

**제21회 공인중개사 자격시험 문제**

**민법 및 민사특별법(B형)**

**41. 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 상대방 있는 단독행위에도 비진의표시에 관한 규정이 적용될 수 있다.
- ② 의사표시는 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 무효이다.
- ③ 상대방 있는 의사표시에 관하여 제3자가 사기나 강박을 행한 경우, 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 때에 한하여 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④ 교환계약의 당사자 일방이 자기 소유의 목적물의 시가에 관하여 침묵한 것은 특별한 사정이 없는 한 기망행위에 해당한다.
- ⑤ 재산을 강제로 뺏긴다는 것이 표의자의 본심으로 잠재되어 있었다 하여도 표의자가 마치 못해 증여의 의사표시를 한 이상 그 의사표시는 비진의표시가 아니다.

**42. 대리권 없는 乙이 甲을 대리하여 丙에게 甲소유의 토지를 매도하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 丙이 甲에게 상당한 기간을 정하여 매매계약의 추인여부의 확답을 최고하였으나 甲의 확답이 없었던 경우, 甲이 이를 추인한 것으로 본다.
- ② 乙이 甲을 단독상속한 경우, 乙은 본인 甲의 지위에서 추인을 거절할 수 있다.
- ③ 甲이 매매계약의 내용을 변경하여 추인한 경우, 丙의 동의가 없더라도 추인의 효력이 있다.
- ④ 乙이 대리권을 증명하지 못한 경우, 자신의 선택에 따라 丙에게 계약을 이행하거나 손해를 배상할 책임을 진다.
- ⑤ 甲이 丙에게 추인한 후에는 丙은 매매계약을 철회할 수 없다.

**43. 물권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 타인의 임야에 권원 없이 식재한 수목의 소유권은 임야소유자에게 귀속한다.
- ② 지상권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의 없이 지상권을 포기하지 못한다.
- ③ 전세권이 법정갱신된 경우라도 그 등기가 없으면 전세목적물을 취득한 제3자에게 대항할 수 없다.
- ④ 채무자가 직접점유하는 물건을 채권자가 간접점유하는 경우, 채권자는 그 물건에 대하여 유치권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 부동산에 대항요건을 갖춘 임차권이 성립한 후 저당권이 설정되고 그 후 그 소유권과 임차권이 동일인에게 귀속된 경우, 임차권은 혼동으로 소멸하지 않는다.

**44. 소유권에 기한 물건적 청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 미등기건물의 매수인은 건물의 매매대금을 전부 지급한 경우에는 건물의 불법점유자에 대해 직접 소유물반환청구를 할 수 있다.
- ② 소유자 아닌 자의 명의로 무효인 소유권보존등기가 경료된 후 이에 기초하여 저당권이 설정된 경우, 소유자는 보존등기의 말소를 청구할 수 없다.

- ③ 甲이 자신의 토지 위에 무단으로 건축한 乙을 상대로 건물철거소송을 제기한 후 甲이 丙에게 토지소유권을 이전했다더라도, 甲이 소유물방해배제청구권을 상실하는 것은 아니다.
- ④ 乙이 소유자 甲으로부터 토지를 매수하고 인도받았으나 등기를 갖추지 않고 다시 丙에게 이를 전매하고 인도한 경우, 甲은 丙에게 소유물반환청구를 할 수 있다.
- ⑤ 甲소유의 건물에 乙명의의 저당권설정등기가 불법으로 경료된 후 丙에게 저당권이전등기가 경료되었다면, 甲은 丙을 상대로 저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.

45. 甲은 자신의 X토지와 乙의 Y토지를 교환하는 계약을 체결하고 乙에게 X토지의 소유권을 이전하였으나, 乙은 Y토지에 대한 소유권이전의무의 이행을 지체하고 있다. 乙은 丙에게 X토지를 매각하여 소유권을 이전하였는데, 그 후 Y토지가 수용되어 甲에게 소유권을 이전할 수 없게 되었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 최고 없이 교환계약을 해제할 수 없다.
- ② 甲은 乙에게 Y토지에 대한 수용보상금청구권의 양도를 청구할 수 없다.
- ③ 甲이 乙에게 배상청구할 수 있는 통상손해는 계약체결시의 Y토지의 시가를 기준으로 산정한다.
- ④ 甲이 교환계약을 해제하더라도, 甲은 丙의 등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ⑤ 만약 丙이 교환계약이 해제된 사실을 안 후에 丙의 등기가 경료되었다면, 丙은 X토지의 소유권을 취득한다.

46. 다음 중 동시이행의 항변권이 인정되지 않는 계약은?

- ① 교환
- ② 환매
- ③ 무상소비대차
- ④ 임대차
- ⑤ 도급

47. 반사회적 법률행위에 해당하지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 어떤 일이 있어도 이혼하지 않기로 한 약정
- ② 불법필수에 사용될 줄 알면서 금원을 대출해주기로 한 약정
- ③ 법정에서 허위 진술하는 대가로 금원을 교부하기로 한 약정
- ④ 노름빚인 줄 알면서 이를 변제하기로 한 약정
- ⑤ 자신의 부정행위를 용서하는 대가로 처에게 부동산을 양도하되 부부관계가 유지되는 동안에는 처가 임의로 처분할 수 없다는 제한을 붙인 약정

48. 주택임대차보호법(A)과 상가건물임대차보호법(B)상 계약존속 중에 하는 차임증액 청구의 한도를 순서대로 옳게 배열한 것은?

- ① A : 3%, B : 5%    ② A : 3%, B : 8%
- ③ A : 5%, B : 8%    ④ A : 5%, B : 9%
- ⑤ A : 5%, B : 10%

49. 甲은 이미 丙의 저당권이 설정되어 있는 乙소유의 X주택을 乙로부터 2009.4.1. 보증금 1억원에 임차하여 인도받고, 전입신고를 마친 후 2010.10.24. 현재까지 살고 있다. 2009.6.12. 丁이 乙에 대한 5천만원의 채권으로 X주택을 가압류하였으며, 2009.8.6. 다시 戊의 2번 저당권이 설정되었다. 2010.10.8. 戊의 저당권이 실행되어 X주택은 A에게 매각되었다. 배당할 금액이 2억 3천만원이며, 丙과 戊의 채권은 각각 1억원인 경우, 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 저당권자는 가압류채권자에 우선하므로 戊는 丁에 우선하여 변제받을 수 있다.
- ② 甲이 임대차계약서상에 확정일자를 받았다면, 저당권자 丙에 우선하여 보증금 전액을 우선변제 받는다.
- ③ 戊의 저당권 실행으로 甲의 임차권은 소멸하기 때문에 甲은 A에게 주택을 인도하여야 한다.
- ④ 甲이 임대차계약서상에 확정일자를 받지 않은 경우에도 丁에 우선하여 변제받을 수 있다.
- ⑤ 甲은 경매절차에 참여하여 배당을 요구하거나 A에게 대항력을 주장할 수 있다.

50. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 피담보채권과 분리하여 저당권만을 양도할 수 없다.
- ② 1필지의 일부에 대해서는 저당권을 설정할 수 없다.
- ③ 근저당부동산의 소유권을 취득한 제3자는 피담보채무가 확정된 이후에 그 채무를 채권 최고액의 범위 내에서 변제하고 근저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ④ 저당물의 멸실로 인하여 받을 금전이 저당물의 소유자에게 지급되기 전에 그 지급청구권이 압류된 경우, 저당권자는 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 저당권 양도에 필요한 물권적 합의는 당사자뿐만 아니라 채무자나 물상보증인 사이에까지 있어야 한다.

51. 지상권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 무허가건물이나 미등기건물을 위해서는 관습법상의 법정지상권이 인정될 수 없다.
- ② 지상권이 설정된 토지를 양수한 자는 지상권자에게 그 토지의 인도를 청구할 수 없다.
- ③ 분묘기지권을 시효로 취득한 경우, 시효취득자는 토지소유자에게 지료를 지급하여야 한다.
- ④ 토지공유자 중 1인이 공유지분 과반수의 동의를 얻어 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우, 관습법상의 법정지상권이 성립한다.
- ⑤ 미등기건물을 그 대지와 함께 양수한 사람이 그 대지에 대해서만 소유권이전등기를 넘겨 받은 뒤 그 대지가 경매되어 타인의 소유로 된 경우, 법정지상권이 성립한다.

52. 임대인이 임대목적물을 반환받은 경우, 임차인이 지출한 필요비의 상환청구는 그 목적물을 반환받은 날로부터 ( )내에 하여야 한다. 빈칸에 들어갈 기간은?

- ① 1개월 ② 3개월 ③ 6개월 ④ 1년 ⑤ 3년

53. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 다세대주택의 임차인이 동·호수의 표시 없이 지번을 정확하게 기재하여 주민등록을 마

쳤다면 대항력을 취득한다.

- ② 주택임차인이 그 지위를 강화하고자 별도로 전세권설정등기를 한 경우, 임차인의 지위에서 경매법원에 배당요구를 하였다면 전세권에 관하여도 배당요구가 있는 것으로 본다.
- ③ 우선변제권을 가진 주택임차인으로부터 임차권과 분리하여 임차보증금반환채권만을 양수한 채권양수인도 우선변제권자의 지위에서 배당요구를 할 수 있다.
- ④ 근저당권이 설정된 사무실용 건물이 주거용 건물로 용도 변경된 후 이를 임차한 소액임차인은 특별한 사정이 없는 한 보증금 중 일정액을 근저당권자에 우선하여 변제받을 수 있다.
- ⑤ 주택임차권의 대항력의 요건인 주민등록의 신고는 행정청이 수리하기 전이라도 행정청에 도달함으로써 바로 신고로서의 효력이 발생한다.

**54. 乙은 甲소유의 건물 전체를 임차하고 있던 중 甲의 동의를 얻어 이를 다시 丙에게 전대(轉貸)하였다. 다음 중 틀린 것은?**

- ① 丙이 건물사용의 편의를 위하여 甲의 동의를 얻어 건물에 물건을 부속했다면, 丙은 전대차종료시 甲에게 그 매수를 청구할 수 있다.
- ② 丙이 건물의 부속물을 甲으로부터 매수했다면, 丙은 전대차종료시 甲에게 그 매수를 청구할 수 있다.
- ③ 임대차와 전대차가 모두 종료한 후에 丙이 건물을 반환하지 않고 사용하는 경우, 甲은 丙에게 차임상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ④ 임대차와 전대차가 모두 종료한 경우, 丙이 甲에게 직접 건물을 반환하면 乙에 대한 건물반환의무를 면한다.
- ⑤ 甲이 乙과 임대차계약을 합의해지하면 丙의 전차권도 따라서 소멸한다.

**55. 다음 중 효력규정이 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 「부동산등기특별조치법」 상 중간생략등기를 금지하는 규정
- ② 「이자제한법」 상 최고이자율을 초과하는 부분을 규율하는 규정
- ③ 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 상 공익법인이 하는 기본재산의 처분에 주무관청의 허가를 요하는 규정
- ④ 「부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률」 상 명의신탁약정에 기초한 물건변동에 관한 규정
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 일정한 구역 내의 토지매매에 대하여 허가를 요하는 규정

**56. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 관리비 징수에 관한 유효한 관리단 규약 등이 존재하지 않는 이상, 이 법상의 관리단은 공용부분에 대한 관리비를 구분소유자에게 청구할 수 없음이 원칙이다.
- ② 대지사용권은 법원의 강제경매절차에 의해서라면 전유부분과 분리되어 처분될 수 있다.
- ③ 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분하는 것을 금지하는 취지를 등기하지 않으면, 집합건물의 대지임을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자에게 대항할 수 없다.

- ④ 주거용 집합건물을 철거하고 상가용 집합건물을 신축하기로 하는 재건축결의는 원칙적으로 허용되지 않는다.
- ⑤ 공용부분의 변경에 관한 사항은 원칙적으로 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 과반수의 결의로써 결정할 수 있다.

**57. 미성년자 甲은 자신의 부동산을 법정대리인 乙의 동의 없이 丙에게 매각하고 丙은 다시 이 부동산을 丁에게 매각하였다. 甲이 아직 미성년자인 경우 취소권자와 취소의 상대방을 빠짐없이 표시한 것은?**

- ① 취소권자 : 甲, 취소의 상대방 : 丙
- ② 취소권자 : 甲 또는 乙, 취소의 상대방 : 丙
- ③ 취소권자 : 乙, 취소의 상대방 : 丙
- ④ 취소권자 : 乙, 취소의 상대방 : 丙 또는 丁
- ⑤ 취소권자 : 甲 또는 乙, 취소의 상대방 : 丙 또는 丁

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

- ① 토지전세권의 최단존속기간은 3년이다.
- ② 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권이 이전되면, 전세금반환채무도 신소유자에게 이전된다.
- ③ 전세금의 지급은 전세권의 성립요소이다.
- ④ 구분소유권의 객체가 될 수 없는 건물의 일부에 대한 전세권자는 건물 전체의 경매를 신청할 수 없다.
- ⑤ 전세목적물의 인도는 전세권의 성립요건이 아니다.

**59. 물권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 전세권은 담보물권의 성질도 가지고 있다.
- ② 관습법상 법정지상권이 붙은 건물의 양수인은 지상권등기 없이도 건물양도인의 지상권 갱신청구권을 대위행사할 수 있다.
- ③ 토지저당권자는 저당권설정 후 그 설정자가 그 토지에 신축하여 소유하는 건물에 대하여 일괄경매를 청구할 수 있다.
- ④ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 경우, 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ⑤ 원고의 목적물 인도청구에 대해 법원이 피고의 유치권항변을 인용하는 경우, 원고패소판결을 해야 한다.

**60. 乙은 제3자의 가압류등기가 있는 甲소유의 부동산을 甲으로부터 매수하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 甲의 소유권이전등기의무 및 가압류등기의 말소의무와 乙의 대금지급의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행관계에 있다.
- ② 甲은 乙에 대한 매매대금채권을 자동채권으로 하여 상계적상에 있는 乙의 甲에 대한 대역금채권과 상계할 수 없다.
- ③ 甲의 乙에 대한 매매대금채권이 전부명령에 의해 압류채권자인 丙에게 이전된 경우, 乙은 丙의 대금청구에 대해 동시이행의 항변권을 행사할 수 없다.

- ④ 甲과 乙의 채무가 동시이행관계에 있더라도 甲의 매매대금채권은 그 지급기일부터 소멸시효가 진행된다.
- ⑤ 乙이 대금채무를 선이행하기로 약정했더라도 그 이행을 지체하는 동안 甲의 채무의 이행기가 도래하였다면, 특별한 사정이 없는 한 甲과 乙의 채무는 동시이행관계에 있다.

**61. 다음 중 가등기담보 등에 관한 법률이 적용되는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 1억원을 차용하면서 시가 2억원 상당의 부동산에 대해 대물변제의 예약을 하고 가등기한 경우
- ② 1억원의 토지매매대금의 지급담보와 그 불이행의 경우의 제재를 위해 2억원 상당의 부동산에 가등기한 경우
- ③ 1천만원을 차용하면서 2천만원 상당의 고려청자를 양도담보로 제공한 경우
- ④ 1억원을 차용하면서 3천만원 상당의 부동산을 양도담보로 제공한 경우
- ⑤ 3억원을 차용하면서 이미 2억원의 채무에 대한 저당권이 설정된 4억원 상당의 부동산에 가등기한 경우

**62. 매매의 일방예약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 매매의 일방예약은 언제나 채권계약이다.
- ② 본계약 성립 전에 일방이 예약내용을 변경하는 것은 특별한 사정이 없는 한 허용되지 않는다.
- ③ 부동산소유권이전을 내용으로 하는 본계약의 예약완결권은 가등기할 수 있다.
- ④ 예약완결권의 제척기간이 지난 후에 상대방이 예약목적물인 부동산을 인도받았다면, 예약완결권은 제척기간의 경과로 소멸하지 아니한다.
- ⑤ 매매예약완결권의 제척기간이 도과하였는지의 여부는 법원의 직권조사사항이다.

**63. 복대리에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 복대리인은 그 권한 내에서 대리인을 대리한다.
- ② 복대리인은 제3자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.
- ③ 임의대리인은 본인의 승낙이 있으면 복대리인을 선임할 수 있다.
- ④ 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 법정대리인은 그 선임감독에 관해서만 책임이 있다.
- ⑤ 임의대리인이 본인의 지명에 의하여 복대리인을 선임한 경우에는 그 불성실함을 알고 본인에 대한 통지나 그 해임을 게을리한 때가 아니면 책임이 없다.

**64. 甲중증은 자신의 X토지를 적법하게 종원(宗員) 乙에게 명의신탁하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 乙이 평온, 공연하게 10년간 X토지를 점유한 경우, 乙은 이를 시효취득할 수 있다.
- ② 제3자가 X토지를 불법점유하는 경우, 甲은 소유권에 기하여 직접 방해배제를 청구할 수 있다.
- ③ 甲이 명의신탁해지를 원인으로 하고 소유권에 기하여 乙에게 행사하는 등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ④ 乙이 丙에게 X토지를 매도하여 이전등기한 경우, 丙이 악의라면 X토지의 소유권을 취득하지 못한다.

- ⑤ 乙이 X토지 위에 건물을 지어 소유하던 중 명의신탁이 해지되어 X토지의 등기명의가 甲으로 환원된 경우, 乙은 관습법상의 법정지상권을 취득한다.

**65. 다음 중 법률행위의 효력이 확정적이지 않은 것을 모두 고른 것은?**

- ㄱ. 불공정한 법률행위
- ㄴ. 금치산자의 법률행위
- ㄷ. 무권대리인의 법률행위
- ㄹ. 부동산 공유자의 상호명의신탁
- ㅁ. 강박으로 인해 12년 전에 한 부동산의 증여

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

**66. 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 유치권의 성립을 배제하는 당사자의 특약은 유효하다.
- ② 채무자 이외의 제3자의 소유물에도 유치권이 성립할 수 있다.
- ③ 계약명의신탁의 신탁자는 매매대금 상당의 부당이득반환청구권을 피담보채권으로 하여, 자신이 점유하는 신탁부동산에 대해 유치권을 행사할 수 있다.
- ④ 점유가 불법행위로 인한 경우에는 유치권이 성립하지 않는다.
- ⑤ 임차인의 비용상환청구권은 유치권의 피담보채권이 될 수 있다.

**67. 저당권자에게 인정되지 않는 것은?**

- ① 물상대위권
- ② 우선변제권
- ③ 저당물반환청구권
- ④ 피담보채권의 처분권
- ⑤ 저당물방해배제청구권

**68. 乙이 甲으로부터 건물을 임차하여 보증금을 지급하고 사용하던 중 임대차기간이 만료하기 전에 건물이 전소되었다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 甲의 귀책사유로 건물이 전소된 경우, 乙은 건물반환채무를 면한다.
- ② 乙의 귀책사유로 건물이 전소된 경우, 乙은 甲에게 건물반환채무의 이행불능에 따른 손해배상책임을 진다.
- ③ 甲, 乙 모두의 귀책사유 없이 건물이 전소된 경우, 乙은 甲에게 보증금 반환을 청구할 수 있다.
- ④ 乙의 귀책사유로 건물이 전소된 경우, 乙은 원칙적으로 甲에 대한 보증금반환청구권을 상실한다.
- ⑤ 만일 임대차 종료 후 甲의 건물인도 수령지체 중에 乙의 경과실로 건물이 전소된 경우, 乙은 甲에게 건물반환채무불이행에 따른 손해배상책임을 지지 않는다.

**69. 조건에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?**

- ㄱ. 상대방이 동의하면 해제의 의사표시에 조건을 붙이는 것이 허용된다.
- ㄴ. 甲이 乙에게 ‘丙이 사망하면 부동산을 주겠다’고 한 약정은 정지조건부 증여이다.
- ㄷ. 해제조건이 법률행위의 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우에는 그 법률행위는 무효로 한다.
- ㄹ. 당사자가 조건 성취의 효력을 그 성취 전에 소급하게 할 의사를 표시하더라도, 당사자 사이에서 법률행위는 조건이 성취한 때부터 효력이 생긴다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

**70. 법률행위의 무효 또는 취소에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 취소할 수 있는 법률행위를 추인한 후에는 취소하지 못한다.
- ② 법률행위의 일부분이 무효인 때는 원칙적으로 그 전부를 무효로 한다.
- ③ 비진의표시로 무효인 법률행위를 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 새로운 법률행위로 본다.
- ④ 법정대리인은 취소의 원인이 종료하기 전에는 취소할 수 있는 법률행위를 추인할 수 없다.
- ⑤ 무효인 법률행위가 다른 법률행위의 요건을 구비하고 당사자가 그 무효를 알았더라면 다른 법률행위를 하는 것을 의욕하였으리라고 인정될 때에는 다른 법률행위로서 효력을 가진다.

**71. 甲소유의 토지에 乙명의로 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 경료되어 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 가등기가 있다고 해서 乙이 甲에게 소유권이전등기를 청구할 법률관계의 존재가 추정되는 않는다.
- ② 乙이 가등기에 기한 본등기를 하면 乙은 가등기를 경료한 때부터 토지에 대한 소유권을 취득한다.
- ③ 甲이 토지에 대한 소유권을 丙에게 이전한 뒤 乙이 본등기를 하려면 丙에게 등기청구권을 행사하여야 한다.
- ④ 乙의 가등기 후 甲이 丁에게 저당권을 설정해주고, 乙이 본등기를 하면 乙은 丁을 위한 물상보증인의 지위에 있게 된다.
- ⑤ 乙은 가등기된 소유권이전청구권을 가등기에 대한 부기등기의 방법으로 타인에게 양도할 수 없다.

**72. 저당권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 저당권 설정 전에 지상권이 설정된 토지가 그 저당권실행으로 매각된 경우, 그 지상권은 소멸한다.
- ② 저당권의 피담보채권 소멸 후 그 말소등기 전에 피담보채권의 전부명령을 받아 저당권이

전등기를 경료한 자는 그 저당권을 취득할 수 있다.

- ③ 공동저당의 목적인 여러 부동산 중 일부 부동산의 매각대금을 먼저 배당하는 경우, 공동저당권자는 그 대금에서 피담보채권 전부를 우선변제 받을 수 없다.
- ④ 구분소유건물의 전유부분만을 경락받아 매각대금을 다 낸 자는 그 대지사용권을 취득하지 못한다.
- ⑤ 저당권의 효력은 부합물에 미친다는 민법규정은 임의규정이다.

**73. 계약당사자의 확정에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 계약당사자의 확정에 관한 문제는 일반적으로 의사표시해석의 문제이다.
- ② 甲이 대리인 乙을 통하여 계약을 체결하는 경우, 상대방 丙이 乙을 통하여 甲과 계약을 체결하려는 데 의사가 일치하였다면 乙의 대리권 존부 문제와는 무관하게 甲과 丙이 그 계약의 당사자가 된다.
- ③ 乙이 부동산 경매절차에서 甲이 제공한 자금으로 2010년 5월 자기 명의로 낙찰받은 경우, 부동산의 매수인은 甲이 아니라 乙이다.
- ④ 甲이 배우자인 乙을 대리하여 은행과 乙의 실명확인 절차를 거쳐 乙 명의의 예금계약을 체결한 경우, 금융기관이 자금출연자가 甲이라는 사실을 알고 있었다면 예금계약의 당사자는 甲이 되는 것이 원칙이다.
- ⑤ 甲에 대한 대출한도를 회피하기 위하여 乙을 형식상의 주채무자로 내세우고 은행도 이를 양해하여 乙에게는 채무자로서의 책임을 지우지 않을 의도로 乙명으로 대출해 준 경우, 乙을 대출계약의 당사자로 볼 수 없다.

**74. 점유물반환청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 乙의 점유보조자 甲은 원칙적으로 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ② 乙이 甲을 기망하여 甲으로부터 점유물을 인도받은 경우, 甲은 乙에게 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 甲이 점유하는 물건을 乙이 침탈한 경우, 甲은 침탈당한 날로부터 1년 내에 점유물의 반환을 청구하여야 한다.
- ④ 직접점유자 乙이 간접점유자 甲의 의사에 반하여 점유물을 丙에게 인도한 경우, 甲은 丙에게 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 甲이 점유하는 물건을 乙이 침탈한 후 乙이 이를 선의의 丙에게 임대하여 인도한 경우, 甲은 丙에게 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.

**75. 甲이 자기 소유의 X건물을 乙에게 임대하여 인도한 경우에 대한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ㄱ. 乙은 특별한 사정이 없는 한, 甲에게 반환할 때까지 선량한 관리자의 주의로 X건물을 보존하여야 한다.
- ㄴ. X건물의 멸실로 인하여 乙의 甲에 대한 채무불이행책임이 문제되는 경우, 乙의 귀책사유에 대한 증명책임은 甲에게 있다.
- ㄷ. 乙이 자신의 비용으로 X건물에 증축한 부분을 甲의 소유로 귀속시키기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 부속물매수청구권을 포기하는 약정이므로 무효이다.
- ㄹ. 甲이 임대차에 관한 채권에 기하여 X건물에 부속한 乙소유의 동산을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄹ

**76. 등기를 해야 물권변동이 일어나는 경우를 모두 고른 것은?**

- ㄱ. 혼동에 의한 저당권의 소멸
- ㄴ. 교환에 의한 부동산 소유권취득
- ㄷ. 존속기간만료에 의한 지상권의 소멸
- ㄹ. 매매예약완결권 행사에 의한 부동산 소유권취득
- ㅁ. 집합건물의 구분소유권을 취득하는 자의 공용부분에 대한 지분 취득

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄹ ③ ㄷ, ㅁ ④ ㄹ, ㅁ ⑤ ㄱ, ㄷ

**77. 물권변동에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 甲이 그 소유의 토지를 乙에게 증여하면서 매매를 한 것처럼 꾸며 소유권이전등기를 해 준 경우, 乙은 그 토지의 소유권을 취득한다.
- ② 甲소유의 X토지에 대한 등기부가 멸실된 경우, 甲이 회복기간 내에 멸실회복등기를 하지 않으면 甲은 X토지에 대한 소유권을 상실한다.
- ③ 甲이 자기 소유 건물을 乙에게 매도하여 소유권이전등기를 해 준 뒤 관계서류를 위조하여 乙의 등기를 말소한 경우, 말소등기의 회복등기가 없더라도 乙은 소유권을 상실하지 않는다.
- ④ 甲으로부터 토지를 매수한 乙이 甲명의로 된 유효한 보존등기에 기초하여 소유권이전등기를 하지 않고 새로 등기부를 개설하여 乙명의로 보존등기를 한 경우, 乙은 소유권을 취득하지 못한다.
- ⑤ 乙이 甲의 토지를 상속한 뒤 丙에게 토지를 매도하고 직접 甲에서 丙으로 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기가 이루어진 경우, 丙은 소유권을 취득한다.

**78. 상가건물임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 서울에 있는 상가건물을 보증금 1억원, 월세 250만원에 임차한 계약은 이 법의 적용대상이 된다.
- ② 임차기간을 2년으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 보므로, 임대인은 임차기간이 1년임을 주장할 수 있다.

- ③ 임차인이 상가건물을 인도받고 「부가가치세법」 등에 의한 사업자등록을 신청하면 사업자등록증이 교부된 다음 날부터 제3자에 대한 대항력이 생긴다.
- ④ 대항력 있는 임차인이 적법하게 상가건물을 전대하여 전차인이 이를 직접점유하면서 그 명의로 「부가가치세법」 등에 의한 사업자등록을 하였다면, 임차인의 대항력이 유지된다.
- ⑤ 상가건물의 인도와 사업자등록의 요건을 구비한 임차인이 폐업신고를 하였다가 다시 같은 상호 및 등록번호로 사업자등록을 하였다면, 처음의 대항력이 그대로 유지된다.

**79. 甲과 乙이 X토지를 공유하고 있는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 1/5 지분권자 乙은 甲의 동의 없이 자신의 지분을 丙에게 처분하지 못한다.
- ② 甲이 乙의 동의 없이 X토지 전부를 丙에게 매도한 경우, 그 매매계약은 유효하다.
- ③ 丙이 X토지를 불법점유하고 있는 경우, 甲은 乙의 지분에 관하여도 특별한 사정이 없는 한 단독으로 丙에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 1/2 지분권자 甲이 乙의 동의 없이 X토지에 건물을 축조한 경우, 乙은 甲에게 그 건물 전부의 철거를 청구하지 못한다.
- ⑤ 2/3 지분권자 甲이 乙의 동의 없이 X토지 전부를 丙에게 사용하게 한 경우, 乙은 丙에게 X토지의 인도를 청구할 수 있다.

**80. 乙이 최고 없이 해제(해지)할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ㄱ. 乙이 丙소유의 토지임을 알고서 甲으로부터 그 토지를 매수하였으나 甲의 귀책사유로 소유권이전이 불가능하게 된 경우
- ㄴ. 乙로부터 부동산을 매수한 甲이 매매대금 채무의 이행기 전에 그 채무를 이행하지 않을 의사를 명백히 표시한 경우
- ㄷ. 저당권이 설정된 부동산의 매도인 甲이 매수인 乙에게 특정일까지 저당권설정등기의 말소를 약속하였으나 이를 이행하지 않은 채 그 기일이 지난 경우
- ㄹ. 임차인 甲이 乙에게 전대한 후 전대차보증금의 증도금을 수수하면서, 전대차보증금의 반환을 담보하기 위해 甲이 담보물을 제공하기로 약정하였으나 이를 이행하지 않은 경우

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ