

2024년 제35회 공인중개사 중개사법 35번 이의제기 근거자료

35. 개업공인중개사가 X토지를 공유로 취득하고자 하는 甲, 乙에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲의 지분이 1/2, 乙의 지분이 1/2인 경우, 乙과 협의 없이 X토지 전체를 사용·수익하는 甲에 대하여 乙은 X토지의 인도를 청구할 수 있다.
- ㄴ. 甲의 지분이 2/3, 乙의 지분이 1/3인 경우, 甲이 X토지를 임대하였다면 乙은 그 임대차의 무효를 주장할 수 없다.
- ㄷ. 甲의 지분이 1/3, 乙의 지분이 2/3인 경우, 乙은 甲의 동의 없이 X토지를 타인에게 매도할 수 없다.

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

ㄷ 지문은 옳은 것으로 출제하였으나 틀린 지문으로 보입니다.

[이의제기를 하는 이유]

1. 근거조문

민법 제264조(공유물의 처분, 변경) 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.

민법 제569조(타인의 권리의 매매) 매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다.

2. 乙이 X토지 전부를 처분하려면 甲의 동의를 얻어야 하는 것이지만 乙이 X토지를 매매할 수 없는 것은 아닙니다. 민법 569조에 따라 타인의 권리의 매매 자체는 유효하기 때문입니다. 출제자는 ㄷ 지문에서 “매도”라는 단어를 사용하였는데 옳은 지문이라고 출제하였으니 아마도 “처분”이라는 의미로 출제한 것으로 보입니다.

3. 판례(93다1596)에 따르면 공유자 중 1인이 다른 공유자의 동의 없이 그 공유 토지의 특정부분을 매도하여 타인 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다면, 그 매도 부분 토지에 관한 소유권이전등기는 처분공유자의 공유지분 범위 내에서는 실체관계에 부합하는 유효한 등기라고 보아야 한다.

4. 위 판례에 따른다면 다른 지분의 범위 내에서는 무효가 된다는 것입니다. 그러므로 ㄷ 지문의 “매도”는 “매매”를 의미하는 것인지 “처분”을 의미하는 것인지가 명확하지 않습니다. 위와 같은 이유로 ㄷ 지문은 틀린 지문이 되어 정답이 바뀌게 되므로 문항 모두를 정답으로 처리해야 합니다.