

시험에 3번 이상 출제된 조문판례 총정리!

Σ 1. 신의성실의 원칙

- (1) 신의성실의 원칙은 강행규정이다.
- ① 신의성실의 원칙에 위반여부는 당사자의 주장이 없더라도 법원이 직권으로 고려한다.
 - ② 신의성실의 원칙(권리남용금지의 원칙)은 당사자의 약정으로 배제할 수 없다.
- (2) 강행규정을 스스로 위반한 자가 스스로 강행규정에 위반되었음을 이유로 무효를 주장하는 것은 신의성실의 원칙에 반하지 않는다.
- (3) 법정대리인의 동의 없이 신용구매계약을 체결한 미성년자가 법정대리인의 동의 없음을 이유로 취소하는 것은 신의성실의 원칙에 반하지 않는다.

◆ 기출문제 및 예상문제

1. 신의성실의 원칙에 반하는 것은 강행규정에 위배되는 것이다. (0)
2. 신의칙에 위반하는지 여부는 당사자의 주장이 없는 한 법원이 직권으로 판단할 수 없다. (X)
3. 사적자치의 원칙상 계약당사자는 신의칙의 적용을 배제할 수 있다. (X)
4. 법령에 위반되어 무효임을 알고서도 법률행위를 한 자가 강행법규 위반을 이유로 무효를 주장하는 것은 특별한 사정이 없는 한 신의칙에 반한다. (X)
5. 관련 법령을 위반하여 무효인 편입허가를 받은 자에 대하여 오랜 기간이 경과한 후 편입학을 취소하는 것은 신의칙 위반이다. (X)
6. 법정대리인의 동의 없이 신용구매계약을 체결한 미성년자가 나중에 법정대리인의 동의 없음을 이유로 이를 취소하는 것은 신의칙에 반한다. (X)
7. 채무자의 소멸시효에 기한 항변권의 행사는 신의성실의 원칙의 지배를 받지 않는다. (X)
8. 채권자가 유효하게 성립한 계약에 따른 급부의 이행을 청구하는 때에 법원이 급부의 일부를 감축하는 것은 원칙적으로 허용되지 않는다. (0)

Σ 2. 권리(형성권)

- (1) 형성권이란 권리자의 일방적 의사표시에 의하여 법률관계의 변동이 일어나게 하는 권리를 의미한다.
- ① 형성권의 행사에는 원칙적으로 조건이나 기한을 붙일 수 없다.
 - ② 형성권의 행사기간은 소멸시효가 아니라 제척기간의 적용을 받는다.
 - ③ 형성권은 그 전부를 행사하여야 하지, 그 일부를 행사할 수 없다.
- (2) 형성권의 종류
- ① 원칙 : 일방적 의사표시만으로도 효력이 생기는 형성권
 - 동의권, 취소권, 추인권, 해제권, 해지권, 상계권, 일방예약완결권
 - ② 예외 : 반드시 재판상 행사(소를 제기)하여야 하는 형성권
 - 채권자취소권
- (3) 명칭은 ~~청구권이지만 실질은 형성권에 속하는 권리
공유물분할청구권, 지상물매수청구권, 지료증감청구권, 지상권소멸청구권, 전세권 소멸청구권, 부속물매수청구권 등

◆ 기출문제

1. 매매예약 완결권의 법적 성질은 청구권이다. (X)
2. 점유자의 유익비상환청구권의 법적 성질은 형성권이다. (X)
3. 채권자취소권은 권리자의 의사표시만으로 그 효과가 발생한다. (X)
4. 형성권에 해당하는 것을 모두 고른 것은 ? (다툼이 있으면 판례에 따름) -24회

- ㄱ. 전세권자의 전세금반환채권
 ㄴ. 점유자의 유익비상환청구권
 ㄷ. 매매예약상 권리자의 일방예약완결권
 ㄹ. 지상권자의 지상물매수청구권

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

5. 형성권이 아닌 것은 ? (다툼이 있으면 판례에 따름) -23회

- ① 취소권 ② 상계권 ③ 채권자대위권
 ④ 계약의 약정해지권 ⑤ 매매의 일방예약 완결권

Σ 3. 의사능력

1. 능력비교

	민법규정여부	판단기준
권리능력	규정 있음(3조)	객관적, 획일적 기준
의사능력	규정 없음	구체적, 개별적 기준
행위능력	규정 있음(4조)	객관적, 획일적 기준

2. 의사능력

- ① 의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지 지능을 말한다.
- ② 의사무능력자의 법률행위는 무효이다.
- ③ 의사무능력을 이유로 법률행위가 무효가 된 경우 의사무능력자는 제141조 단서를 유추적용하여 선의, 악의를 불문하고 현존이익을 반환하면 된다.
- ④ 현존이익에 대한 입증책임은 의사무능력자에게 있다.

◆ 기출문제

1. 의사무능력자는 권리무능력자이다. (X)
2. 의사능력의 유무는 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단되어야 한다.
(0)
3. 의사무능력을 이유로 법률행위의 무효를 주장하는 자는 의사무능력에 대하여 증명책임을 부담한다. (0)
4. 의사무능력을 이유로 법률행위가 무효로 된 경우, 의사무능력자는 그 행위로 인해 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다. (0)

Σ 4. 제한능력자

- (1) 가정법원은 취소할 수 없는 피성년후견인의 법률행위의 범위를 정할 수 있다.
- (2) 가정법원은 피한정후견인이 한정후견인의 동의를 받아야 하는 행위의 범위를 정할 수 있다.
- (3) 피특정후견인은 행위능력자이다.
- (4) 피성년후견인이 능력자로 속임수를 쓴 경우에는 그 행위를 취소할 수 없다.
- (5) 피성년후견인이 법정대리인의 동의가 있는 것으로 속임수를 쓴 경우에는 그 행위를 취소할 수 있다.
- (6) 한정후견의 개시를 청구한 사건에서 의사의 감정 결과 등에 비추어 성년후견 개시의 요건을 충족하고 본인도 성년후견의 개시를 희망한다면 법원이 성년후견을 개시할 수 있고, 성년후견 개시를 청구하고 있더라도 필요하다면 한정후견을 개시할 수 있다고 보아야 한다.

◆ 기출문제

- 1. 가정법원은 취소할 수 없는 피성년후견인의 법률행위의 범위를 정할 수 있다. (0)
- 2. 특정후견심판으로 특정후견인이 선임되더라도 피특정후견인의 행위능력은 제한되지 않는다. (0)
- 3. 가정법원은 성년후견 개시의 청구가 있더라도 필요하다면 한정후견을 개시할 수 있다. (0)
- 4. 가정법원은 본인의 의사에 반하더라도 특정사무에 관한 후원의 필요가 있으면 특정후견심판을 할 수 있다. (X)
- 5. 피성년후견인이 속임수로써 법정대리인의 동의가 있는 것으로 계약 상대방을 믿게 한 경우에는 그 계약을 취소할 수 없다. (X)

Σ 5. 부재자

(1) 부재자란 ?

- ① 종래의 거소나 주소를 떠난 자 + 재산관리의 필요성이 있어야
- ② 자연인만 의미하고 법인은 부재자에 관한 규정이 적용되지 않는다.
- ③ 부재자는 생사불명을 요하지 않는다.

(2) 법원이 선임한 재산관리인

- ① 일종의 법정대리인, 다만 언제든지 사임할 수 있고 법원도 언제든지 개임할 수 있다.
- ② 법원에 의하여 선임된 재산관리인도 부재자와 재산관리인 사이에 위임계약에 준하여 선량한 관리자의 주의의무로 사무를 처리하여야 한다.
- ③ 재산관리인도 보수청구권을 가진다.

(3) 법원이 선임한 재산관리인의 권한

- ① 법원의 허가 없이도 보존행위, 이용개량행위는 할 수 있다.
 - 부재자 재산에 대한 임대료 청구, 불법행위로 인한 손해배상청구는 법원의 허가를 얻지 않고도 할 수 있다.
- ② 그러나 처분행위는 법원의 허가를 요한다
 - 장래의 처분행위에 대한 허가(사전허가)뿐만 아니라 기왕의 처분행위를 추인(사후허가)하는 방법으로도 할 수 있다.

(4) 법원이 선임한 재산관리인의 권한이 소멸하는 시기

- ① 법원에서 선임결정을 취소한 때 소멸한다. 부재자의 사망이 확인되더라도 선임결정이 취소되지 않았다면 권한이 소멸하는 것은 아니다.
- ② 후에 법원에서 선임결정이 취소되더라도 선임결정의 취소에는 소급효가 없으므로 법원의 허가를 얻어서 행한 행위는 유효하다.

◆ 기출문제

1. 부재자는 성질상 자연인에 한하고 법인은 해당하지 않는다. (0)
2. 법원이 선임한 재산관리인은 언제든지 사임할 수 있다. (0)
3. 법원이 선임한 재산관리인의 권한초과행위에 대한 법원의 허가는 사후적으로 그 행위를 추인하는 방법으로는 할 수 없다. (X)
4. 법원이 선임한 재산관리인이 부재자의 사망을 확인하였다면, 그 선임결정이 취소되지 않아도 재산관리인은 권한을 행사할 수 없다. (X)

5. 법원의 부재자 재산관리인 선임 결정이 취소된 경우, 그 취소의 효력은 장래에 향하여서만 생긴다. (0)

Σ 6. 비법인사단

- (1) 비법인사단은 권리능력은 없지만 등기능력, 당사자능력, 재산의 소유형태는 구성원의 총유에 속한다.
- (2) 총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의한다.
- 비법인사단이 타인의 금전채무를 보증하는 행위는 총유물의 처분행위에 해당하지 않는다.
 - 비법인사단이 소멸시효의 중단사유인 채무승인을 하는 것은 총유물의 처분행위에 해당하지 않는다.
- (3) 법인에 관한 규정의 적용여부
- 사단법인에 관한 규정 가운데 법인격을 전제로 하지 않는 규정을 유추적용한다.
 - 대표권 제한에 관한 규정(제60조)는 비법인사단에 유추적용하지 않는다.

◆ 기출문제

1. 법인 아닌 재단은 법인격이 인정되지 않지만, 대표자 또는 관리인이 있는 경우에는 민사소송의 당사자능력은 인정된다. (0)
2. 법인 아닌 사단이 타인 간의 금전채무를 보증하는 행위는 총유물의 관리·처분행위에 해당한다. (X)
3. 사원총회의 결의에 의하여 총유물에 대한 매매계약이 체결된 후, 그 채무의 존재를 승인하여 소멸시효를 중단시키는 행위는 총유물의 관리·처분행위에 해당하지 않는다. (0)
4. 이사의 대표권 제한에 관한 민법 제60조는 법인 아닌 사단에 유추적용될 수 없다. (0)
5. 총유물에 관한 보존행위는 특별한 사정이 없는 한 법인 아닌 사단의 사원 각자가 할 수 있다. (X)

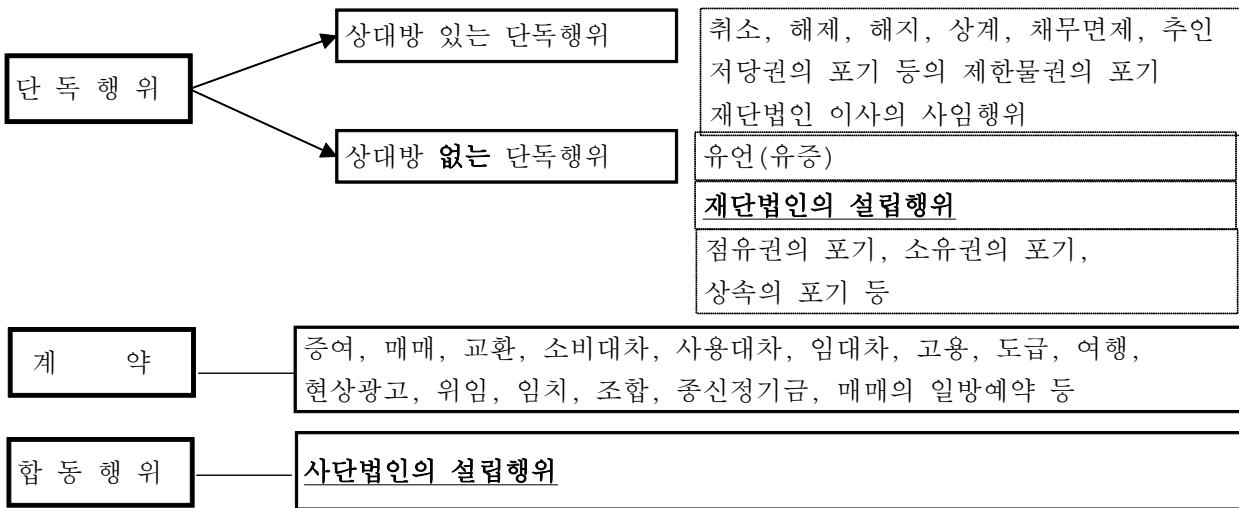
Σ 7. 종물의 효과

- (1) 종물은 주물의 처분에 따른다는 민법 제100조 제2항은 임의규정이다.
- (2) ‘처분’에는 압류와 같은 공법상의 처분도 포함된다.
- (3) 제100조 2항은 권리상호간에도 적용된다.
- (4) 저당권의 효력은 종물, 부합물 뿐만 아니라 종된 권리에도 미친다.

◆ 기출문제

1. 주물을 처분할 때에 특약으로 종물을 제외할 수는 없다. (X)
2. 종물을 주물의 처분에 따르도록 한 법리는 권리 상호간에는 적용되지 않는다. (X)
3. 원본채권이 양도되면 특별한 사정이 없는 한 이미 변제기에 도달한 이자채권도 함께 양도된다. (X)
4. 부동산은 종물이 될 수 있다. (0)
5. 저당권이 설정된 건물이 증축된 경우, 그 증축부분이 독립성을 갖지 못하는 이상 저당권은 그 증축부분에도 효력이 미친다. (0)
6. 점유에 의하여 주물을 시효취득하면 종물을 점유하지 않아도 그 효력이 종물에 미친다. (X)

Σ 8. 법률행위의 종류



◆ 기출문제

1. 상대방 있는 단독행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은 ?

- | | |
|--------------|--------------------------|
| ㄱ. 한정후견인의 동의 | ㄴ. 사기에 의한 매매계약의 취소 |
| ㄷ. 유언 | ㄹ. 1인 설립자에 의한 재단법인의 설립행위 |
- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

2. 상대방 없는 단독행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은 ? (판례에 따름)

- | |
|--------------------------|
| ㄱ. 1인의 설립자에 의한 재단법인 설립행위 |
| ㄴ. 공유지분의 포기 |
| ㄷ. 법인의 이사를 사임하는 행위 |
| ㄹ. 계약의 해지 |
- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

3. 상대방 없는 단독행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- | |
|---------------------------|
| ㄱ. 계약의 해지 |
| ㄴ. 1인의 설립자에 의한 재단법인의 설립행위 |
| ㄷ. 상속받은 골동품 소유권의 포기 |
| ㄹ. 유언 |
- ① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄴ, ㄷ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

Σ 9. 민법의 의사표시 규정

진 의 아닌 의사표시	표 의 자 진 의 ≠ 표시	알 면 서 표시	→	원 칙 : 유효 예 외 : 무효
통 정 허 위 표시	표 의 자 진 의 ≠ 표시	알 면 서 표시	통 정 →	무 효
착 오 의사표시	표 의 자 진 의 ≠ 표시	모 르 면 서 표시	→	유효
사 기, 강 박 의사표시	표 의 자 진 의 = 표시	표 시	→	유효

(1) 의사표시에 관한 규정(제107조, 제108조, 제109조, 제110조)은 공법 행위 또는 신분행위에는 적용되지 않는다.

(2) 의사표시에 관한 규정의 무효 또는 취소는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

◆ 기출문제

- 진 의 와 표시가 일치하지 않음을 표 의 자 가 과 실 로 알 지 못 하 고 한 의사표시는 진 의 아닌 의사표시에 해당하지 않는다. (0)
- 비진 의 표시는 상대방과 통정이 없다는 점에서 허위표시와 구별된다. (0)
- 공무원이 사직의 의사표시를 하여 의원면직처분을 하는 경우, 사직의 의사가 없다는 것을 처분권자가 알았다면 그 의사표시는 무효이다. (X)
- 진 의 아닌 의사표시의 무효에 관한 규정은 공법행위에는 적용되지 않는다. (0)
- 가족법상의 신분행위에는 진 의 아닌 의사표시에 관한 민법 규정이 적용되지 않는다. (0)

Σ 10. 착오 중요쟁점

(1) 증명책임

- ① 중요부분에 대한 증명책임은 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 자가 증명하여야 한다.
- ② 표의자의 중대한 과실 유무에 관한 주장 입증책임은 취소하게 하지 않으려는 상대방에게 있다.

(2) 제109조는 임의규정이므로 당사자의 합의로 착오에 의한 취소권을 배제할 수 있다.

(3) 착오를 이유로 취소한 결과 상대방에게 손해가 발생하더라도 상대방은 착오취소자에게 불법행위를 이유로 손해배상을 청구하지 못한다.

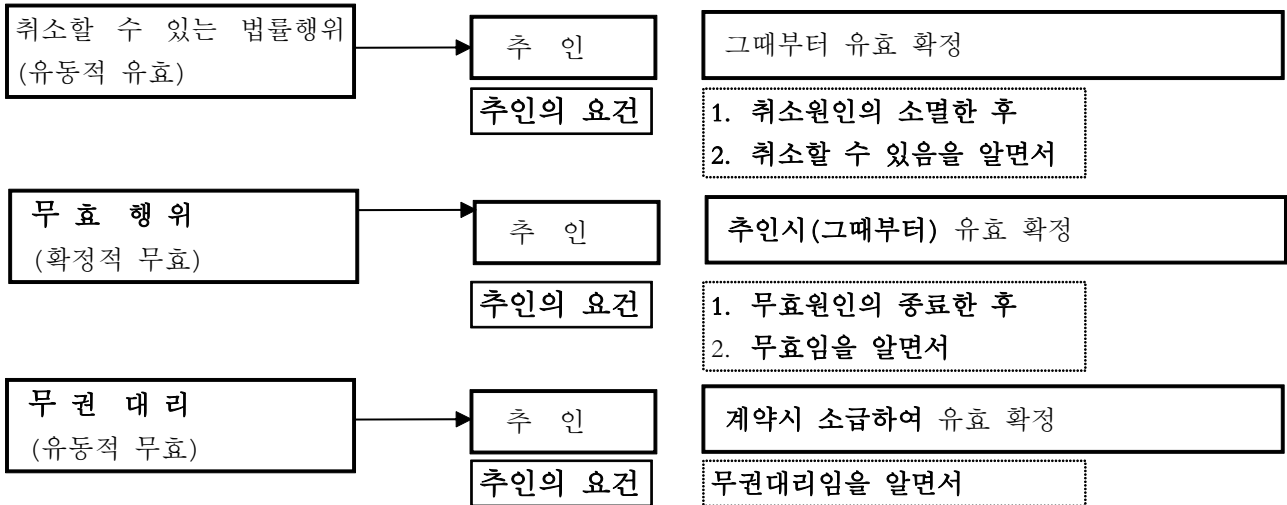
(4) 채무불이행을 이유로 해제된 경우에도 착오를 이유로 취소할 수 있다.

(5) 매도인의 하자담보책임이 성립하는지와 상관없이 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 있다.

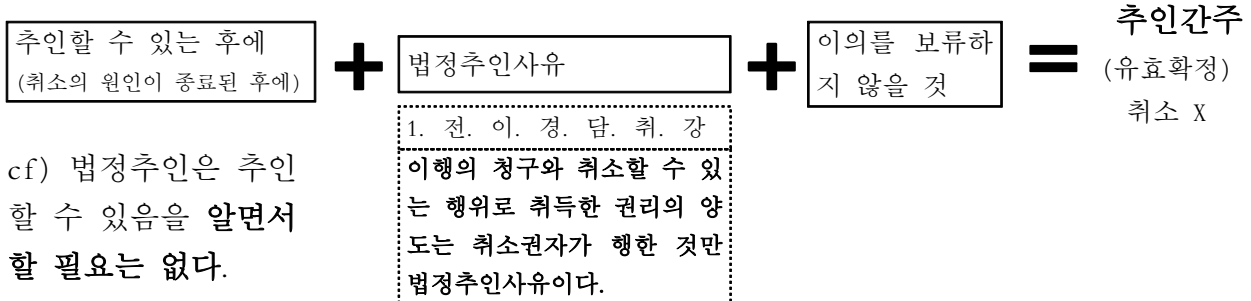
◆ 기출문제

1. 표의자는 자신에게 착오가 있었다는 사실뿐만 아니라 착오가 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점도 증명해야 한다. (0)
2. 표의자가 착오를 이유로 매매계약을 취소하려는 경우, 상대방이 이를 저지하려면 표의자의 중대한 과실을 증명하여야 한다. (0)
3. 계약당사자의 합의로 착오로 인한 의사표시 취소에 관한 민법 제109조 제1항의 적용을 배제할 수 있다. (0)
4. 경과실로 인해 착오에 빠진 甲이 매매계약을 취소한 경우, 乙은 甲에게 불법행위책임을 물을 수 있다. (X)
5. 매도인이 매수인의 채무불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인은 착오를 이유로 그 매매계약을 취소할 수 있다. (0)
6. 하자담보책임과 착오의 요건을 갖춘 경우, 甲은 하자담보책임을 물을 수 있을 뿐 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수는 없다. (X)

Σ 11. 민법상 추인의 종류



★ 법정추인과의 비교



◆ 기출문제

1. 무권대리행위의 추인은 다른 의사표시가 없는 때 장래에 대하여 효력이 있다. (X)
2. 무효인 법률행위를 당사자가 무효임을 알고 추인한 때에는 특별한 사정이 없는 한 소급하여 효력이 있다. (X)
3. 취소의 원인이 종료된 후 취소할 수 있는 법률행위를 추인하는 경우, 취소할 수 있는 법률행위임을 알고 추인해야 그 효력이 생긴다. (0)
4. 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 법정추인 사유가 존재하더라도 이의를 보류했다면 추인의 효과가 발생하지 않는다. (0)
5. 법정추인은 법이 정한 사유가 발생하면 취소권자의 이익유보와 무관하게 추인한 것으로 간주하는 제도이다. (X)

Σ 12. 소멸시효의 기산점과 이행지체의 기산점

(1) 확정기한부 채권	기한도래시부터	소멸시효가 진행된다.
	기한도래시부터	이행지체가 진행된다.
(2) 불확정기한부 채권	객관적 기한이 도래한때부터	소멸시효가 진행된다.
	기한이 도래함을 안 때부터	이행지체가 진행된다.
(3) 기한의 정함이 없는 채권	채권이 성립한 때부터	소멸시효가 진행된다.
	이행청구를 받은 때부터	이행지체가 진행된다.
(4) 동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권	본래의 이행기부터	소멸시효가 진행된다.
	항변권을 상실한 때부터	이행지체가 진행된다.
(5) 불법행위로 인한 손해배상청구권	안 날 또는 한 날부터	소멸시효가 진행된다.
	불법행위시부터	이행지체가 진행된다.
(6) 부당이득반환채권	채권 성립시부터	소멸시효가 진행된다.
	이행청구를 받은 때부터	이행지체가 진행된다.
(7) 금전채무의 지연손해금채무	이행청구를 받은 때부터	이행지체가 진행된다.

◆ 기출문제

- 부동산 매도인의 매매대금청구권과 매수인의 소유권이전등기청구권은 서로 동시이행의 관계에 있으므로, 매도인에게 동시이행의 항변권이 인정되는 한, 매매대금청구권의 소멸시효는 진행하지 않는다. (X)
- 당사자가 본래의 소멸시효 기산일과 다른 기산일을 주장하는 경우, 법원은 원칙적으로 본래의 소멸시효 기산일을 기준으로 소멸시효를 계산해야 한다. (X)
- 불법행위로 인한 손해배상채무의 지연손해금 기산일은 채무이행을 통지 받은 때이다. (X)
- 채무이행의 기한이 없는 경우, 채무자는 이행청구를 받은 다음 날부터 지체책임이 있다. (0)
- 불확정기한부 채무에서는 채무자가 그 기한이 도래하였음을 안 때부터 지체책임이 있다. (0)

Σ 13. 소멸시효의 중단 시기

- (1) 재판상 청구로 인한 시효의 중단은 소 제기시부터(소장이 채무자에게 송달된 때 X) 중단의 효력이 발생한다.
- (2) 응소행위(=권리자가 피고로서 응소하여 적극적으로 주장하여 피고의 주장이 받아들여진 경우)에 의한 시효의 중단은 응소행위를 한 때(답변서를 제출한 때 O, 원고가 소를 제기한 때 X) 시효중단의 효력이 있다.
- (3) 가압류에 의한 시효의 중단은 가압류를 신청한 때(가압류명령이 채무자에게 송달된 때 X) 중단의 효력이 발생한다.
- (4) 승인에 의한 시효의 중단은 그 승인의 통지가 상대방(채권자)에게 도달된 때에 발생한다.
- (5) 임차권등기명령에 따른 임차권등기에는 민법 제168조 제2호에서 정하는 소멸시효 중단사유인 압류 또는 가압류, 가처분에 준하는 효력이 있다고 볼 수 없다.
- (6) 주택임대차보호법에 따른 임대차에서 그 기간이 끝난 후 임차인이 보증금을 반환받기 위해 목적물을 점유하고 있는 경우 보증금반환채권에 대한 소멸시효는 진행하지 않는다고 보아야 한다.

◆ 기출문제

1. 채권자가 피고로서 응소하여 그 소송에 적극적인 권리를 주장하고 그것이 받아들여진 경우, 시효중단사유인 재판상 청구에 해당한다. (O)
2. 응소행위로 인한 시효중단의 효력은 원고가 소를 제기한 때에 발생한다. (X)
3. 승인으로 인한 시효중단의 효력은 그 승인의 통지가 상대방에게 발신된 때에 발생한다. (X)
4. 재판상의 청구로 인하여 중단된 시효는 재판이 확정된 때로부터 새로이 진행한다. (O)
5. 부동산이 가압류된 뒤 강제경매절차에서 매각되어 가압류등기가 말소된 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 말소시점에 가압류에 의한 시효중단의 효력은 종료한다. (O)

Σ 14. 일물일권주의

- (1) 토지의 일부에는 소유권이 인정되지 않으며, 저당권을 설정할 수 없다.
- (2) 토지의 일부에도 지상권, 지역권, 전세권이 설정될 수 있다.
- (3) 토지의 일부도 부동산점유취득시효 할 수 있다.
- (4) 분할이 가능한 토지의 일부도 유치권이 설립할 수 있다.
- (5) 수목은 원칙적으로 토지의 부합물이므로 독립성이 없다.
- ① 예외적으로 **입목등기된 수목**은 토지와는 별개의 독립부동산으로 **소유권과 저당권을 설정할 수 있다.**
 - ② **명인방법을 갖춘 수목**도 토지와는 별개로 소유권은 인정되지만, **저당권은 설정할 수 없다.** 다만 양도담보의 목적은 될 수 있다.
- (6) 건물과 농작물은 토지에 부합하지 않고 항상 독립한다.
- ① 건물이 토지로부터 독립되는 시기는 **최소한 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지면** 족하다. 신축된 건물의 소유권의 취득시기는 건물의 완공이나 보존등기를 한 때가 아니라 기둥 그리고 지붕, 주벽을 갖춘 때이다.
 - ② 농작물은 토지에 부합하지 않으므로 **농작물은 명인방법을 갖추지 않더라도, 권원이 없더라도 경작자에게 귀속한다.**

◆ 기출문제

1. 부동산의 일부는 용익물권의 객체가 될 수 있다. (O)
2. 1필의 토지의 일부에는 지상권을 설정할 수 없다. (X)
3. 분할이 가능한 토지의 일부에도 유치권이 성립할 수 있다. (O)
4. 최소한 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지면 사회통념상 독립한 건물로 인정될 수 있다. (O)
5. 타인의 토지에서 권원 없이 경작한 수확기의 보리는 부합에 의하여 그 토지의 소유자에게 귀속한다. (X)

Σ 15. 취득시효의 대상

- (1) 자기소유의 부동산에 대해서도 취득시효할 수 있다.
- (2) 성명불상자의 소유물에 대해서도 시효취득할 수 있다.
- (3) 부동산의 일부에 대해서도 시효취득할 수 있다.
- (4) 공유지분의 일부에 대해서도 시효취득할 수 있다.
- (5) 국유재산 중 일반재산에 대해서는 시효취득할 수 있다.
 - ① 원래 잡종재산이던 것이 행정재산으로 된 경우 잡종재산일 당시에 취득시효가 완성되었다고 하더라도 행정재산으로 된 이상 이를 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
 - ② 행정재산이더라도 공용폐지에 의하여 일반재산으로 되면 시효취득의 대상이 된다.
- (6) 집합건물의 공용부분은 취득시효할 수 없다.
- (7) 미등기부동산도 취득시효 할 수 있다.
- (8) 간접점유(법인 아닌 사단, 종중)도 취득시효 할 수 있다.

◆ 기출문제

1. 행정재산은 공용폐지가 되지 않는 한 취득시효의 대상이 되지 못한다. (0)
2. 취득시효 완성 당시에는 일반재산이었으나 취득시효 완성 후에 행정재산으로 변경된 경우, 국가를 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 없다. (0)
3. 분필되지 않은 토지의 일부도 시효취득될 수 있다. (0)

Σ 16. 전세권

- (1) 민법상 전세권은 그 성질상 용익물권적 성격과 담보물권적 성격을 겸비한 것으로서 전세권의 존속기간이 만료되면 전세권의 용익물권적 권능은 전세권설정등기의 말소 없이도 당연히 소멸한다.
- (2) 전세금의 지급은 전세권의 성립요소이지만, 전세금의 지급은 반드시 현실적으로 수수되어야만 하는 것은 아니고, 기존의 채권으로 전세금의 지급을 갈음할 수 있다.
- (3) 전세물의 인도는 전세권의 성립요소가 아니다.
- (4) 지상권을 가지는 건물소유자가 그 건물에 전세권을 설정하였으나 그가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니하였음을 이유로 지상권설정자의 지상권소멸청구로 인하여 지상권이 소멸하는 경우 전세권자의 동의 없이도 지상권은 소멸한다.
- (5) 전세권이 존속하는 동안 전세권을 존속시키기로 하면서 전세금반환채권만을 전세권과 분리하여 확정적으로 양도하는 것은 허용되지 않는다.
- (6) 전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권이 이전되는 경우, 구소유자는 전세금반환의무를 면한다.

◆ 기출문제

1. 전세권이 갱신 없이 그 존속기간이 만료되면 전세권의 용익물권적 권능은 전세권설정 등기의 말소 없이도 당연히 소멸한다. (0)
2. 전세금은 현실적으로 수수되어야 하므로 임차보증금채권으로 전세금 지급에 갈음할 수 없다. (X)
3. 전세목적물의 인도는 전세권의 성립요건이다. (X)
4. 전세권이 존속하는 동안 전세권을 존속시키기로 하면서 전세금반환채권만을 전세권과 분리하여 확정적으로 양도하는 것은 허용된다. (X)
5. 전세권이 존속하는 동안 목적물의 소유권이 이전되는 경우, 전세권자와 구 소유자 간의 전세권 관계가 신 소유자에게 이전되는 것은 아니다. (X)

Σ 17. 용익권의 비교

	존속기간	(약정)갱신	법정갱신	갱신청구권	
지상권	- 최장 규정 없음 - 최단 규정 있음	O	X	O	지상물매수청구권
전세권	- 최장 10년 - 최단 건물 1년	O	O	X	-건물전세권 - 부속물매수 청구권 토지전세권 -지상물매수청구 권
임차권	- 규정 없음	O	O	O	-건물임대차 -부속물매수청 구권 -토지임대차 - 지상물매수 청구권

◆ 기출문제

지상권과 관련하여 인정되지 않는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
제 27회

- | | |
|--------------------|---------------------|
| ㄱ. 지상물과 지상권의 분리 처분 | ㄴ. 지료 없는 지상권 |
| ㄷ. 지상권의 법정갱신 | ㄹ. 수목의 소유를 위한 구분지상권 |

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

Σ 18. 해제. 합의해제

(1) 채무불이행을 이유로 해제

① 소급적으로 무효

- 계약이 해제되면 그 계약의 이행으로 변동이 되었던 물권은 **당연히** 그 계약이 없었던 상태로 복귀한다.
- 제3자의 권리를 해하지 못한다.

② 원상회복의무

- 계약 해제의 효과로서 그 이익 반환의 범위는 이익의 현존 여부나 청구인의 **선의·악의**를 불문하고 특단의 사유가 없는 한 **받은 이익의 전부**이다.
- 원상회복으로 금전을 반환할 경우에는 **받은 날로부터** 이자를 가하여야 한다.
- 계약이 해제된 경우에는 과실상계의 법리가 적용되지 않는다.

③ 손해배상청구

(2) 합의해제

- ① 계약이 합의해제된 경우에는 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ② 합의해제로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 할 의무가 있는 것은 아니다.
- ③ 계약의 합의해제에 있어서도 제3자의 권리를 해할 수 없다.

◆ 기출문제

1. 해제로 인한 원상회복의무는 부당이득반환의무의 성질을 가지고, 그 반환의무의 범위는 선의·악의를 불문하고 특단의 사유가 없는 한 받은 이익 전부이다. (0)
2. 매매계약 해제에 따른 원상회복의무의 이행으로서 이미 지급한 매매대금의 반환을 구하는 경우, 과실상계는 적용되지 않는다. (0)
3. 해제 후 원상회복을 위해 금전을 반환할 자는 해제한 날로부터 이자를 가산하여야 한다. (X)
4. 합의해제의 경우, 손해배상에 대한 특약 등의 사정이 없더라도 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. (X)
5. 당사자 사이에 별도의 약정이 없는 한 합의해지로 인하여 반환할 금전에는 그 받은 날로부터의 이자를 더하여 지급할 의무가 없다. (0)

Σ 19. 해약금

(1) 계약금의 성질

- ① 중약금
- ② 해약금으로 추정
- ③ 위약금 약정이 있으면 위약금. 위약금 약정이 없으면 위약금 아니다.
- 위약금 약정이 있으면 위약금은 손해배상액의 예정으로 추정한다.

(2) 계약금에 의한 해제

- ① 계약금에 의한 해제의 경우 손해배상을 청구할 수 없다.
- ② 매수인이 중도금을 지급한 경우에는 계약금에 의한 해제할 수 없다.
- ③ 그러나 토지거래허가구역내의 토지에 대한 매매계약에서 **관할관청의 허가**를 받았다 하더라도 매도인으로서 계약금의 배액을 상환하고 해제할 수 있다.
- ④ 토지거래허가구역내에서 유동적 무효상태의 허가 전의 매매계약은 **채무불이행에 의한 해제**는 할 수 없더라도, **계약금에 의한 해제**는 할 수 있다.
- ⑤ 수령자(매도인)의 계약금의 배액상환에 의한 해제는 현실적으로 배액을 상환하거나 배액의 이행제공이 있어야만 해제할 수 있다. 여기서 상대방이 이를 수령하지 않는다고 하더라도 **공탁할 필요는 없다**.

◆ 기출문제

1. 계약금계약은 하나의 독립한 요물계약으로서 주계약이 취소되더라도 그 효력에 영향이 없다. (X)
2. 계약금은 특약이 없는 한 손해배상액의 예정으로 볼 수 없다. (0)
3. 토지거래허가를 받지 않아 유통적 무효 상태인 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 계약금에 관한 규정에 의해 해제할 수 없다. (X)
4. 계약금에 관한 규정에 의해 계약을 해제한 경우, 당사자 상호간에는 그 해제에 따른 손해배상의무를 부담한다. (X)
5. 만약 X토지가 토지거래허가구역 내의 토지이고 甲과 乙이 이행에 착수하기 전에 관할 관청으로부터 토지거래허가를 받았다면, 甲은 3천만 원을 포기하고 매매계약을 해제할 수 있다. (0)

Σ 20. 매도인의 담보책임

		선의 매수인은 해제권, 손해배상청구권, 매매대금감액청구권	
권리담보책임	전부타인권리매매	악의의 매수인	계약해제권
	일부타인권리매매	악의의 매수인	대금감액청구권
	수량부족 일부멸실		
	제한물권 있는 매매		
	저당권 행사	악의의 매수인	계약해제권 손해배상청구권
물건하자담보책임	특정물매매	선의·무과실매수인	계약해제권 손해배상청구권
	불특정물매매	선의·무과실매수인	계약해제권 손해배상청구권
			완전물급부청구권

1. 경매의 경우 - 권리담보책임 적용, 물건의 담보책임 적용 X
2. 유효한 경매에서만 담보책임이 발생. 무효인 경매의 경우에는 담보책임 적용 X
3. 법률적 제한 또는 장애는 권리의 하자가 아니라 물건의 하자이다.
4. 권리담보책임의 내용 - 해제, 손해배상청구권, 대금감액청구권
5. 하자담보책임의 내용 - 해제, 손해배상청구권, 완전물급부청구권

◆ 기출문제

1. 타인의 권리매매에서 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 경우, 계약 당시 그 사실을 안 매수인은 계약을 해제할 수 없다. (X)
2. 매매의 목적물에 전세권이 설정되어 있었으나 이를 알지 못한 매수인은 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 계약을 해제할 수 있다. (0)
3. 법원 경매의 경우에는 권리의 하자로 인한 담보책임이 적용되지 않는다. (X)
4. 매매의 목적 부동산에 설정된 저당권 행사로 매수인이 그 소유권을 취득할 수 없는 경우, 저당권 설정 사실에 관하여 악의의 매수인은 그 입은 손해의 배상을 청구할 수 없다. (X)
5. 종류매매의 경우 인도된 목적물에 하자가 있는 때에는 선의의 매수인은 하자 없는 물건을 청구하는 동시에 손해배상을 청구할 수 있다. (X)