

「2021년 공인중개사 시험 대비」 민법 및 민사특별법 최근 5년간 기출 훑어보기 - 짝수편(6)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

86. X토지는 甲→乙→丙으로 순차 매도되고, 3자간에 중간생략등기의 합의를 하였다. 이에 대한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 丙은 甲에게 직접 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ② 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸하지 않는다.
- ③ 甲의 乙에 대한 매매대금채권의 행사는 제한받지 않는다.
- ④ 만약 X토지가 토지거래허가구역에 소재한다면, 丙은 직접 甲에게 허가신청절차의 협력을 구할 수 없다.
- ⑤ 만약 중간생략등기의 합의가 없다면, 丙은 甲의 동의나 승낙 없이 乙의 소유권이전등기청구권을 양도받아 甲에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

87. 점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 선의의 점유자는 과실을 취득하더라도 통상의 필요비의 상환을 청구할 수 있다.
- ② 이행지체로 인해 매매계약이 해제된 경우, 선의의 점유자인 매수인에게 과실취득권이 인정된다.
- ③ 악의의 점유자가 책임 있는 사유로 점유물을 훼손한 경우, 이익이 현존하는 한도에서 배상해야 한다.
- ④ 점유자가 유익비를 지출한 경우, 점유자의 선택에 좇아 그 지출금이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 무효인 매매계약이 매수인이 점유목적물에 필요비 등을 지출한 후 매도인이 그 목적물을 제3자에게 양도한 경우, 점유자인 매수인은 양수인에게 비용상환을 청구할 수 있다.

88. 甲, 乙, 丙은 각 1/3 지분으로 내대지인 X토지를 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 단독으로 자신의 지분에 관한 제3자의 취득시효를 중단시킬 수 없다.
- ② 甲과 乙이 X토지에 건물을 신축하기로 한 것은 공유물 관리방법으로 부적법하다.
- ③ 甲이 공유지분을 포기한 경우, 등기를 하여야 포기에 따른 물권변동의 효력이 발생한다.
- ④ 甲이 단독으로 정에게 X토지를 임대한 경우, 乙은 정에게 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲은 특별한 사정이 없는 한 X토지를 배타적으로 점유하는 丙에게 보전행위로서 X토지의 인도를 청구할 수 없다.

89. 지상권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 지료의 지급은 지상권의 성립요소이다.
- ㄴ. 기간만료로 지상권이 소멸하면 지상권자는 갱신청구권을 행사할 수 있다.

- ㄷ. 지료채납 중 토지소유권이 양도된 경우, 양도 전·후를 통산하여 2년에 이르면 지상권소멸 청구를 할 수 있다.
- ㄹ. 채권담보를 위하여 토지에 저당권과 함께 무상의 담보지상권을 취득한 채권자는 특별한 사정이 없는 한 제3자가 토지를 불법점유하더라도 임료상당의 손해배상청구를 할 수 없다.

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

90. 甲은 자신의 X건물에 관하여 乙과 전세금 1억으로 하는 전세권설정계약을 체결하고 乙명의로 전세권 설정등기를 마쳐주었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것을? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 전세권존속기간을 15년으로 정하더라도 그 기간은 10년으로 단축된다.
- ② 乙이 甲에게 전세금으로 지급하기로한 1억원은 현실적으로 수수될 필요 없이 乙의 甲에 대한 기존의 채권으로 전세금에 갈음할 수도 있다.
- ③ 甲이 X건물의 소유를 위해 그 대지에 지상권을 취득하였다면, 乙의 전세권의 효력은 그 지상권에 미친다.
- ④ 乙의 전세권이 법정갱신된 경우, 乙은 전세권갱신에 관한 등기 없이도 甲에 대하여 갱신된 전세권을 주장할 수 있다.
- ⑤ 합의한 전세권 존속기간이 시작되기 전에 乙 앞으로 전세권설정등기가 마쳐진 경우, 그 등기는 특별한 사정이 없는 한 무효로 추정된다.

91. 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 유치권이 인정되기 위한 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계없다.
- ② 유치권자와 유치물의 소유자 사이에 유치권을 포기하기로 특약한 경우, 제3자는 특약의 효력을 주장할 수 없다.
- ③ 유치권자는 채권의 변제를 받기 위하여 유치물을 경매할 수 있다.
- ④ 채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤ 임차인의 임대인과의 약정에 의한 권리금반환채권으로 임차건물에 유치권을 행사할 수 없다.

92. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 채무자가 아닌 제3자도 근저당권을 설정할 수 있다.
- ② 채권자가 아닌 제3자 명의의 근저당권설정등기는 특별한 사정이 없는 한 무효이다.
- ③ 근저당권에 의해 담보될 채권최고액에 채무의 이자는 포함되지 않는다.
- ④ 근저당권설정자가 적법하게 기본계약을 해지하면 피담보채권은 확정된다.

⑤ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우에는 경매 신청시에 피담보채권액이 확정된다.

93. 甲은 승낙기간을 2020. 5. 8.로 하여 자신의 X주택을 乙에게 5억원에 팔겠다고 하고, 그 청약은 乙에게 2020. 5. 1. 도달하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲의 청약은 乙에게 도달한 때에는 그 효력이 생긴다.
- ② 甲이 청약을 발송한 후 사망하였다면, 그 청약은 효력을 상실한다.
- ③ 甲이 乙에게 “2020. 5. 8.까지 이의가 없으면 승낙한 것으로 본다”고 표시한 경우, 乙이 그 기간까지 이의하지 않더라도 계약은 성립하지 않는다.
- ④ 乙이 2020. 5. 15. 승낙한 경우, 甲은 乙이 새로운 청약을 한 것으로 보고 이를 승낙함으로써 계약을 성립시킬 수 있다.
- ⑤ 乙이 5억원을 5천만원으로 잘못 읽어, 2020. 5. 8. 甲에게 5천만원에 매수한다는 승낙이 도달하더라도 계약은 성립하지 않는다.

94. 쌍무계약상 위험부담에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약당사자는 위험부담에 관하여 민법 규정과 달리 정할 수 있다.
- ② 채무자의 책임 있는 사유로 후발적 불능이 발생한 경우, 위험부담의 법리가 적용된다.
- ③ 매매목적물이 이행기 전에 강제 수용된 경우, 매수인이 대상청구권을 행사하면 매도인은 매매대금 지급을 청구할 수 있다.
- ④ 채권자의 수령지체 중 당사자 모두에게 책임 없는 사유로 불능이 된 경우, 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다.
- ⑤ 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임 있는 사유로 불능이 된 경우, 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다.

95. 계약해제·해지에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약의 해지는 손해배상청구에 영향을 미치지 않는다.
- ② 채무자가 불이행 의사를 명백히 표시하더라도 이행기 도래 전에는 최고 없이 해제할 수 없다.
- ③ 이행불능으로 계약을 해제하는 경우, 채권자는 동시이행관계에 있는 자신의 급부를 제공할 필요가 없다.
- ④ 일부 이행불능의 경우, 계약목적 달성을 수 없으면 계약 전부의 해제가 가능하다.
- ⑤ 계약당사자 일방 또는 쌍방이 여러 명이면, 해지는 특별한 사정이 없는 한 그 전원으로부터 또는 전원에게 해야 한다.

96. 부동산의 매매계약이 합의해제된 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한 매추불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
- ② 매도인은 원칙적으로 수령한 대금에 이지는 불여 반환할 필요가 없다.
- ③ 매도인으로부터 매수인에게 이전되었던 소유권은 매도인에게 당연히 복귀한다.
- ④ 합의해제의 소급효는 법정해제의 경우와 같이 제3자의 권리를 해하지 못한다.
- ⑤ 매도인의 잔금기일 경과 후 해제를 주장하며 수령한 대금을 공탁하고 매수인이 이의 없이 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 합의해제된 것으로 본다.

97. 임대차의 차임에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 임차물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실되어 사용·수익할 수 없는 경우, 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.
- ② 여럿이 공동으로 임차한 경우, 임차인은 연대하여 차임지급의무를 부담한다.
- ③ 경제사정변동에 따른 임대인의 차임증액청구에 대해 법원이 차임증액을 결정한 경우, 그 결정 다음날부터 지연손해금이 발생한다.
- ④ 임차인의 차임연체로 계약이 해지된 경우, 임차인은 임대인에 대하여 부속물매수를 청구할 수 없다.
- ⑤ 연체차임액이 1기의 차임액에 이르면 건물임대인이 차임연체료로 해지할 수 있다는 약정은 무효이다.

98. 주택임차인 乙이 보증금을 지급하고 대항요건을 갖춘 후 임대인 甲이 그 주택의 소유권을 丙에게 양도하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 특별한 사정이 없는 한 보증금반환의무를 면한다.
- ② 임차주택 양도 전 발생한 연체차임채권은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 승계되지 않는다.
- ③ 임차주택 양도 전 보증금반환채권이 가압류된 경우, 丙은 제3채무자의 지위를 승계한다.
- ④ 丙이 乙에게 보증금을 반환하더라도 특별한 사정이 없는 한 甲에게 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ⑤ 만약 甲이 채권담보를 목적으로 임차주택을 丙에게 양도한 경우, 甲은 특별한 사정이 없는 한 보증금반환의무를 면한다.

99. 乙은 甲에 대한 1억원의 차용금채무를 담보하기 위해 자신의 X건물(시가 2억원)에 관하여 甲명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 X건물의 화재로 乙이 취득한 화재보험금청구에 대하여 물상대위권을 행사할 수 없다.
- ② 甲은 乙로부터 X건물을 임차하여 사용하고 있는 丙에게 소유권에 기하여 그 반환을 청구할 수 있다.
- ③ 甲은 담보권실행으로서 乙로부터 임차하여 X건물을 점유하고 있는 丙에게 그 인도를 청구할 수 있다.

- ④ 甲은 乙로부터 X건물을 임차하여 사용하고 있는 丙에게 임료 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲이 X건물의 선의의 丁에게 소유권이전등기를 해 준 경우, 乙은 丁에게 소유권이전등기말소를 청구할 수 있다.

100. 甲은 법령상의 제한을 회피하기 위해 2019. 5. 배우자 乙과 명의신탁약정을 하고 자신의 X건물을 乙명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 소유권에 의해 乙을 상대로 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ② 甲은 乙에게 명의신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ③ 乙이 소유권이전등기 후 X건물을 점유하는 경우, 乙의 점유는 타주점유이다.
- ④ 乙이 丙에게 X건물을 증여하고 소유권이전등기를 해 준 경우, 丙은 특별한 사정이 없는 한 소유권을 취득한다.
- ⑤ 乙이 丙에게 X건물을 적법하게 양도하였다가 다시 소유권을 취득한 경우, 甲은 乙에게 소유물반환을 청구할 수 있다.

【 정답 】				
86. ⑤	87. ⑤	88. ①	89. ③	90. ⑤
91. ②	92. ③	93. ②	94. ②	95. ②
96. ①	97. ③	98. ⑤	99. ③	100. ⑤