

## 「2022년 공인중개사 시험대비」 민법 및 민사특별법 모의고사 핵심 문제풀이(4)

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

### 23. 저당권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 저당권자는 원칙적으로 채권자에 한하지 않고 제3자도 될 수 있다.
- ② 저당건물의 증축된 부분은 저당권설정 당시의 저당건물과의 동일성 유무에 관계 없이 저당권의 효력이 미친다.
- ③ 건물에 대한 저당권의 효력은 그 대지이용권인 지상권, 전세권 등에는 미치지 않는다.
- ④ 토지임차인이 식재한 수목에 대해서는 토지에 설정되어 있는 저당권의 효력이 미치지 않는다.
- ⑤ 저당토지 위의 건물에 대한 일괄경매청구권의 요건을 구비한 경우, 토지 저당권자는 건물의 매각대금에 대해서도 우선변제를 받을 수 있다.

정답 ④	저당권 - 저당권의 효력이 미치는 목적물의 범위	난이도 : 중
------	----------------------------	---------

[ 해설 ]

- ④ 토지의 임차인이 식재한 수목은 임차인의 소유로 되는 것이지 부합물이 아니다. 따라서 토지 저당권의 효력이 미치지 않는다.
- ① 저당권자는 원칙적으로 채권자에 한한다.
- ② 저당건물이 증축된 경우 증축부분이 독립성이 없으면 저당권의 효력이 미치지, 증축부분이 독립성이 있으면 저당권의 효력은 미치지 않는다.
- ③ 건물에 설정된 저당권의 효력은 그 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권이나 토지임차권에도 미친다(대판 1993.4.13, 92다24950).
- ⑤ 건물의 매각대금에 대해서는 우선변제를 받을 수 없다.

### 24. 甲이 채무자 乙소유의 A부동산에 채권최고액 1억 원의 근저당권을 취득하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲이 경매를 신청하여 A부동산이 경매된 경우, 경매신청 이후에 발생하는 甲의 채권은 근저당권으로 담보되지 않는다.
- ② ①의 경우, 확정 전에 발생한 원본채권에 관하여 확정 후에 발생하는 이자나 지연 손해금채권은 채권최고액의 범위 내에서 근저당권에 의하여 담보된다.
- ③ 확정된 채권액이 1억 2천만 원인 경우, 乙은 1억 2천만 원을 변제해야 근저당권의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ ③의 경우, A부동산의 후순위 전세권자인 丙은 1억 원을 변제하면 근저당권의 말소를 청구할 수 있다.
- ⑤ A부동산의 후순위 전세권자인 丙이 경매를 신청하면 경매신청시에 甲의 근저당권의 피담보채권액이 확정된다.

정답 ⑤	저당권 - 근저당권	난이도 : 중
------	------------	---------

[ 해설 ]

- ⑤ 후순위자가 경매를 신청한 경우에 선순위 근저당권의 피담보채권은 그 근저당권이 소멸하는 시기, 즉 경락인이 경락대금을 완납한 때에 확정된다.(대판 1999.9.21., 99다26085).

### 25. 계약의 성립에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 청약은 그에 대한 승낙만 있으면 계약이 성립하는 구체적·확정적 의사표시이어야 한다.
- ② 계약의 청약은 이를 철회하지 못한다.
- ③ 불특정 다수인에 대한 승낙은 허용되지 않는다.
- ④ 연착된 승낙은 청약자가 이를 새 청약으로 볼 수 있다.
- ⑤ 격지자 간의 계약에서 청약은 그 통지를 상대방에게 발송한 때에 성립한다.

정답 ⑤	계약의 성립 - 청약과 승낙	난이도 : 하
------	-----------------	---------

[ 해설 ]

- ⑤ 격지자 간의 '승낙'은 발신주의에 의하나(제531조), 격지자 사이에도 '청약'은 도달주의에 의한다.
- ② 제527조
- ③ 청약은 상대방은 불특정·다수라도 무방하나, 승낙은 청약자(특정인)에게 하여야 하므로 불특정·다수인에 대한 승낙은 허용되지 않는다(대판).
- ④ 제530조

### 26. 동시이행관계에 있지 않은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 계약해제로 인한 쌍방의 원상회복의무
- ㄴ. 구분소유적 공유관계가 해소되는 경우 쌍방의 지분소유권이전의무
- ㄷ. 피담보채무의 변제와 가등기말소의무
- ㄹ. 동시이행관계에 있는 채무 중 일방채무의 이행불능으로 인한 손해배상채무와 상대방의 채무
- ㅁ. 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금회수 방해로 인한 손해배상의무

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

정답 ④	계약의 효력 - 동시이행의 항변권	난이도 : 중
------	--------------------	---------

[ 해설 ]

- ㄷ.(x) 변제의무와 담보권말소의무는 변제의무가 선이행의무이다(대판).
- ㅁ.(x) 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금회수 방해로 인한 손해배상의무는 견련성이 없으므로 동시이행관계가 아니다(대판 2018다 242727).
- ㄱ.(○) 제549조
- ㄴ.(○) 대판
- ㄹ.(○) 교환계약 사례

### 27. 甲은 자신의 토지를 乙에게 팔고 계약금과 중도금을 수령하였으나, 그 토지가 공용수용 되어 乙에게 소유권을 이전할 수 없게 되었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙은 이행불능을 이유로 매매계약을 해제할 수 있다.
- ② 甲이 이미 수용보상금을 수령한 경우, 乙이 대금을 완납하더라도 甲에게 수용보상금의 반환을 청구할 수 없다.
- ③ 甲은 乙로부터 수령한 계약금과 중도금을 乙에게 반환하여야 한다.
- ④ 乙은 계약체결상의 과실을 이유로 甲에게 신뢰이익의 배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 만일 乙이 매매대금 전부를 甲에게 지급하였다면 수용보상금청구권 자체가 乙에게 귀속한다.

정답 ③	계약의 효력 - 위험부담	난이도 : 중
------	---------------	---------

[ 해설 ]

- ③ 위험부담의 경우, 양 당사자는 서로 지급받은 것을 부당이득으로 반환하여야 한다(대판 2008다 98655).
- ① 채무자의 귀책사유 없는 후발적 불능이므로 위험부담이 문제될 뿐 해제와 손해배상문제는 발생하지 않는다.
- ② 대상청구권의 행사로 이미 수령한 수용보상금의 반환을 청구할 수 있다(대판).
- ④ 사안은 후발적 불능이므로 원시적 불능에서만 논의 가능한 계약체결상의 과실책임은 인정될 여지가 없다.
- ⑤ 수용보상금청구권은 소유자에게 인정되는데 乙은 소유권이전등기를 경료하지 못해 소유자가 아니므로 수용보상금청구권 자체가 乙에게 귀속하는 것은 아니다(대판).

### 28. 甲은 乙에게 건물을 매도하면서 매매대금을 丙에게 지급하도록 乙과 약정하였고, 그 후 丙은 乙에게 수익의 의사표시를 하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙은 甲과의 계약에 기한 항변으로 丙에게 대항할 수 없다.
- ② 乙의 채무불이행이 있는 경우에도 丙은 계약을 해제할 수 없다.
- ③ 乙의 채무불이행이 있으면 甲은 丙의 동의 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 乙이 丙에게 매매대금을 지급한 후 계약이 해제된 경우, 乙은 丙에게 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙은 甲과 丙의 법률관계에 기한 항변으로 丙에게 대항하지 못한다.

정답 ①	계약의 효력 - 제3자를 위한 계약	난이도 : 중
------	---------------------	---------

