

「2024년 공인중개사 시험대비」

민법 및 민사특별법 출제영역별 모의고사 풀이(3)

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

출제영역 용익물권-전세권

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

- ① 전세권자는 전세권설정자에게 필요비를 청구할 수 없다.
- ② 전세권이 성립된 후 목적물의 소유권이 이전된 경우, 종전 소유자는 원칙적으로 전세금 반환의무를 면한다.
- ③ 건물의 일부에 전세권이 설정된 경우, 전세권자는 불가분성의 원칙에 따라 건물 전체의 경매를 청구할 수 있다.
- ④ 전세권을 존속시키기로 하면서 전세금반환채권만을 전세권과 분리하여 확정적으로 양도하는 것은 허용되지 않는다.
- ⑤ 전세권에 저당권이 설정된 경우, 전세권이 소멸하면 더 이상 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 없다.

해설	난이도-중	정답 ③
----	-------	------

③ 건물 일부에 전세권을 설정한 경우, 전세권자는 건물 전부에 대하여 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있으나, 전세권의 목적이 된 부분을 초과하여 건물 전부의 경매를 청구할 수 없다(대판 2001마212).

출제영역 담보물권-유치권

22. 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 유치물이 분할 가능한 경우, 채무자가 피담보채무의 일부를 변제하면 그 범위에서 유치권은 일부 소멸한다.
- ② 채권자가 채무자의 직접점유를 통하여 간접점유하는 경우에는 유치권은 성립하지 않는다.
- ③ 부동산에 강제경매개시결정의 기입등기가 경료된 후 그 부동산의 점유를 이전함으로써 유치권을 취득한 경우, 그 유치권자는 경매인에게 대항할 수 있다.
- ④ 수급인이 자신의 노력과 재료를 들여 신축한 건물에 대한 소유권을 원시취득한 경우, 수급인은 공사대금을 지급받을 때까지 유치권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 유치권자가 유치물을 점유함으로써 유치권을 행사하고 있는 동안에는 피담보채권의 소멸시효는 진행되지 않는다.

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

① 유치권자는 채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다(제321조). 따라서 피담보채권의 일부가 변제 등의 사유로 소멸하더라도, 잔액이 있는 한 목적물의 전부에 유치권의 효력이 미친다.

② 채무자소유의 건물 등 부동산에 강제경매개시결정의 기입등기가 경료되어 압류의 효력이 발생한 이후에 채무자가 위 부동산에 관한 공사대금 채권자에게 그 점유를 이전함으로써 그로 하여금 유치권을 취득하게 한 경우, 그와 같은 점유의 이전은 목적물의 교환가치를 감소시킬 우려가 있는 처분행위에 해당하여 압류의 처분금지효에 저촉되므로 점유자로서는 위 유치권을 내세워 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다

(대판 2005.8.19, 2005다22688).

- ④ 수급인이 자신의 노력과 재료를 들여 신축한 건물은 수급인 자신의 소유에 속하므로, 수급인은 유치권을 행사할 수 없다(대판 2011.8.25, 2009다67443, 67450).
- ⑤ 유치권의 행사는 채권의 소멸시효의 진행에 영향을 미치지 아니한다. 따라서 채권자가 유치권을 행사하더라도 피담보채권의 소멸시효는 그와 관계없이 계속 진행된다.

출제영역 담보물권-저당권

23. 저당권의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 저당부동산에 대한 압류가 있기 전에 저당권설정자가 그 부동산으로부터 수취한 과실에도 저당권의 효력이 미친다.
- ② 증축된 건물부분이 기존 건물에 부합된 경우에는 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 않았다고 해도 경락인은 그 증축부분의 소유권을 취득한다.
- ③ 토지에 대한 지상권에 기하여 건물을 소유하는 자가 그 건물 위에 저당권을 설정한 경우에는 저당권의 효력은 지상권에도 미친다.
- ④ 저당권설정자에게 대위할 물건이 인도된 후에 저당권자가 그 물건을 압류한 경우에는 물상대위권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 물상대위권을 행사하려면 저당권설정자가 그 금전 또는 물건을 '인도받기 전'에 압류하여야 하는데 제3자가 압류한 때에도 저당권자는 물상대위권을 행사할 수 있다.

해설	난이도-하	정답 ①
----	-------	------

① 저당부동산에 대한 압류가 있기 전에 저당권설정자가 수취한 과실에는 저당권의 효력은 미치지 않는다.

출제영역 담보물권-근저당권

24. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 피담보채무가 확정되기 이전 당사자 간의 합의로 채무의 범위나 채무자를 변경할 수 있다.
- ② 피담보채권의 이자는 채권최고액에 포함되지만, 근저당권의 실행비용은 채권최고액에 포함되지 않는다.
- ③ 피담보채권이 확정되기 전에 발생한 원본채권에 관하여 확정 후에 발생하는 이자나 지연손해금채권은 채권최고액의 범위 내에서 근저당권에 의하여 담보된다.
- ④ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청한 때에는 경락인이 매각대금을 완납한 때에 피담보채권은 확정된다.
- ⑤ 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 초과한 경우, 물상보증인은 채권최고액까지만 변제하면 근저당권등기의 말소를 청구할 수 있다.

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

④ 근저당권자가 스스로 경매신청을 한 경우에는 경매신청 시에 확정되므로, 경매개시결정 후 경매신청이 취하되었다고 하더라도 채무확정의 효과는 반복되지 않는다.

출제영역 담보물권-공동저당

25. 甲은 乙에 대한 자신의 채권을 담보하기 위하여 乙의 토지 X(시가 3,000만원), 丙의 토지 Y(시가 2,000만원), 丁의 토지 Z(시가 1,000만원)에 대하여 각각 1번 근저당권(채권최고액 3,000만원)을 설정하였다. X토지에 대하여는 2번 근저당권(채권최고액 2,000만원)이 존재한다. 그런데 甲은 X토지만을 경매하여 전액을 선순위자로 배당받았다. 이 경우 X토지의 2번 저당권자는 얼마의 범위에서 Y토지에 대해 甲을 대위하여 저당권을 행사할 수 있는가?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 500만원 ② 1,000만원
- ③ 0원(대위할 수 없다) ④ 2,000만원
- ⑤ 1,500만원

해설	난이도-중	정답 ③
----	-------	------

③ 공동저당의 목적인 채무자 소유의 부동산과 물상보증인 소유의 부동산 중 채무자 소유의 부동산에 대하여 먼저 경매가 이루어져 그 경매대금의 교부에 의하여 1번 공동저당권자가 변제를 받더라도, 채무자 소유의 부동산에 대한 후순위 저당권자는 민법 제368조 제2항 후단에 의하여 1번 공동저당권자를 대위하여 물상보증인 소유의 부동산에 대하여 저당권을 행사할 수 없다(대판 1995.6.13, 95마500).

출제영역 계약법총론-계약의 성립

26. 계약의 성립에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 청약과 승낙의 의사표시는 특정인에 대해서만 가능하다.
- ② 격지자간의 계약은 승낙의 통지가 상대방에게 도달한 때에 성립한다.
- ③ 청약자가 미리 정한 기간 내에 이의를 하지 아니하면 승낙한 것으로 간주한다는 뜻을 청약 시 표시하였다고 하더라도 이는 상대방을 구속하지 않는다.
- ④ 승낙기간을 정하지 않고 한 청약은 청약으로서 효력이 없다.
- ⑤ 교차청약에 있어 양청약의 의사표시가 동시에 도달하지 않은 경우 늦게 도달한 청약이 발신한 때 계약이 성립한다.

해설	난이도-하	정답 ③
----	-------	------

① 승낙은 반드시 특정인(청약자)에 대해서만 할 수 있으나, 청약은 불특정 다수인에 대해서도 할 수 있다.
 ② 격지자간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다.
 ④ 청약자가 청약을 할 때에는 승낙기간을 정할 수도 있고 정하지 않을 수도 있다.
 ⑤ 당사자 간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우에는 양 청약이 상대방에게 도달한 때에 계약이 성립한다.

출제영역 계약법총론-이행불능

27. 이행불능에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 쌍방의 귀책사유 없이 이행불능이 된 경우에는 채권자가 그 위험을 부담한다.

- ② 위험부담에 관한 민법의 규정은 임의규정이므로 당사자 간의 특약으로 달리 정할 수 있다.
- ③ 증여계약의 대상인 권리가 타인에게 귀속되어 있다는 이유만으로 증여자의 계약에 따른 이행이 불가능이라고 할 수는 없다.
- ④ 매매목적물인 부동산이 가압류되었다는 사유만으로 매도인의 이행불능을 이유로 매매계약을 해제할 수는 없다.
- ⑤ 토지가 수용되어 매도인이 수용보상금청구권을 취득한 경우, 매수인은 자신의 반대급부를 이행하면서 수용보상금청구권의 양도를 청구할 수 있다.

해설	난이도-하	정답 ①
----	-------	------

① 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 쌍방의 귀책사유 없이 이행불능이 된 경우에는 채무자가 그 위험을 부담한다.

출제영역 계약법총론-동시이행항변권

28. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 선이행의무자의 이행지체 중에 후이행의무자의 변제기가 도래한 경우에는 선이행의무자는 동시이행항변권을 행사할 수 있다.
- ② 당사자 일방이 먼저 한 번의 현실의 제공을 하여 상대방을 수령지체에 빠지게 하였더라도, 그 이행의 제공이 계속되지 않으면 상대방은 동시이행항변권을 행사할 수 있다.
- ③ 임대인의 보증금반환의무와 임차인의 목적물반환의무 및 임대인의 협력 하에 경료된 임차권등기말소주의는 동시이행관계에 있다.
- ④ 쌍무계약에서 당사자 일방의 책임 있는 사유로 채무이행이 불능으로 되어 그 채무가 손해배상채무로 바뀌게 되면 동시이행관계는 소멸한다.
- ⑤ 매도인에 대한 매수인의 대여금채권이 있는 경우, 매도인은 동시이행항변권이 있는 매매대금채권을 가지고 상계할 수 없다.

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

④ 동시이행의 관계에 있는 쌍방의 채무 중 어느 한 채무가 이행불능이 됨으로 인하여 발생한 손해배상채무도 여전히 다른 채무와 동시이행관계에 있다(대판 2000.2.25. 97다30066).

출제영역 계약법총론-제3자를 위한 계약

29. 甲은 乙에게 자신의 아파트를 매도하면서 매매대금은 乙이 직접 甲의 채권자인 丙에게 지급하기로 약정하였다. 丙의 수익의 의사표시 이후의 법률관계에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 乙이 丙에 대한 대금지급의무를 지체하더라도 이를 이유로 丙이 매매계약을 해제할 수 없다.
- ㄴ. 甲이 乙의 사기를 이유로 매매계약을 취소한 경우, 丙이 이러한 사실을 몰랐다면 丙은 乙에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있다.
- ㄷ. 丙이 乙에게 매매대금의 지급을 청구한 경우, 乙은 甲이 소유권을 이전하여 주지 않았음을 이유로 丙에게 매매대금의 지급을 거절할 수는 없다.
- ㄹ. 乙이 丙에게 매매대금을 지급한 후에 甲의 채무불이행을 이유로 계약이 해제된 경우, 乙은 丙에게 그 반환을 청구할 수 없다.

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

해설	난이도-중	정답 ⑤
----	-------	------

ㄴ. 제3자를 위한 계약에서 제3자는 제3자 보호규정에 있어서의 제3자에 해당되지 않으므로, 甲과 乙의 매매계약이 취소되면 丙은 乙에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.
ㄷ. 乙은 매매계약 자체에 기한 항변으로 수익자 丙에게 대항할 수

있으므로, 乙은 甲이 소유권이전에 대한 이행제공을 할 때까지 丙에게 매매대금의 지급을 거절할 수 있다.

출제영역 계약법총론-계약의 해제

30. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 당사자 사이에 약정이 없는 이상 합의해제로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를 붙여서 반환할 의무는 없다.
- ② 매도인의 소유권이전등기의무의 이행불능을 이유로 매수인이 매매계약을 해제함에 있어서 잔금을 제공할 필요가 없다.
- ③ 계약이 해제되면 계약을 위반한 당사자도 당해 계약이 상대방의 해제로 소멸되었음을 들어 그 이행을 거절할 수 있다.
- ④ 미등기 무허가건물에 관한 매매계약이 해제되기 전에 매수인으로부터 무허가건물을 다시 매수하고, 무허가건물관리대장에 소유자로 등재된 자는 해제 시 보호되는 제3자에 해당한다.
- ⑤ 계약이 해제된 후 등기가 말소되기 전에 매수인으로부터 제3자가 매수하고 등기를 경료한 경우, 선의의 제3자는 소유권을 취득할 수 있다.

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

④ 미등기 무허가건물에 관한 매매계약이 해제되기 전에 매수인으로부터 해당 무허가건물을 다시 매수하고 무허가건물관리대장에 소유자로 등재되었다고 하더라도 건물에 관하여 완전한 권리를 취득한 것으로 볼 수 없으므로 민법 제548조 제1항 단서에서 규정하는 제3자에 해당한다고 할 수 없다(2014.2.13. 2011다64782).

출제영역 계약법각론-계약금계약

31. 甲소유 토지를 乙이 매수하면서 위약금에 대한 약정 없이 계약금 5천만원을 甲에게 지급하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 지급한 계약금은 다른 약정이 없는 한 해약금으로 추정한다.
- ② 甲이 해제하려면 乙에게 1억원을 제공하면 족하고, 乙이 수령을 거부하더라도 공탁할 필요는 없다.
- ③ 甲이 乙에게 매매대금지급을 구하는 소송을 제기한 경우에는 이행에 착수한 것이므로, 乙은 5천만원을 포기하고 해제할 수 없다.
- ④ 甲이 이행에 착수하기 전이라도 乙은 중도금을 지급한 후에는 계약금을 포기하고 해제할 수 없다.
- ⑤ 만약 乙의 중도금지급이 지체되어 甲이 계약을 해제한 경우, 계약금 5천만원을 甲이 몰취할 수 있는 것은 아니다.

해설	난이도-중	정답 ③
----	-------	------

③ 매도인이 매수인에 대하여 매매계약의 이행을 최고하고 매매대금의 지급을 구하는 소송을 제기한 것만으로는 이행에 착수하였다고 볼 수 없다(대판 2008.10.23. 2007다72274·72281).

출제영역 계약법각론-매도인의 담보책임

32. 담보책임으로 약의 매수인에게 손해배상청구권이 인정되는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 매매목적인 소유권의 전부가 계약당사자가 아닌 제3자에게 속한 경우
- ㄴ. 계약당시 제3자 명의로 가압류등기가 경료되어 있었는데, 그 후 경매로 매수인이 소유권을 상실한 경우
- ㄷ. 토지 1필을 매매하기로 하였는데, 이미 대항력이 있는 임차권이 존재하는 경우

ㄹ. 계약 당시 제3자 명의로 가등기가 경료되어 있었는데, 그 후 본등기의 경료로 매수인이 소유권을 상실한 경우

- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄴ, ㄷ
- ④ ㄷ ⑤ ㄴ, ㄹ

해설	난이도-중	정답 ⑤
----	-------	------

ㄴ. 계약 당시 제3자 명의로 가압류 또는 압류등기가 경료되어 있었는데, 그 후 강제경매로 매수인이 소유권을 상실한 경우라면 매수인은 약의라도 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다.
ㄹ. 계약 당시 제3자 명의로 가등기가 경료되어 있었는데, 그 후 본등기의 경료로 매수인이 소유권을 상실한 경우라면 매수인은 약의라도 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다(대판 92다21784).

출제영역 계약법각론-임차인의 권리

33. 임대차에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임차인이 수선의무를 부담한다는 특약은 효력이 없다.
- ② 필요비 및 유익비는 임대차계약이 종료한 때 비로소 상환청구를 할 수 있다.
- ③ 임대차종료 전 지상물 일체를 포기하기로 하는 임대인과 임차인의 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.
- ④ 임대인의 동의를 얻어 부속한 물건이라도 채무불이행을 이유로 해지 당한 임차인은 부속물매수청구를 할 수 없다.
- ⑤ 독립성이 인정된다면 임차인의 특수목적에 사용하기 위해 부속된 물건도 부속물매수청구권의 대상이 된다.

해설	난이도-하	정답 ④
----	-------	------

① 임차인의 비용상환청구에 관한 규정은 임의규정이므로 임차인이 수선의무를 부담한다는 특약은 효력이 있다.
② 필요비 상환청구는 임대차 계약의 존속 중에도 가능하다.
③ 지상물을 포기하기로 하는 임대인과 임차인의 약정은 특별한 사정이 없는 한 무효이다.
⑤ 건물의 사용에 객관적 편익을 가져오는 것이 아니라 임차인의 특수목적에 사용하기 위해 부속된 것은 부속물매수청구권의 대상이 될 수 없다.

출제영역 계약법각론-임대차 종합

34. 임대차에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 일시사용을 위한 임대차가 명백한 경우, 임차인에게 부속물매수청구권이 인정되지 않는다.
- ② 건물임차인이 임대인의 동의 없이 건물의 소부분을 전대한 경우, 임대인은 임대차계약을 해지할 수 없다.
- ③ 다른 약정이 없는 한 임대인의 행위가 임대물의 보존에 필요한 행위라도 임차인은 이를 거절할 수 있다.
- ④ 임대인이 수선의무를 이행함으로써 목적물의 사용·수익에 지장이 초래된 경우 임차인은 그 지장의 한도 내에서 차임지급을 거절할 수 있다.
- ⑤ 임대인의 동의를 있는 양도의 경우, 임차인의 연체차임채무와 의무위반에 따른 손해배상채무는 별다른 특약이 없는 한 양수인에게 이전되지 않는다.

해설	난이도-하	정답 ③
----	-------	------

③ 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다. 다만, 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다(제625조).