

# 「2021년 공인중개사 시험 대비」 민법 및 민사특별법 최근 5년간 기출 훑어보기 - 짝수편(1)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

### 01. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 표의자가 매매의 청약을 발송한 후 사망하여도 그 청약의 효력에 영향을 미치지 아니한다.
- ② 상대방이 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우에도 그가 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓인 때에 의사표시의 효력이 생긴다.
- ③ 의사표시가 기재된 내용증명우편이 발송되고 달리 반송되지 않았다면 특별한 사정이 없는 한 그 의사표시는 도달된 것으로 본다.
- ④ 표의자가 그 통지를 발송한 후 제한능력이 된 경우, 그 법정대리인이 통지 사실을 알기 전에는 의사표시의 효력이 없다.
- ⑤ 매매계약을 해제하겠다는 내용증명우편이 상대방에게 도착하였으나, 상대방이 정당한 사유 없이 그 우편물의 수취를 거절한 경우에 해제의 의사표시가 도달한 것으로 볼 수 있다.

### 02. 甲은 자신의 부동산에 관하여 乙과 통정한 허위의 매매계약에 따라 소유권이전등기를 乙에게 해주었다. 그 후 乙은 이러한 사정을 모르는 丙과 위 부동산에 대한 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 해주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙은 매매계약에 따른 채무를 이행할 필요가 없다.
- ② 甲은 丙을 상대로 이전등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ③ 丙이 부동산의 소유권을 취득한다.
- ④ 甲이 자신의 소유권을 주장하려면 丙의 악의를 증명해야 한다.
- ⑤ 丙이 선의이더라도 과실이 있으면 소유권을 취득하지 못한다.

### 03. 사기에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 아파트분양자가 아파트단지 인근에 공동묘지가 조성되어 있다는 사실을 분양계약자에게 고지하지 않은 경우에는 기망행위에 해당한다.
- ② 아파트분양자에게 기망행위가 인정된다면, 분양계약자는 기망 이유를 분양계약을 취소하거나 취소를 원하지 않을 경우 손해배상만을 청구할 수도 있다.
- ③ 분양회사가 상가를 분양하면서 그 곳에 첨단 오락 타운을 조성하여 수익을 보장한다는 다소 과장된 선전광고를 하는 것은 기망행위에 해당한다.
- ④ 제3자의 사기에 의해 의사표시를 한 표의자는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ⑤ 대리인의 기망행위에 의해 계약이 체결된 경우, 계약의 상대방은 본인이 선의이더라도 계약을 취소할 수 있다.

### 04. 대리권 없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(표현대리는 고려하지 않음)

- ① 본인이 이를 추인하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다.
- ② 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인여부의 응답을 최고할 수 있고, 본인이 그 기간 내에 응답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.
- ③ 무권대리인의 상대방은 계약 당시에 대리권 없음을 안 경우 계약의 이행을 청구할 수 있다.
- ④ 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는 계약 시에 소급하여 그 효력이 생기지만 제3자의 권리를 해하지 못한다.
- ⑤ 계약 당시에 대리권 없음을 안 상대방은 계약을 철회할 수 없다.

### 05. 민법상 물건에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지의 일부에 대하여도 점유취득시효로 소유권을 취득할 수 있다.
- ② 1동 건물의 일부도 구조상·이용상 독립성이 있으면 구분행위에 의하여 독립된 부동산이 될 수 있다.
- ③ 미분리의 과실은 명인방법을 갖추면 독립된 소유권의 객체로 된다.
- ④ 토지에서 벌채되어 분리된 수목은 독립된 소유권의 객체로 된다.
- ⑤ 농지 소유자의 승낙 없이 농작물을 경작한 경우 명인방법을 갖추어야만 토지와 별도로 독립된 소유권의 객체로 된다.

### 06. 등기가 있어야 물권이 변동되는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유물분할청구소송에서 현물분할의 협의가 성립하여 조정된 때 공유자들의 소유권 취득
- ② 건물 소유자의 법정지상권 취득
- ③ 분묘기지권의 시효취득
- ④ 저당권실행에 의한 경매에서의 소유권 취득
- ⑤ 법정갱신된 경우의 전세권 취득

### 07. 주위토지통행권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 주위토지통행권은 토지와 공로 사이에 기존의 통로가 있더라도 그것이 그 토지의 이용에 부적합하여 실제로 통로로서의 충분한 기능을 하지 못하는 경우에도 인정된다.
- ② 주위토지통행권의 범위는 장차 건립될 아파트의 건축을 위한 이용상황까지 미리 대비하여 정할 수 있다.
- ③ 주위토지통행권이 인정되는 경우 통로개설 비용은 원칙적으로 주위토지통행권자가 부담하여야 한다.
- ④ 통행지 소유자가 주위토지통행권에 기한 통행에 방해가 되는 축조물을 설치한 경우 주위토지통행권의 본래적 기능발휘를 위하여 통행지 소유자가 그 철거의무를 부담한다.
- ⑤ 주위토지통행권의 성립에는 등기가 필요 없다.

### 08. 합유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 합유재산에 관하여 합유자 중 1인이 임의로 자기 단독명의로 소유권보존등기를 한 경우, 자신의 지분 범위 내에서는 유효한 등기이다.
- ② 합유물에 대한 보존행위는 특약이 없는 한 합유자 각자가 할 수 있다.
- ③ 합유자 중 일부가 사망한 경우 특약이 없는 한 합유물은 잔존 합유자가 2인 이상이면 잔존 합유자의 합유로 귀속된다.
- ④ 부동산에 관한 합유지분의 포기는 등기하여야 효력이 생긴다.
- ⑤ 조합체의 해산으로 인하여 합유는 종료한다.

### 09. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다.
- ② 요역지와 분리하여 지역권만을 저당권의 목적으로 할 수 없다.
- ③ 승역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 없다.
- ④ 요역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 있다.
- ⑤ 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득의 대상이 된다.

### 10. 甲은 자신이 점유하고 있는 건물에 관하여 乙을 상대로 유치권을 주장하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 건물의 수급인으로서 소유권을 갖는다면, 甲의 유치권은 인정되지 않는다.
- ② 甲이 건물의 점유에 관하여 선관주의의무를 위반하면, 채무자 乙은 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ③ 甲은 유치권의 행사를 위해 자신의 점유가 불법행위로 인한 것이 아님을 증명해야 한다.
- ④ 채무자 乙이 건물을 직접점유하고 이를 매개로 하여 甲이 간접점유를 하고 있는 경우, 甲의 유치권이 인정되지 않는다.
- ⑤ 丙이 건물의 점유를 침탈하였다면 甲이 점유물 반환청구권을 행사하여 점유를 회복하면, 甲의 유치권은 되살아난다.

### 11. 법률이나 규약에 특별한 규정 또는 별도의 약정이 없는 경우, 저당권의 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 저당권의 목적인 건물에 증축되어 독립적 효용이 없는 부분
- ㄴ. 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이 건물에 저당권을 설정한 경우의 토지임차권
- ㄷ. 구분건물의 전유부분에 관하여 저당권이 설정된 후, 전유부분의 소유자가 취득하여 전유부분과 일체가 된 대지사용권

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

12. 甲은 자신의 토지에 주택신축공사를 乙에게 맡기면서, 甲 명의의 보존등기 후 2개월 내에 공사대금의 지급과 동시에 주택을 인도받기로 약정하였다. 2016. 1. 15. 주택에 대하여 甲 명의의 보존등기를 마쳤으나, 乙은 현재까지 공사대금을 지급받지 못한 채 점유하고 있다. 甲의 채권자가 위 주택에 대한 강제경매를 신청하여 2016. 2. 8. 경매개시결정등기가 되었고, 2016. 10. 17. 경매대금을 완납한 丙이 乙을 상대로 주택의 인도를 청구하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 丙은 주택에 대한 소유물반환청구권을 행사할 수 없다.  
 ㄴ. 乙은 유치권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 있다.  
 ㄷ. 乙은 동시행항변권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 없다.

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

13. 상가건물임대차보호법의 내용으로 옳은 것은?

- ① 임차인이 대항력을 갖추기 위해서는 임대차계약서상의 확정일자를 받아야 한다.
- ② 사업자등록의 대상이 되지 않는 건물에 대해서는 위 법이 적용되지 않는다.
- ③ 기간을 정하지 아니하거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다.
- ④ 전차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우, 전대인은 전대차계약을 해지할 수 있다.

⑤ 권리금회수의 방해로 인한 임차인의 임대인에 대한 손해배상청구권은 그 방해가 있는 날로부터 3년 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다.

14. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 내용으로 틀린 것은?

- ① 전유부분은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
- ② 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.
- ③ 구분소유자 전원의 동의로 소집된 관리단집회는 소집절차에서 통지되지 않은 사항에 대해서도 결의할 수 있다.
- ④ 건물의 시공자가 전유부분에 대하여 구분소유자에게 지는 담보책임의 존속기간은 사용승인일부 터 기산한다.
- ⑤ 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 경우, 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여 분할을 청구하지 못한다.

15. 甲과 乙의 명의신탁약정에 따라 乙이 丙으로부터 건물을 매수한 후 자신의 명의로 등기한 경우, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률이 적용되는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲이 탈세 목적으로 명의신탁약정을 한 경우  
 ㄴ. 甲과 乙이 목시적으로 명의신탁약정을 한 경우

ㄷ. 乙 명의의 등기가 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기인 경우

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

16. 甲과 乙이 乙 소유의 주택에 대한 매매계약을 체결하였는데, 주택이 계약 체결 후 소유권 이전 및 인도전에 소실되었다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.
- ② 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙이 계약금을 수령하였다면 甲은 그 반환을 청구할 수 있다.
- ③ 甲의 과실로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있다.
- ④ 乙의 과실로 주택이 소실된 경우, 甲은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 甲의 수령지체 중에 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.

【 정답 】				
01. ④	02. ⑤	03. ③	04. ③	05. ⑤
06. ①	07. ②	08. ①	09. ④	10. ③
11. ⑤	12. ③	13. ②	14. ④	15. ⑤
16. ⑤				