

★ 2024년 제12회 행정사 2차 민법(계약) 총평 [조민기 강사, 241005]

제1문의 (1)은 9회 기출인 상가건물임대차보호법상 계약갱신요구권에 관한 사례문제이다. 계약갱신요구권의 의의, 갱신거절사유, 갱신내용을 약술하고, 쟁점인 갱신요구권의 행사기간 경과여부를 조문과 판례에 따라 간략하게 설명하면 된다.

제1문의 (2)는 7회 기출인 권리금회수기회 보호제도에 관한 사례문제이다. 금지되는 임대인의 방해행위를 설명하고, 방해행위 금지규정 위반의 효과까지 적시한 후에 임차인의 권리금회수방안을 검토하면 된다. 특히 더 이상 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에 권리금회수기회 보호가 인정되는가가 쟁점이다.

제2문은 4회 기출인 원시적 불능과 계약체결상 과실책임에 관한 단문이고, 제3문은 4회, 10회 기출인 전부 타인권리의 매매와 매도인의 담보책임에 관한 준사례문제이고 제4문은 2회 기출인 조합채무에 대한 조합원의 책임에 관한 준사례문제이다.

올해 행정사 민법(계약) 시험의 특징은 4문제 모두 기출된 주제가 다시 출제되었다는 점이다. 시험이 거듭됨에 따라 이제 기출문제라도 중요부분은 계속 반복하여 출제되고 있다.

또한 단순히 요건, 효과를 묻기보다는 판례 사안과 연계하여 사례나 준사례로 출제하는 방식도 점점 늘고 있다.

주어진 시험시간에 비해 문제 지문은 길고 써야 할 답안 분량은 많으므로, 사례단문집 전체를 기출된 주제, 미기출 주제, 최신 판례, 종합 사례 등으로 구분해서 핵심 위주로 간략하게 암기하고, 이를 답안에 빨리 쓸 수 있도록 반복 연습하는 것이 중요하다고 본다.

★ 2024년 제12회 행정사 2차 민법(계약) 예시답안 [조민기 강사, 241005]

[문제1] 甲은 자신 소유의 X상가건물에서 음식점을 운영해 오다가 2008. 5. 6. 丙에게 X건물을 매도하면서, 丙으로부터 X건물을 보증금 3,000만 원, 월 차임 200만 원, 계약기간 2008. 6. 5.부터 1년으로 정하여 임대차계약을 체결하였다. 이후 甲과 丙의 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 왔다. 乙은 2023. 5. 11. 丙으로부터 X건물을 매수하고 소유권이전등기를 마친 후, 2024. 1. 24. 甲에게 2024. 6. 4.자로 X건물에 대한 임대차가 종료됨을 통지하였다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 乙의 임대차 종료 통지에 대하여 甲은 임대차계약의 갱신을 요구하였다. 이와 관련하여 상가건물임대차보호법상 계약갱신요구권을 약술하고, 甲의 계약갱신요구의 인정여부, 甲과 乙의 임대차계약의 존속여부에 관하여 검토하시오. (20점)

물음 2) 甲은 2024. 3. 9. 丁과 X건물에 관하여 5,000만 원의 권리금계약을 체결한 다음, 2024. 3. 22. 乙에게 신규 임차인으로 丁을 주선하며 임대차 계약 체결을 요구하였다. 그러나 乙은 자신이 X건물에서 직접 샌드위치 가게를 운영할 계획이라는 이유로 甲의 요구를 거절하였다. 임대인의 권리금 회수기회 보호제도에 관하여 약술하고, 甲의 권리금회수방안에 관하여 검토하시오. (20점)

[문제 2] 계약체결상의 과실책임(민법 제535조)의 요건 및 효과에 관하여 설명하시오. (20점)

[문제 3] 甲(매도인)은 乙(매수인)과 丙 소유의 건물에 대한 매매계약을 체결하였으나, 그 후 丙 명의의 소유권이전등기가 원인무효로 밝혀져 진정 소유자가 제기한 소유권이전등기 말소등기청구소송에서 丙이 패소함으로써 위 매매계약에 기한 건물의 소유권이전이 불능으로 되었다. 이 경우 乙이 甲에게 주장할 수 있는 권리에 관하여 설명하시오. (20점)

[문제 4] 甲·乙·丙은 공동이행방식의 공동수급체를 결성하여 丁과 건축공사도급계약을 체결하였으며, 업무집행자인 甲은 조합운영자금을 마련하기 위하여 A은행으로부터 1억원을 차용하였다. 위 공사를 완공하여 공사 대금채권을 취득한 甲·乙·丙은 위 대여금채무에 대하여 어떤 책임을 지는지 설명하시오. (20점)

[문제1] 甲은 자신 소유의 X상가건물에서 음식점을 운영해 오다가 2008. 5. 6. 丙에게 X건물을 매도하면서, 丙으로부터 X건물을 보증금 3,000만 원, 월 차임 200만 원, 계약기간 2008. 6. 5.부터 1년으로 정하여 임대차계약을 체결하였다. 이후 甲과 丙의 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 왔다. 乙은 2023. 5. 11. 丙으로부터 X건물을 매수하고 소유권이전등기를 마친 후, 2024. 1. 24. 甲에게 2024. 6. 4.자로 X건물에 대한 임대차가 종료됨을 통지하였다. 다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 乙의 임대차 종료 통지에 대하여 甲은 임대차계약의 갱신을 요구하였다. 이와 관련하여 상가건물임대차보호법상 계약갱신요구권을 약술하고, 甲의 계약갱신요구의 인정여부, 甲과 乙의 임대차계약의 존속여부에 관하여 검토하시오. (20점)

1. 의의

상가건물임대차보호법상 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.

2. 갱신거절사유

임대인은 임차인이 3기의 차임액을 연체한 사실이 있는 경우, 합의하여 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우, 임대인의 동의 없이 전대한 경우, 임차 건물을 고의나 중과실로 파손한 경우, 일정 사유로 철거나 재건축하기 위한 경우 등 정당한 사유가 있으면 계약갱신을 거절할 수 있다.

3. 갱신내용

갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조의 범위에서 증감할 수 있다. 이 때 증액청구는 5%를 초과하지 못한다.

4. 甲의 계약갱신요구의 인정여부

(1) 2018. 10. 16. 갱신요구권 행사기간이 5년에서 10년으로 개정되었다. 임차인 甲처럼 2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만 2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던 계약갱신사유에 따라 갱신되는 경우에도 개정법이 적용된다.

(2) 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

(3) 임대인, 즉 상가건물 소유자가 변동된 경우에도 해당 상가건물에 최초로 체결된 임대차계약의 기산일부터 10년 동안만 행사할 수 있다.

(4) 임차인 甲의 최초 임대차계약의 기산일은 2008. 6. 5.이고 2024. 현재 10년이 경과하였으므로 甲의 계약갱신요구는 인정되지 않는다.

4. 甲과 乙의 임대차계약의 존속여부

임대인 乙이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간 내인 2024. 1. 24. 갱신거절을 통지하였으므로 甲과 乙의 임대차계약은 2024. 6. 4.에 종료된다.

물음 2) 甲은 2024. 3. 9. 丁과 X건물에 관하여 5,000만 원의 권리금계약을 체결한 다음, 2024. 3. 22. 乙에게 신규 임차인으로 丁을 주선하며 임대차 계약 체결을 요구하였다. 그러나 乙은 자신이 X건물에서 직접 샌드위치 가게를 운영할 계획이라는 이유로 甲의 요구를 거절하였다. 임대인의 권리금 회수기회 보호제도에 관하여 약술하고, 甲의 권리금회수방안에 관하여 검토하시오. (20점)

1. 임차인의 권리금회수기회 보호제도

(1) 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지 다음 각 호의 행위를 함으로써 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 계약갱신요구권이 배제되는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 권리금을 수수하는 행위
2. 신규임차인이 되려는 자로 하여금 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
3. 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
4. 정당한 사유 없이 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

(2) 다음 각 호에 해당하는 경우에는 정당한 사유가 있는 것으로 본다.

1. 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우
2. 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있는 경우
3. 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우
4. 임대인이 선택한 신규임차인이 권리금을 지급한 경우

2. 임대인의 방해행위 금지규정 위반의 효과

(1) 임대인이 방해행위 금지규정을 위반한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

(2) 손해배상청구권은 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.

3. 계약갱신요구권과 권리금회수기회 보호제도

사안처럼 전체 임대차기간이 10년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다(2017다225312).

4. 甲의 권리금회수방안

(1) 임차인 甲이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지의 기간 내인 2024. 3. 22. 신규 임차인으로 丁을 주선하며 임대차계약 체결을 요구한데 대하여 임대인 乙이 정당한 사유 없이 甲의 요구를 거절한 사안이다.

(2) 임대인 乙이 방해행위 금지규정을 위반한 때에는 임차인 甲은 손해배상을 청구할 수 있다. 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

[문제 2] 계약체결상의 과실책임(민법 제535조)의 요건 및 효과에 관하여 설명하십시오. (20점)

1. 의의

법률행위가 유효하게 성립하기 위해서는 법률행위의 목적의 확정·가능·적법·사회적 타당성이 요구된다. 원시적·객관적 불능인 계약은 무효이고, 이미 이행한 계약금은 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있다. 또한 제535조의 요건을 갖춘 경우에는 상대방에 대하여 계약체결상의 과실책임을 부담한다.

2. 요건

- (1) 목적이 원시적·객관적·전부 불능이어야 한다.
- (2) 불능인 급부를 이행하여야 할 당사자는 불능을 알았거나 알 수 있었어야 한다.
- (3) 상대방은 선의·무과실이어야 한다.

3. 효과

제535조의 요건을 모두 충족한 경우라면, 불능인 급부를 이행하여야 할 당사자는 상대방이 그 계약의 유효를 믿었음으로 인하여 받은 손해(신뢰이익)를 배상하여야 한다. 다만 이는 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익(이행이익)을 넘지 못한다.

[문제 3] 甲(매도인)은 乙(매수인)과 丙 소유의 건물에 대한 매매계약을 체결하였으나, 그 후 丙 명의의 소유권이전등기가 원인무효로 밝혀져 진정 소유자가 제기한 소유권이전등기 말소등기청구소송에서 丙이 패소함으로써 위 매매계약에 기한 건물의 소유권이전이 불능으로 되었다. 이 경우 乙이 甲에게 주장할 수 있는 권리에 관하여 설명하시오. (20점)

1. 문제의 소재

甲과 乙의 매매계약에서 목적물인 건물의 소유권이 甲이 아니라 제3자 丙에게 속하는 경우이다. 甲은 丙으로부터 소유권을 취득하여 乙에게 이전할 의무가 있는데 그 의무를 이행하지 못하였다. 따라서 乙은 甲에게 담보책임을 추궁할 수 있다.

2. 권리의 전부가 타인에게 속하는 경우의 매도인의 담보책임

(1) 성립요건

1) 전부 타인권리의 매매

매매의 목적물은 현존하나 그 목적이 된 권리가 타인에 속하기 때문에 이전할 수 없는 경우이어야 한다.

2) 이전불능

① 권리의 이전불능은 사회통념상 매수인에게 해제권을 행사시키거나 손해배상을 구하게 하는 것이 형평에 타당하다고 인정되는 정도의 이행장애가 있으면 족하고 반드시 객관적 불능에 한하는 엄격한 개념은 아니다.

② 다만 매도인의 이전불능이 오직 매수인의 귀책사유에 기인한 경우에는 매도인은 담보책임을 지지 않는다(79다564).

(2) 담보책임의 내용

1) 계약해제권

매수인 乙은 그의 선의·악의를 묻지 않고 계약을 해제할 수 있다.

2) 손해배상청구권

① 매수인 乙이 선의라면 손해배상을 청구할 수 있다.

② 이 경우의 손해배상은 불능 당시의 시가를 표준으로 그 계약이 완전히 이행된 것과 동일한 경제적 이익, 즉 이행이익 상당액이다.

3) 권리행사기간

해제권과 손해배상청구권의 행사기간에 관해 따로 규정하고 있지 않다.

4) 선의의 매도인의 해제권

매도인 甲이 선의라면, 매수인도 선의인 경우에는 그 손해를 배상하고, 매수인이 악의인 경우에는 손해배상 없이, 계약을 해제할 수 있다.

[문제 4] 甲·乙·丙은 공동이행방식의 공동수급체를 결성하여 丁과 건축공사도 급 계약을 체결하였으며, 업무집행자인 甲은 조합운영자금을 마련하기 위하여 A은행으로부터 1억원을 차용하였다. 위 공사를 완공하여 공사 대금채권을 취득한 甲·乙·丙은 위 대여금채무에 대하여 어떤 책임을 지는지 설명하시오. (20점)

1. 문제의 소재

(1) 甲·乙·丙이 공동이행방식의 공동수급체를 결성하여 도급인 丁으로부터 공사를 수급받는 경우에 공동수급체는 원칙적으로 민법상 조합에 해당한다.

(2) 업무집행자인 甲이 A은행으로부터 조합운영자금 1억 원을 차용하였는바, 위 대여금채무가 조합채무인지 여부와 만일 조합채무라면 甲·乙·丙은 채권자 A은행에게 어떠한 책임을 지는지 검토한다.

2. 사안의 채무가 조합채무에 해당하는지 여부

(1) 업무집행자를 정한 경우에, 조합의 업무집행은 업무집행자의 과반수로서 결정한다. 다만 조합의 통상사무는 각 업무집행자가 진행할 수 있다.

(2) 업무집행자가 1인만 있는 경우에는 단독으로 업무집행을 결정할 수 있으므로, 甲의 1억 원의 차용행위는 유효하다. 따라서 1억 원의 대여금채무는 조합채무이다.

3. 조합채무에 대한 책임

(1) 조합재산에 의한 조합원 모두의 공동책임

- ① 조합의 채권자는 채권 전액에 관해 조합재산으로부터 변제를 청구할 수 있다.
- ② A은행은 甲·乙·丙 모두를 상대로 하여 채권액 전부에 관한 이행의 소를 제기하고, 그 판결에 기해 조합재산에 대해 강제집행하게 된다.

(2) 각 조합원의 개인재산에 의한 개별책임

- ① 각 조합원은 손실부담의 비율에 따라 개별책임을 진다. 다만 채권자 A은행이 그 채권발생 당시에 조합원의 손실부담의 비율을 알지 못한 때에는 각 조합원에게 균분하여 그 권리를 행사할 수 있다.
- ② 조합원 중에 변제할 자력 없는 자가 있는 때에는 그 변제할 수 없는 부분은 다른 조합원이 균분하여 변제할 책임이 있다.

(3) 공동책임과 개별책임의 관계

조합채무는 조합재산에 의한 조합원 모두의 공동책임과 각 조합원의 개인재산에 의한 개별책임이 병존한다. 따라서 조합채권자 A은행은 조합재산에 대해 먼저 청구해야 하는 것은 아니며 바로 조합원 개인재산에 대하여 청구할 수도 있다.