

# 「2022년 공인중개사 시험대비」 민법 및 민사특별법 모의고사 핵심 문제풀이(1)

| 출제진 : 민석기 교수, 김덕수 교수, 김정호 교수, 이승현 교수, 김민권 교수 | 박문각 공인중개사

### 01. 반사회적 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 범죄행위로 조성된 '비자금'을 소극적으로 은닉하기 위하여 입지하는 행위는 반사회적 법률행위에 해당하지 않는다.
- ② 법률행위의 성립 과정에서 강박이라는 불법적 방법이 사용되었다면 반사회적 법률행위가 된다.
- ③ 법정에서 허위 진술하는 대가로 금원을 교부하기로 한 약정은 대가의 상당성 여부에 관계없이 무효이다.
- ④ 노름빚인 줄 알면서 이를 변제하기로 한 약정은 반사회적 법률행위에 해당하여 효력이 없다.
- ⑤ 부채관계의 종료를 해제조건으로 하여 첩에게 증여하기로 한 계약은 효력이 없다.

정답 ②	반사회질서 법률행위 - 반사회적 행위	난이도 : 중
------	----------------------	---------

[ 해설 ]

② 민법 제103조에 의하여 무효로 되는 반사회질서 행위는 법률행위의 목적인 권리·의무의 내용이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 경우 뿐 아니라 그 내용 자체는 반사회질서적인 것이 아니라고 하여도 법률적으로 이를 강제하거나 법률행위에 반사회질서적인 조건 또는 금전적 대가가 결부됨으로써 반사회질서적 성질을 띠게 되는 경우 및 표시되거나 상대방에게 알려진 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우를 포함하나, ... 단지 법률행위의 성립과정에 강박이라는 불법적 방법이 사용된 데에 불과한 때에는 강박에 의한 의사표시의 하자나 의사의 흠결을 이유로 효력을 논의할 수는 있을 지언정 반사회질서의 법률행위로서 무효라고 할 수는 없다.(대판 2002.12.27, 2000다47361)

- ① 대판 2001.4.10, 2000다49343
- ③ 대판 2015.7.23, 2015다200111 전합
- ④ 대판 1995.7.14, 94다40147
- ⑤ 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는 그 법률행위는 무효로 한다.(민법 제151조 제1항)

### 02. 법률행위에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 취소는 성질상 상대방 없는 단독행위에 해당한다.
- ② 농지취득자격증명 없이 체결한 농지 매매 계약은 효력이 발생되지 않는다.
- ③ 강행규정에 위반한 자가 스스로 그 약정의 무효를 주장하는 것은 특별한 사정이 없는 한 신의칙에 반하는 행위이므로 허용될 수 없다.
- ④ 계약이 체결된 후 매매목적 건물이 전소된 경우, 그 매매계약은 무효이다.
- ⑤ 법률행위의 실현 가능성은 사회 통념을 고려하여 종합적으로 평가하여야 한다.

정답 ⑤	법률행위의 목적 혼합문제 - 효력요건	난이도 : 하
------	----------------------	---------

[ 해설 ]

⑤ 계약 당시에 이미 채무의 이행이 불가능했다면 특별한 사정이 없는 한 채권자가 이행을 구하는 것은 허용되지 않고, 민법 제535조에서 정한 계약체결상의 과실책임을 추궁하는 등으로 권리를 구제받을 수밖에 없다. 채무의 이행이 불가능하다는 것은 절대적·물리적으로 불가능한 경우만이 아니라 사회생활상 경험칙이나 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우도 포함한다. 이는 채무를 이행하는 행위가 법률로 금지되어 그 행위의 실현이 법률상 불가능한 경우에도 마찬가지이다.(대판 2017. 8. 29, 2016다212524)

- ① 취소는 성질상 상대방 있는 단독행위에 해당한다.
- ② 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부하여야 할 서류로서, 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것일 뿐 농지취득의 원인이 되는 법률행위(매매 등)의 효력을 발생시키는 요건은 아니다.(대판 1998. 2. 27, 97다49251)
- ③ 강행법규에 위반한 자가 스스로 그 약정의 무효를 주장하는 것이 신의칙에 위반되는 권리의 행사라는 이유로 그 주장을 배척한다면, 이는 오히려 강행법규에 의하여 배제하려는 결과를 실현시키는 셈이 되어 입법 취지를 완전히 몰각하게 되므로 달리 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 주장은 신의칙에 반하는 것이라고 할 수 없다.(대판 2004. 6. 11, 2003다1601)
- ④ 후발적 불능인 법률행위는 무효가 되지 않는다. 다만 귀책사유가 누구에게 있는지에 따라 채무불이행 책임 또는 위험부담의 문제가 된다.

### 03. 착오에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 상대방에 의하여 유발된 동기의 착오는 동기가 표시되지 않았더라도 중요부분의 착오가 될 수 있다.

- ② 착오로 인하여 표의자에게 경제적 불이익이 발생되지 않는다면 이를 중요부분 착오라고 할 수 없다.
- ③ 중요부분에 착오가 있더라도 표의자에게 중대한 과실이 있으면 원칙적으로 취소할 수 없다.
- ④ 착오 한 자에게 중대한 과실이 있는지 여부는 법률행위의 효력을 부인하려는 자가 입증하여야 한다.
- ⑤ 매매 계약에서 목적물의 시가에 관한 착오는 중요부분 착오라고 할 수 없다.

정답 ④	비정상적 의사표시 - 착오	난이도 : 중
------	----------------	---------

[ 해설 ]

④ 민법 제109조 제1항 단서에서 규정하는 착오한 표의자의 중대한 과실 유무에 관한 주장과 입증책임은 착오자가 아니라 의사표시를 취소하게 하지 않으려는 상대방에게 있다.(대판 2005. 5. 12, 2005다6228)

- ① 대판 1991. 3. 27, 90다카27440
- ② 대판 1999. 2. 23, 98다47924
- ③ 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 그러나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다.(민법 제109조 제1항)
- ⑤ 매수인이 목적물을 시가보다 고액으로 매수한 경우에 원칙적으로 매수인은 시가의 착오를 이유로 취소할 수 없다.(대판 1984. 4. 10, 81다239)

### 04. 의사표시의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 진의가 아닌 의사표시는 원칙적으로 표시한 바에 따라 효력이 발생된다.
- ② 당사자가 증여를 하기로 합의하였으나 세금 문제 등을 고려하여 매매 계약을 체결한 것으로 꾸민 경우, 증여 계약은 효력이 발생된다.
- ③ 통정허위표시의 제3자는 선의로 추정된다.
- ④ 표의자가 과실없이 상대방을 알지 못한 경우, 의사표시는 민사소송법 공시송달의 규정에 의해 송달할 수 있다.
- ⑤ 상대방 있는 의사표시는 원칙적으로 상대방이 그 의사표시의 내용을 안 때에 효력이 발생된다.

정답 ⑤	의사표시 혼합문제 - 의사표시	난이도 : 중
------	------------------	---------

[ 해설 ]

⑤ 상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.(민법 제111조 제1항) 여기서 도달이라 하면 상대방이 그 내용을 알아야 하는 것은 아니지만 알 수 있는 객관적 상태가 된 때를 의미한다.

- ① 민법 제107조 제1항
- ② 외관상 가증매매의 경우에도 당사자 사이에 실제로 증여의 합의를 하였다면 매매 계약의 무효에 관계없이 증여계약은 효력이 발생된다.
- ③ 통정허위표시에서 제3자는 특별한 사정이 없는 한 선의로 추정할 것이므로, 제3자가 약의라는 사실에 관한 주장·입증책임은 그 허위표시의 무효를 주장하는 자에게 있다.(대판 2006. 3. 10, 2002다1321)
- ④ 민법 제113조

### 05. 甲이 乙에게 X건물을 매도하는 계약을 체결하는 과정에서 A가 乙을 기망한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① A가 甲의 대리인이고 甲이 A의 기망행위를 알지 못한 경우, 乙은 계약을 취소할 수 없다.
- ② 乙이 계약을 취소하더라도 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.
- ③ 乙이 계약을 취소하지 않더라도 A에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 乙이 계약을 취소하면 계약은 처음부터 무효가 된다.
- ⑤ 乙이 기망에서 벗어난 후에 甲에게 소유권이전등기를 청구하였다면 乙은 더 이상 취소할 수 없다.

정답 ①	의사표시 혼합문제 - 사기	난이도 : 상
------	----------------	---------

[ 해설 ]

- ① 의사표시의 상대방이 아닌 자로서 기망행위를 하였으나 민법 제110조 제2항에서 정한 제3자에 해당되지 아니한다고 볼 수 있는 자란 그 의사표시에 관한 상대방의 대리인 등 상대방과 동일시할 수 있는 자만을 의미하고, 단순히 상대방의 피용자이거나 상대방이 사용자책임을 져야 할 관계에 있는 피용자에 지나지 않는 자는 상대방과 동일시할 수는 없어 이 규정에서 말하는 제3자에 해당한다.(대판 1998. 1. 23, 96다41496) 따라서 대리인이 상대방을 기망한 경우 본인의 선의 악의에 관계없이 상대방의 취소권이 인정된다.
- ② 민법 제110조 제3항
- ③ 제3자의 사기행위로 인하여 피해자가 주택건설사와 사이에 주택에 관한 분양계약을 체결하였다고 하더라도 제3자의 사기행위 자체가 불법행위를 구성하는 이상, 제3자로서는 그 불법행위로 인하여 피해자가 입은 손해를 배상할 책임을 부담하는 것이므로, 피해자가 제3자를 상대로 손해배상청구를 하기 위하여 반드시 그 분양계약을 취소할 필요는 없다.(대판 1998. 3. 10, 97다55829)
- ④ 민법 제141조
- ⑤ 취소권자의 이행청구가 있으면 법정추인의 효과가 발생되고 추인의 효과가 발생 된 후에는 취소하지 못한다.(민법 제145조 2호 참고)

06. 법률행위의 대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매도인의 대리인은 특별한 사정이 없는 한 중도금이나 잔금을 수령할 수 있는 권한은 없다.
- ② 매도인과 매수인 쌍방을 대리하여 소유권이전등기를 신청하는 것은 허용되지 않는다.
- ③ 甲의 대리인 乙이 본인을 위한 것임을 표시하지 않은 의사표시는 乙을 위한 것으로 본다.
- ④ 상대방이 대리인을 기망하여 계약을 체결한 경우, 특별한 사정이 없는 한 대리인에게 취소권이 인정된다.
- ⑤ 법정대리인은 본인의 승낙이 없으면 복대리인을 선임하지 못한다.

정답 ③	법률행위의 대리 혼합문제 - 대리행위	난이도 : 하
------	----------------------	---------

[ 해설 ]

- ③ 대리인이 본인을 위한 것임을 표시하지 아니한 때에는 그 의사표시는 자기를 위한 것으로 본다.(민법 제115조 전단)
- ① 부동산의 매매계약을 체결할 대리권을 수여 받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 매매계약에서 약정한 바에 따라 중도금이나 잔금을 수령할 권한이 있다.(대판 1994. 2. 8, 93다39379)
- ② 대리인은 본인의 허락이 없으면 본인을 위하여 자기와 법률행위를 하거나 동일한 법률행위에 관하여 당사자 쌍방을 대리하지 못한다. 그러나 채무의 이행은 할 수 있다.(민법 제124조) 등기신청행위는 다툼이 없는 채무의 이행이므로 쌍방대리가 허용된다.
- ④ 상대방이 대리인을 기망하여 계약을 체결한 경우에 인정되는 취소권은 본인에게 귀속되며, 취소권은 처분행위이므로 별도의 수권행위가 있어야 대리인에게 취소권이 인정될 수 있다.
- ⑤ 법정대리인은 자유롭게 복대리인을 선임할 수 있고, 임의대리인은 본인의 승낙이나 부득이한 사유가 없으면 복대리인을 선임하지 못한다.(민법 제120조, 제122조 참고)

07. 甲이 乙의 임의대리인인 경우, 甲의 대리권 소멸사유가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲의 사망
- ② 乙의 사망
- ③ 甲의 파산
- ④ 乙의 파산
- ⑤ 甲에 대한 성년후견 개시

정답 ④	대리권 - 대리권 소멸	난이도 : 하
------	--------------	---------

[ 해설 ]

민법 제127조 [대리권 소멸사유]  
대리권은 다음 각호의 사유로 소멸한다.

1. 본인의 사망
2. 대리인의 사망, 성년후견의 개시 또는 파산

< 다음호에 계속 ... >