

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

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

### 70. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 요역지는 1필의 토지여야 한다.
- ② 요역지의 지상권자는 자신의 용역권 범위 내에서 지역권을 행사할 수 있다.
- ③ 공유자 중 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다.
- ④ 요역지의 불법점유자는 통행지역권을 시효취득할 수 없다.
- ⑤ 통행지역권을 시효취득하였다면, 특별한 사정이 없는 한 요역지 소유자는 도로설치로 인해 승역지 소유자가 입은 손실을 보상하지 않아도 된다.

### 71. X물건에 대한 甲의 유치권 성립에 영향을 미치지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① X의 소유권자가 甲인지 여부
- ② X에 관하여 생긴 채권의 변제기가 도래하였는지 여부
- ③ X에 대한 甲의 점유가 채무자를 매개로 한 간접 점유가 아닌 한, 직접점유인지 간접점유인지 여부
- ④ X에 대한 甲의 점유가 불법행위에 의한 것인지 여부
- ⑤ X에 관하여 생긴 채권에 기한 유치권을 배제하기로 한 채무자와의 약정이 있었는지 여부

### 72. 법률상 특별한 규정이나 당사자 사이에 다른 약정이 없는 경우, 저당권의 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 저당권 설정 이전의 저당부동산의 중물로서 분리·반출되지 않은 것  
 ㄴ. 저당권 설정 이후의 저당부동산의 부합물로서 분리·반출되지 않은 것  
 ㄷ. 저당부동산에 대한 압류 이전에 저당부동산으로부터 발생한 저당권설정자의 차입채권

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

### 73. 甲(요약자)과 乙(낙약자)은 丙을 수익자로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 대가관계의 부존재를 이유로 자신이 기본 관계에 기하여 乙에게 부담하는 채무의 이행을 거부할 수 없다.
- ② 甲과 乙 간의 계약이 해제된 경우, 乙은 丙에게 급부한 것이 있더라도 丙을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ③ 丙이 수익의 의사표시를 한 후 甲이 乙의 채무 불이행을 이유로 계약을 해제하면, 丙은 乙에게 그 채무불이행으로 자기가 입은 손해의 배상을

청구할 수 있다.

- ④ 甲과 乙간의 계약이 甲의 착오로 취소된 경우, 丙은 착오취소로써 대항할 수 없는 제3자의 범위에 속한다.
- ⑤ 수익의 의사표시를 한 丙은 乙에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.

### 74. 합의해제·해지에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약을 합의해제할 때에 원상회복에 관하여 반드시 약정해야 하는 것은 아니다.
- ② 계약이 합의해제된 경우, 다른 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ③ 합의해지로 인하여 반환할 금전에 대해서는 특약이 없더라도 그 받은 날로부터 이자를 가산해야 한다.
- ④ 계약의 합의해제에 관한 청약에 대하여 상대방이 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약은 효력을 잃는다.
- ⑤ 합의해제의 경우에도 법정해제의 경우와 마찬가지로 제3자의 권리를 해하지 못한다.

### 75. 甲은 그 소유의 X토지에 대하여 乙과 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① X토지가 인도되지 않고 대금도 완제되지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 인도의무의 지체로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ② 乙이 대금지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우, X토지를 미리 인도받았더라도 그 대금에 대한 이자를 지급 할 의무는 없다.
- ③ X토지가 인도되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 乙이 잔대금지급을 지체하여도 甲은 잔대금의 이자상당액의 손해배상청구를 할 수 없다.
- ④ X토지를 아직 인도받지 못한 乙이 미리 소유권 이전등기를 경로받았다고 하여도 매매대금을 완제하지 않은 이상 X토지에서 발생하는 과실은 甲에게 귀속된다.
- ⑤ X토지가 인도되지 않았다면 乙이 대금을 완제하더라도 특별한 사정이 없는 한 X토지에서 발생하는 과실은 甲에게 귀속된다.

### 76. 부동산매매에서 환매특약을 한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매매등기와 환매특약등기가 경료된 이후, 그 부동산 매수인은 그로부터 다시 매수한 제3자에 대하여 환매특약의 등기사실을 들어 소유권이 전등기절차 이행을 거절할 수 없다.
- ② 환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장하지 못한다.
- ③ 매도인이 환매기간 내에 환매의 의사표시를 하면 그는 그 환매에 의한 권리취득의 등기를 하지 않아도 그 부동산을 가압류 집행한 자에 대

하여 권리취득을 주장할 수 있다.

- ④ 환매기간에 관한 별도의 약정이 없으면 그 기간은 5년이다.
- ⑤ 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.

### 77. 임차인 甲이 임대인 乙에게 지상물매수청구권을 행사하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲의 매수청구가 유효하려면 乙의 승낙을 요한다.
- ② 건축허가를 받은 건물이 아니라면 甲은 매수청구를 하지 못한다.
- ③ 甲 소유 건물이 乙이 임대한 토지와 제3자 소유의 토지위에 걸쳐서 건립된 경우, 甲은 건물 전체에 대하여 매수청구를 할 수 있다.
- ④ 임대차가 甲의 채무불이행 때문에 기간 만료 전에 종료되었다면, 甲은 매수청구를 할 수 없다.
- ⑤ 甲은 매수청구권의 행사에 앞서 임대차계약의 갱신을 청구할 수 없다.

### 78. 甲이 그 소유의 X주택에 거주하려는 乙과 존속기간 1년의 임대차계약을 체결한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙은 2년의 임대차 존속기간을 주장할 수 있다.
- ② 乙은 1년의 존속기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ③ 乙이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 경우, 묵시적 갱신이 인정되지 아니한다.
- ④ 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 乙은 언제든지 甲에게 계약해지를 통지할 수 있다.
- ⑤ X주택의 경매로 인한 환가대금에서 乙이 보증금을 우선변제받기 위해서 X주택을 양수인에게 인도할 필요가 없다.

### 79. 가등기담보 등에 관한 법률의 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가등기가 담보가등기인지, 청구권보전을 위한 가등기인지의 여부는 등기부상 표시를 보고 결정한다.
- ② 채권자가 담보권실행을 통지함에 있어서, 청산금이 없다고 인정되면 통지의 상대방에게 그 뜻을 통지하지 않아도 된다.
- ③ 청산금은 담보권실행의 통지 당시 담보목적부동산의 가액에서 피담보채권액을 뺀 금액이며, 그 부동산에 선순위담보권이 있으면 위 피담보채권액에 선순위담보로 담보한 채권액을 포함시킨다.
- ④ 통지한 청산금액이 객관적으로 정확하게 계산된 액수와 맞지 않으면, 채권자는 정확하게 계산된 금액을 다시 통지해야 한다.
- ⑤ 채권자가 채무자에게 담보권실행을 통지하고 난 후부터는 담보목적물에 대한 과실수취권은 채권자에게 귀속한다.

80. X부동산을 매수하고자 하는 甲은 乙과 명의신탁약정을 하고 乙명의로 소유권이전등기를 하기로 하였다. 그 후 甲은 丙에게서 그 소유의 X부동산을 매수하고 대금을 지급하였으며, 丙은 甲의 부탁에 따라 乙 앞으로 이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다.
- ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권 이전등기를 구할 수 있다.
- ③ 甲은 丙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다.
- ④ 甲은 丙을 대위하여 乙명의 등기의 말소를 구할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙 간의 명의신탁약정 사실을 알고 있는 丁이 乙로부터 X부동산을 매수하고 이전등기를 마쳤다면, 丁은 특별한 사정이 없는 한 그 소유권을 취득한다.

81. 통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자에 해당하지 않는 자는?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가장채권을 가압류한 자
- ② 가장전세권에 저당권을 취득한 자
- ③ 채권의 가장양도에서 변제 전 채무자
- ④ 파산선고를 받은 가장채권자의 파산관재인
- ⑤ 가장채무를 보증하고 그 보증채무를 이행한 보증인

82. 甲은 자신의 X부동산의 매매계약체결에 관한 대리권을 乙에게 수여하였고, 乙은 甲을 대리하여 丙과 매매계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약이 불공정한 법률행위인지가 문제된 경우, 매도인의 경솔, 무경험 및 궁박 상태의 여부는 乙을 기준으로 판단한다.
- ② 乙은 甲의 승낙이나 부득이한 사유가 없더라도 복대리인을 선임할 수 있다.
- ③ 乙이 丙으로부터 대금 전부를 지급받고 아직 甲에게 전달하지 않았더라도 특별한 사정이 없는 한 丙의 대금지급의무는 변제로 소멸한다.
- ④ 乙의 대리권은 특별한 사정이 없는 한 丙과의 계약을 해제할 권한을 포함한다.
- ⑤ 乙이 미성년자인 경우, 甲은 乙의 제한능력자임을 이유로 계약을 취소할 수 있다.

83. 무권대리인 乙이 甲을 대리하여 甲소유의 X부동산을 丙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙이 甲을 단독상속하는 경우, 본인 甲의 지위에서 추인을 거절하는 것은 신의성실의 원칙에 반한다.  
 ㄴ. 丙이 상당한 기간을 정하여 甲에게 추인 여부를 확답을 최고한 경우, 甲이 그 기간 내에 확답을 발하지 않은 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.  
 ㄷ. 丙이 甲을 상대로 제기한 매매계약의 이행청구 소송에서 丙이 乙의 유권대리를 주장한 경우, 그 주장 속에는 표현대리의 주장도 포함된다.  
 ㄹ. 매매계약을 원인으로 丙명의로 소유권이전등기가 된 경우, 甲이 무권대리를 이유로 그 등기의 말소를 청구하는 때에는 丙은 乙의 대리권의 존재를 증명할 책임이 있다.

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

84. 추인할 수 있는 법률행위가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 통정허위표시에 의한 부동산매매계약
- ② 상대방의 강박으로 체결한 교환계약
- ③ 무권대리인이 본인을 대리하여 상대방과 체결한 임대차 계약
- ④ 미성년자가 법정대리인의 동의나 허락 없이 자신의 부동산을 매도하는 계약
- ⑤ 처음부터 허가를 잠탈할 목적으로 체결된 토지거래허가구역 내의 토지거래계약

85. 甲은 乙의 모친으로서 X토지의 소유자이다. 권한 없는 乙이 丙은행과 공모하여 대출계약서, X토지에 대한 근저당권설정계약서를 甲명의로 위조한 다음, X토지에 丙 앞으로 근저당권설정등기를 하고 1억원을 대출받았다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 丙사이의 대출계약은 무효이다.
- ② 丙명의로의 근저당권설정등기는 무효이다.
- ③ 甲은 丙에게 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다.
- ④ 甲이 乙의 처분행위를 추인하면, 원칙적으로 그 때부터 새로운 법률행위를 한 것으로 본다.
- ⑤ 甲이 자신의 피담보채무를 인정하고 변제한 경우, 甲은 乙에게 부당이득반환을 청구할 수 있다.

【 정답 】					
70. ⑤	71. ③	72. ②	73. ④	74. ③	75. ⑤
76. ③	77. ④	78. ⑤	79. ③	80. 모두정답	
81. ③	82. ③	83. ①	84. ⑤	85. ④	