 2

기출특강
전격 포함

Check 3

24년 시험일까지
무제한 수강



* 내부 사정에 따라 수강 교수진은 변경될 수 있습니다.