

『2022년 공인중개사 시험대비』 민법 및 민사특별법 모의고사 핵심 문제풀이(3)

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

57. 甲(지분 2/3)과 乙(지분 1/3)이 공유하는 X토지에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙은 甲의 동의 없이 자신의 지분을 제3자에게 양도할 수 있다.
- ② 甲은 乙의 동의 없이 X토지의 일부를 제3자에게 임대할 수 있다.
- ③ 甲이 X토지의 1/2 면적을 배타적으로 사용한 경우, 乙은 甲에게 부당이득의 반환을 청구할 수 없다.
- ④ 乙은 X토지를 불법점유하는 자에게 방해의 제거를 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙 사이에 공유물을 현물분할 하기로 협의가 성립되었다면, 甲은 공유불분할을 청구하는 소송을 제기할 수 없다.

정답 ①	지역권 – 지역권의 법적성질	난이도 하
해설	<p>① 지역권을 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다(제292조).</p> <p>④ 자기토지의 편익에 이용한다는 것은 자기토지의 가치를 증가시키는 것을 의미한다. 따라서 사람의 편익을 증가시키기 위한 지역권 설정을 할 수 없다.</p> <p>⑤ 지역권의 불가분성에 의하여 공유자 1인이 지역권을 취득한 경우에는 다른 공유자도 이를 취득한다(제295조).</p>	

60. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 따름)

- ① 전세권자는 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 속한 수선을 하여야 하므로 유익비의 상환을 청구할 수 없다.
- ② 전세권자는 그의 점유가 침해당한 때에는 점유보호청구권을 행사할 있다.
- ③ 설정행위로 금지하지 않으면 전세권자는 전세권을 타인에게 양도할 수 있다.
- ④ 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체하면 전세권자는 그 목적물의 경매를 청구할 수 있다.
- ⑤ 전세권자가 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용도에 따라 목적물을 사용·수익하지 않으면 전세권설정자는 전세권의 소멸을 청구할 수 있다.

정답 ①	전세권 – 전세권의 효력	난이도 하
해설	<p>① 전세권자가 목적물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 소유자의 선택에 좇아 그 지출액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다(제310조 제1항). 단 필요비는 청구할 수 없다.</p> <p>② 전세권자의 점유가 방해를 받고 있는 경우 점유권에 의한 점유보호청구권 또는 본권(전세권)에 의한 물권적청구권을 행사할 수 있다.</p> <p>③ 전세권자는 전세권을 타인에게 양도 또는 담보로 제공할 수 있고 그 존속기간 내에서 그 목적물을 타인에게 전전세 또는 임대할 수 있다. 그러나 설정행위로 이를 금지한 때에는 그러하지 아니하다(제306조).</p>	

61. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 따름)

- ① 전세권이 존속기간의 만료로 소멸된 후, 전세금반환채권만의 양도는 유효하다.
- ② 부동산 일부에 전세권이 설정된 경우 전세권자의 우선변제권은 부동산 전부에 미친다.
- ③ 전세권의 목적물의 전부 또는 일부가 불가항력으로 인하여 멸실된 때에는 그 멸실된 부분의 전세권은 당연히 소멸한다.
- ④ 전세권의 법정갱신의 경우 등기하여야 제3자에 대하여 그 권리를 주장할 수 있다.
- ⑤ 전세금은 반드시 현실적으로 수수되어야만 하는 것은 아니고 기존의 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수도 있다.

정답 ④	전세권 – 전세권의 성질	난이도 중
해설	<p>④ 법률규정에 의한 물권변동에 해당함으로 등기를 하지 않아도 전세권설정자 또는 제3자에게 권리를 주장할 수 있다(대판1989.7.11.88다카21029).</p> <p>① 전세권과 전세금반환채권은 분리양도 할 수 없으나 전세권 소멸을 전제한 전세금반환채권만의 양도는 가능하다.</p> <p>② 일부전세권자는 전부를 경매신청 할 수 있지만 그 전부에 대하여 우선변제 받을 수 있다(대결 2001.7.2.2001마212).</p> <p>③ 제314조 1항</p> <p>⑤ 대판 1995.2.10.94다18508</p>	

58. 다음은 지상권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 따름)

- ① 지상권과 소유권이 동일인에게 귀속한 때에는 원칙적으로 지상권은 혼동으로 소멸한다.
- ② 지상권은 지표면상에만 미치는 것이 아니라 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 상·하 전부에 미친다.
- ③ 토지사용의 대가인 지료의 지급은 지상권의 성립요소는 아니다.
- ④ 기존건물의 사용을 목적으로 지상권이 설정된 경우 지상권의 최단존속기간은 적용되지 않는다.
- ⑤ 지상권자는 토지소유자의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 담보로 제공할 수 있으나 임대할 수 없다.

정답 ⑤	지상권 – 지상권의 효력	난이도 중
해설	<p>⑤ 지상권은 토지소유자의 동의 없이 양도, 임대할 수 있다(제282조).</p> <p>① 지상권과 토지소유권이 동일인에게 귀속하는 경우에는 지상권은 혼동으로 소멸한다(제191조).</p> <p>② 지상권의 사용범위는 지표상으로 한정되지 않고 지상, 지하를 사용하여도 된다.</p> <p>③ 지상권에서 지료는 그 성립요소가 아니다(제279조).</p> <p>④ 지상권에서 최단존속기간에 관한 규정은 지상권자가 그 소유의 건물 등을 건축하거나 수목을 식재하여 토지를 이용할 목적으로 지상권을 설정한 경우에만 적용된다(대판1996.3.22.95다49318).</p>	

59. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 따름)

- ① 요역지와 분리하여 지역권만을 양도할 수 있다.
- ② 지역권은 상속에 의해서 취득할 수 있다.
- ③ 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용할 수 있다.
- ④ 도자기 생산업자가 도자기를 만들기 위해 이웃 토지의 토사를 채취할 목적의 지역권을 취득할 수 없다.
- ⑤ 요역지가 공유관계에 있는 경우 공유자 1인이 지역권을 시효로 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다.

62. 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 따름)

- ① 점유가 불법행위로 인한 경우에도 유치권은 성립한다.
- ② 유치권자는 강제집행에 의한 매수인에 대하여 피담보채권의 변제를 청구할 수 있다.
- ③ 유치권자는 유치물을 경매할 수 없다.
- ④ 권리금반환청구권이 있는 임차인은 그 채권을 가지고 건물에 대한 유치권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 점유를 상실하면 유치권은 소멸함이 원칙이다.

정답 ⑤	유치권 – 유치권의 성립	난이도 중
해설	<p>⑤ 유치권은 점유의 상실로 인하여 소멸한다(제328조).</p> <p>① 점유가 불법행위로 인한 경우에는 유치권은 성립하지 않는다(제320조).</p> <p>② 유치권자는 매수인(경력인)에 대하여 그 피담보채권의 변제가 있을 때까지 유치물의 인도를 거절할 수 있을 뿐이고 피담보채권의 변제를 청구할 수 없다(대판 1996.8.23.95다8713).</p> <p>③ 채권을 변제 받기 위해서 유치권자는 유치물을 경매할 수 있다(제322조).</p> <p>④ 권리금반환청구권은 건물에 관하여 생긴 채권이 아니므로 유치권을 행사할 수 없다(대판 1994.10.14.93다62119).</p>	

63. 담보물권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 물상대위는 담보물의 공용징수로 인한 보상금청구권이나 담보물의 매도로 인한 매매대금청구권에 대하여도 인정된다.
- ② 담보물권의 부종성에 의하여 피담보채권이 존재하지 않으면 저당권도 소멸한다.
- ③ 저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건과 종물에 미친다. 그러나 법률에 특별한 규정 또는 설정행위에 다른 약정이 있으면 그러하지 아니하다.
- ④ 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도하거나 다른 채권을 담보로 하지 못한다.
- ⑤ 저당권자는 그 채권의 변제를 받기 위하여 저당물을 경매를 청구할 수 있다.

정답 ①	담보물권 서설 – 유치권의 성립	난이도 중
해설	<p>① 물상대위의 대상은 손해배상청구권, 보험금지급청구권이며 담보물이 매매된 경우에는 담보권이 담보물에 존속함으로 매매대금에는 물상대위가 되지 않는다(제342조).</p>	

64. 저당권에 의하여 담보되는 피담보채권이 아닌 것은?

- ① 원본
- ② 이자
- ③ 위약금
- ④ 원본의 이행기일을 경과 한 후의 1년분의 지연이자
- ⑤ 저당물의 보존비용

정답 ⑤	저당권 – 저당권의 효력	난이도 하
해설		

해설	<p>①, ②, ③, ④ (제360조)</p> <p>⑤ 저당물의 보존비용과 저당물 하자로 인한 손해배상은 포함되지 않는다.</p>
----	--

65. 계약의 종류에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 매매계약은 편무계약이다.
- ② 교환계약은 요물계약이다.
- ③ 임대차계약은 무상계약이다.
- ④ 계약금계약은 낙성계약이다.
- ⑤ 쌍무계약은 유상계약이다.

정답 ⑤	계약의 종류 – 쌍무계약	난이도 하
해설	<p>① 매매계약은 쌍무계약이다.</p> <p>② 교환계약은 낙성계약이다.</p> <p>③ 임대차계약은 유상계약이다.</p> <p>④ 계약금계약은 요물계약이다.</p>	

66. 계약의 성립에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 청약은 상대방 있는 의사표시이므로 반드시 특정인에게 하여야 한다.
- ② 청약자가 그 통지를 발송한 후 도달 전에 사망한 경우, 청약은 효력을 상실한다.
- ③ 승낙기간을 정하지 않고 한 청약은 청약으로서 효력이 없다.
- ④ 청약자가 미리 정한 기간 내에 이의를 하지 아니하면 승낙한 것으로 간주한다는 뜻을 청약시 표시하였다고 하더라도 이는 상대방을 구속하지 않는다.
- ⑤ 교차청약에 있어 양 청약의 의사표시가 동시에 도달하지 않은 경우 늦게 도달한 청약이 발신한 때 계약이 성립한다.

정답 ④	계약의 성립 – 청약	난이도 하
해설	<p>① 청약은 불특정 다수인에 대하여 할 수 있다.</p> <p>② 청약의 의사표시를 발신한 후 상대방에게 도달되기 전에 청약자가 사망하거나 행위능력을 상실하더라도 청약의 효력에는 영향 없다.</p> <p>③ 청약자가 청약을 할 때에는 승낙기간을 정할 수도 있고 정하지 않을 수도 있다.</p> <p>④ 당사자 간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우에는 양 청약이 상대방에게 도달한 때에 계약이 성립한다.</p>	