

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

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

67. 甲과 乙은 甲소유의 A건물에 대하여 매매계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 계약체결 전에 A건물이 이미 멸실된 경우, 甲과 乙의 매매계약은 무효이다.
- ② 계약체결 후 甲의 귀책사유로 A건물이 멸실되었다면, 乙은 甲에 대하여 매매계약을 즉시 해제할 수 있다.
- ③ 계약체결 후 甲과 乙의 귀책사유 없이 A건물이 멸실되었다면, 乙은 甲에 대하여 이미 지급한 계약금의 반환을 청구할 수 없다.
- ④ 계약체결 후 乙의 귀책사유로 A건물이 멸실되었다면, 甲은 乙에 대하여 매매대금의 지급을 청구할 수 있다.
- ⑤ ④의 경우, 甲은 자기의 채무를 면함으로써 얻은 이익이 있다면, 그 이익은 乙에게 상환해야 한다.

정답 ③	계약의 효력 - 위험부담	난이도 중
해설	③ 계약체결 후 甲과 乙 쌍방 모두 귀책사유 없이 A건물이 멸실되었다면, 乙은 甲에게 매매대금을 지급할 의무가 없으므로, 乙은 甲에게 이미 지급한 계약금의 반환을 청구할 수 있다.	

68. 甲소유의 건물에 대하여 甲과 乙이 매매계약을 체결하면서 잔금지급과 소유권이전은 동시에 이행하기로 하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 이행제공을 함으로써 乙이 수령지체에 빠진 경우, 후에 甲이 재차 이행제공 없이 乙에게 대금지급을 청구하더라도 乙은 동시이행항변권을 행사할 수 없다.
- ② 乙이 선이행의무인 중도금지급의무를 이행하지 않고 있던 중 甲의 이행기가 도래한 경우, 乙은 중도금의 지급에 관하여 甲에 대하여 동시이행항변권을 행사할 수 있다.
- ③ ②의 경우에, 乙은 중도금지급기일부터 잔금지급기일까지의 지연손해금은 甲에게 지급하여야 한다.
- ④ 甲이 소를 제기하여 乙에게 대금지급을 청구하는 경우, 乙이 동시이행항변권을 행사하면 법원은 상환이행판결을 하여야 한다.
- ⑤ 甲의 소유권이전기일이 도래한 경우, 甲의 이행제공이 없는 한 乙은 명시적으로 동시이행항변권을 행사하지 않더라도 지체책임을 지지 않는다.

정답 ①	계약의 효력 - 동시이행항변권	난이도 중
해설	① 쌍무계약의 당사자 일방이 먼저 한 번 현실의 제공을 하고 상대방을 수령지체에 빠지게 하였다 하더라도 그 이행의 제공이 계속되지 않는 한, 과거에 이행의 제공이 있었다는 사실만으로 상대방이 가지는 동시이행의 항변권이 소멸하는 것은 아니다(대판 1999.7.9, 98다13754).	

69. 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?

- ① 甲과 乙은 합의를 통해 원칙적으로 丙의 권리를 변경할 수 있다.
- ② 甲과 乙 사이의 매매계약이 허위표시로서 무효인 경우, 甲은 그 무효를 이유로 선의인 丙에게도 대항할 수 있다.
- ③ 甲의 채무불이행으로 乙이 매매계약을 해제한 경우, 乙은 이미 지급한 대금의 반환을 丙에게 청구할 수 없다.
- ④ 甲과 丙 사이의 채권관계가 소멸하더라도 甲과 乙 사이의 매매계약은 유효하다.
- ⑤ 甲이 乙에게 소유권이전의 이행제공을 하지 않으면, 乙은 丙에 대하여 1억 원의 지급을 거절할 수 있다.

정답 ①	계약의 효력 - 제3자를 위한 계약	난이도 중
해설	① 丙이 수익의 의사표시를 한 후에는 甲과 乙은 합의로 丙의 권리를 변경할 수 없다.	

70. 해제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 합의해제는 명시적인 경우뿐만 아니라 묵시적으로도 가능하다.
- ② 합의해제된 경우에는 특약이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수는 없으나, 반환할 금전에 이자를 가하여야 할 의무는 발생한다.

- ③ 매도인의 이행불능을 이유로 매수인이 해제하기 위해서 최고할 필요가 없다.
- ④ 매도인이 이행거절의사를 명백히 표시한 경우, 매수인은 최고 없이 이행기 전이라도 해제할 수 있다.
- ⑤ 해제권자가 수인인 경우 그 중 1인의 해제권이 소멸하면 다른 해제권자의 해제권도 소멸한다.

정답 ②	계약의 해제 - 합의해제의 효과	난이도 중
해설	② 계약이 합의해제된 경우에는 그 해제시에 특약이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없으며, 합의해제로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 할 의무가 있는 것도 아니다(대판 2003.1.24, 2000다5336).	

71. 甲은 자기소유의 토지를 乙에게 매도하면서 계약금을 수령하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 甲과 乙의 매매계약이 취소되면 계약금계약의 효력은 소멸한다.
- ② 甲과 乙이 이행의 착수 전에 乙은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.
- ③ ②의 경우, 해제에 따른 손해배상청구권은 발생할 수 없다.
- ④ 乙이 중도금지급기일 전에 중도금을 지급한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 계약금 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 乙의 귀책사유로 계약이 해제되면 계약금을 위약금으로 한다는 특약이 없는 한, 계약금이 당연히 甲에게 귀속하는 것은 아니다.

정답 ④	매매-계약금계약	난이도 중
해설	④ 이행기의 약정이 있는 경우라 하더라도 당사자가 채무의 이행기 전에는 착수하지 아니하기로 하는 특약을 하는 등 특별한 사정이 없는 한 이행기 전에 이행에 착수할 수 있다(대판 2006.2.10, 2004다11599). 따라서 중도금지급기일 전에 중도금을 지급한 경우, 이행에 착수한 것이므로 甲은 해약금에 의한 해제를 할 수 없다.	

72. 담보책임으로 약의 매수인에게 해제권이 인정되는 경우는?

- ① 매매목적권리의 전부가 타인에게 속한 경우
- ② 매매목적권리의 일부가 타인에게 속한 경우
- ③ 계약목적물의 일부가 계약 당시 이미 멸실된 경우
- ④ 매매목적물에 이미 지상권이 존재하는 경우
- ⑤ 매매목적물에 하자가 있는 경우

정답 ①	매매 - 매도인의 담보책임	난이도 중
해설	① 권리의 전부가 타인에게 속한 경우, 약의 매수인도 계약을 해제할 수 있다.	

73. 임대차에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 필요비상환청구는 임대차계약이 종료한 때에 한하여 가능하다.
- ② 임대인에게 수선의무가 있으므로, 임차인의 필요비상환청구권을 포기하기로 한 약정은 임차인에게 불리하므로 무효이다.
- ③ 임차인의 채무불이행을 이유로 임대차가 해지된 경우에도 임차인은 임대인의 동의를 받아 부속한 물건에 대해서는 매수청구를 할 수 있다.
- ④ 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 부속물매수청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 차임증감청구권에 관한 규정은 일시사용을 위한 임대차의 경우에도 적용된다.

정답 ④	임대차 - 부속물매수청구권	난이도 중
해설	① 필요비상환청구는 임대차계약의 존속 중에도 가능하다. ② 임차인의 비용상환청구에 관한 규정은 임의규정이므로 임차인의 필요비상환청구권을 포기하기로 하는 약정은 임차인에게 불리하더라도 유효하다. ③ 임차인의 채무불이행을 이유로 임대차가 해지된 경우에는 임차인은 부속물매수청구를 할 수 없다. ⑤ 차임증감청구권에 관한 규정은 일시사용을 위한 임대차의 경우에는 적용되지 않는다.	

74. 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 기간의 정함이 없는 임대차가 임대인의 해지통고로 소멸한 경우에는 임차인은 지상물매수청구권을 할 수 없다.
- ② 매수청구권의 대상이 되는 지상물은 임대인의 동의를 얻어 신축한 것에 한한다.
- ③ 임차인소유의 건물에 임대토지와 제3자소유의 토지 위에 걸쳐서 건축된 경우, 임차인은 건물 전부에 대하여 매수청구권을 할 수 있다.
- ④ 건물 소유를 목적으로 한 토지임차권이 등기가 되더라도 임차인은 토지양수인에게 매수청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 임대차종료 전 지상물 일체를 포기하기로 하는 임대인과 임차인의 약정은 특별한 사정이 없는 한 무효하다.

정답 ⑤	임대차 - 지상물매수청구권	난이도 중
해설	① 기간의 정함이 없는 임대차가 임대인의 해지통고로 소멸한 경우에 임차인은 즉시 매수청구권을 할 수 있다. ② 임대인의 동의를 얻어 신축한 것이 아니라도 매수청구의 대상이 되며, 임대인에게 경제적 가치가 있는지 여부도 불문한다. ③ 임차인소유의 건물에 임대토지와 제3자소유의 토지 위에 걸쳐서 건축된 경우, 임차인 지 상에 있는 건물부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다. ④ 임차권이 소멸된 후 임대인이 그 토지를 제3자에게 양도하는 등 소유권이 이전된 경우에는 제3자에 대하여 대항할 수 있는 토지임차인은 그 신 소유자에게 매수청구권을 행사할 수 있다(대판 1977.4.26, 75다348).	

75. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 미등기주택도 특별한 사정이 없는 한 주택임대차보호법의 적용대상이 된다.
- ② 일시 사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 주택임대차보호법이 적용되지 않는다.
- ③ 대항력을 갖는 임차인이 있는 주택의 소유권이 양도되고 임대차가 종료된 경우, 임차인은 양도인이나 양수인 아무에게나 보증금반환을 청구할 수 있다.
- ④ 대항요건을 갖춘 소액임차인은 임차주택과 별도로 대지만이 경매된 경우에도 그 경매대가에서 우선변제권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

정답 ③	주택임대차보호법 혼합문제 - 대항력의 의미	난이도 중
해설	③ 양수인이 임대인의 지위를 승계하므로(주택임대차보호법 제3조 제4항), 임차인은 양수인에 대해서만 보증금반환을 청구할 수 있고, 양도인은 보증금반환의무를 면한다(대판). ①, ④ 대판 전합 2007.6.21, 2004다26133 ② 주택임대차보호법 제11조 ⑤ 주택임대차보호법 제4조 제2항	

76. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 임대차기간을 2년 미만으로 정한 경우, 임차인은 2년 미만의 기간의 유효함을 주장할 수 있다.
- ② 주택임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 그 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 경우, 묵시적 갱신이 인정되지 않는다.
- ④ 임차권이 묵시적으로 갱신된 경우, 임대인과 임차인은 언제든지 상대방에게 계약해지를 통지할 수 있다.
- ⑤ 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임은 연체한 사실이 있는 경우에는 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

정답 ④	주택임대차보호법 - 존속기간과 묵시의 갱신	난이도 하
해설	④ 주택임차권은 법정갱신이 되는 경우, 그 존속기간은 2년이므로, 즉 2년의 기간이 보장되므로 임대인은 해지통지를 할 수 없다. 그러나 이는 임차인을 보호하기 위한 규정으로 임차인은 언제든지 해지통지를 할 수 있다(주택임대차보호법 제6조의2 제1항). ① 주택임대차보호법 제4조 제1항 ② 주택임대차보호법 제6조 제2항 ③ 주택임대차보호법 제6조 제3항 ⑤ 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제1호	

77. 상가건물임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 기간을 정하지 않거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다.
- ② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다.
- ③ 상가임차인이 상가건물의 환가대금에서 보증금을 우선변제받기 위해서는 대항요건이 배당요구의 종기까지 존속하고 있어야 한다.
- ④ 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경

우에는 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

- ⑤ 임대인이 임차인의 권리금회수를 방해한 경우, 임차인의 임대인에 대한 손해배상청구권은 임대차가 종료한 날로부터 3년 내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다.

정답 ①	상가건물 임대차보호법 혼합문제 - 존속기간	난이도 하
해설	① 지문은 주택임대차보호법의 내용이다. 상가는 1년이다(상가건물임대차보호법 제9조 제1항). ② 상가건물임대차보호법 제10조 제2항 ③ 대판 2006.1.13, 2005다64002 ④ 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제1호 ⑤ 상가건물임대차보호법 제10조의4 제4항	

78. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 대한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 집합건물의 구분소유권이 성립하기 위해서는 집합건축물대장에 등록되거나 구분건물로 등기가 되어야 한다.
- ② 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하다.
- ③ 관리인은 구분소유자이어야 한다.
- ④ 공유자는 공용부분을 지분의 비율로 사용한다.
- ⑤ 재건축결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다.

정답 ⑤	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률혼합문제 - 재건축의 의결정족수	난이도 하
해설	⑤ 집합건물법 제47조 제2항 ① 구조상·이용상의 독립성과 구분행위가 있으면 집합건축물대장에 등록되지 않거나 구분건물로 등기되지 않더라도 구분소유권이 성립한다(대판). ② 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 아니하다(집합건물법 제13조 제3항). ③ 관리인은 구분소유자일 필요가 없다(집합건물법 제24조). ④ 공유자는 공용부분을 지분의 비율이 아니라 그 용도에 따라 사용한다(집합건물법 제11조).	

79. 가등기담보 등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한 담보목적물에 대한 사용·수익권은 채무자인 담보권설정자에게 있다.
- ② 담보권자가 청산금을 통지함에 있어서는 그 부동산 위의 모든 채권액을 고려한다.
- ③ 채권자는 그가 통지한 청산금의 금액에 관하여 다툴 수 없다.
- ④ 선의의 제3자가 양도담보권자로부터 담보목적부동산의 소유권을 취득한 경우에는 양도담보설정자는 양도담보권자에게 등기말소를 청구할 수 없다.
- ⑤ 후순위권리자는 청산기간 내에 한하여 그 피담보채권의 변제기가 되기 전에도 목적부동산의 경매를 청구할 수 있다.

정답 ②	가등기담보 등에 관한 법률 혼합문제 - 청산금	난이도 중
해설	② 선순위 채권자의 채권액은 고려되지만 후순위 채권자의 채권액은 고려되지 않는다(가등기담보법 제4조 제1항). ① 저당권이 설정된 경우와 같다고 생각하면 된다(대판). ③ 가등기담보법 제9조 ④ 가등기담보법 제11조 단서 ⑤ 가등기담보법 제12조	

80. 甲이 乙과 명의신탁약정을 하고 자신의 X토지를 乙에게 소유권이전등기를 경료하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한 甲·乙 간의 명의신탁약정은 무효이다.
- ② 특별한 사정이 없는 한 乙명의의 등기는 무효이다.
- ③ 甲은 명의신탁약정을 해지하고 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ④ 甲·乙 간의 명의신탁약정을 알고 있는 丙이 乙로부터 X토지를 매수하여 이전등기를 경료한 경우에는 丙은 X토지의 소유권을 취득할 수 없다.
- ⑤ 甲·乙이 법률혼 배우자이고 법령회피 등의 목적이 없으면 甲·乙간의 명의신탁약정은 유효하다.

정답 ④	부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 혼합문제 - 보호되는 제3자	난이도 하
해설	④ 명의신탁약정의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다(부동산실명법 제4조 제3항). 즉 제3자는 수탁자의 배임행위에 적극가담하지 않는 한 신탁을 불문하고 소유권을 취득한다(대판). ① 부동산실명법 제4조 제1항 ② 부동산실명법 제4조 제2항 본문 ③ 무효인 명의신탁약정의 해지는 인정되지 않는다(대판). ⑤ 부동산실명법 제8조	