

「2022년 공인중개사 시험대비」 민법 및 민사특별법 모의고사 핵심 문제풀이(5)

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

31. 매매에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매매의 일방예약은 언제나 채권계약이다.
- ② 매매계약에 관한 비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.
- ③ 매매의 목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우에는 그 인도장소에서 이를 지급하여야 한다.
- ④ 매매계약이 있은 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 매수인에게 속한다.
- ⑤ 매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다.

정답 ④	매매 – 매매의 효력	난이도 : 하
------	-------------	---------

[해설]

- ④ 매매계약이 있은 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 '매도인'에게 속한다(제587조).
- ① 예약은 본계약을 체결할 의무가 있으므로 채권행위(의무부담행위)이고, 또한 예약은 계약이므로 언제나 채권계약이다.
- ② 제566조
- ③ 제586조
- ⑤ 제569조

③ 제646조

⑤ 부속물매수청구권은 강행규정이므로(제652조, 제646조), 이를 포기하는 약정은 원칙적으로 임차인에게 불리하므로 무효이다.

34. 甲 소유의 건물을 임차하고 있던 乙이 甲의 동의 없이 이를 다시 丙에게 전대하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙과 丙의 전대차계약은 유동적 무효이다.
- ② 丁이 丙의 점유를 침탈한 경우, 丙은 甲의 권리를 대위행사 할 수 있다.
- ③ 丙은 乙에 대한 차임지급으로 甲에게 대항할 수 없으므로 차임을 甲에게 지급하여야 한다.
- ④ 丙이 乙의 동의를 얻어 부속한 물건이 있고, 전대차가 종료하면 丙은 甲에게 부속물의 매수를 청구할 수 있다.
- ⑤ 임대차계약이 존속하는 한 甲은 丙에게 차임 상당의 손해배상을 청구할 수 없다.

정답 ⑤	임대차 – 무단 전대	난이도 : 중
------	-------------	---------

[해설]

⑤ 무단전대의 경우에도 임대차를 해지하지 않는 한 임차권은 소멸하지 않는다. 즉 임대인은 여전히 임차인에게 차임지급을 청구할 수 있으므로 손해가 없어 무단전차인에게 차임 상당의 손해배상을 청구할 수 없다(대판).

- ① 무단전대 계약도 유효하다.
- ② 동의 없는 전대차의 경우 임대인과 전차인 사이에는 임대차 관계가 존재하지 않는다.
- ③ 지문은 동의 있는 전대의 경우에 옳은 지문이다(제630조 제1항). 사안은 무단전대이므로 전차인 丙은 임대인 甲에게 차임지급의무를 부담하지 않는다.
- ④ 무단전차인에게는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다.

35. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임대차계약이 둑시적으로 갱신되면 그 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ② 주택의 전부를 일시적으로 사용하기 위한 임대차인 것이 명백한 경우에도 「주택 임대차보호법」이 적용된다.
- ③ 임대차보증금의 감액으로 「주택임대차보호법」상 소액임차인에 해당하게 된 경우, 특별한 사정이 없으면 소액임차인으로서 보호받을 수 있다.
- ④ 임대차설립 시에 임차주택과 그 대지가 임대인의 소유인 경우, 대항력과 확정일자를 갖춘 임차인은 대지만 경매되더라도 그 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있다.
- ⑤ 「주택임대차보호법」상 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 주택이 양도된 경우, 양수인은 채권가압류의 제3채무자 지위를 승계한다.

정답 ②	주택임대차보호법 혼합문제 – 적용범위	난이도 : 하
------	----------------------	---------

[해설]

- ② (X) 주택임대차 보호법 제11조(일시사용을 위한 임대차)

이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

- ① (O) 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신)

① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(갱신거절)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

- ③ (O) 실제 임대차계약의 주된 목적이 주택을 사용·수익하려는 것인 이상, 처음 임대차계약을 체결할 당시에는 보증금액이 많아 주택임대차보호법상 소액임차인에 해당하지 않았지만 그 후 새로운 임대차계약에 의하여 정당하게 보증금을 감액하여 소액임차인에 해당하게 되었다면, 그 임대차계약이 통정허위표시에 의한 계약이어서 무효라는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 임차인은 같은 법상 소액임차인으로 보호받을 수 있다(대법원 2008. 5. 15. 선고 2007다23203).

33. 임차인의 부속물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 일시 사용을 위한 임대차임이 명백한 경우, 그 임차인에게는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다.
- ② 건물 자체에 대한 수선 내지 증·개축부분은 독립성이 있으므로 부속물매수청구권의 대상이 될 수 없다.
- ③ 부속물은 임차인이 임대인의 동의를 얻어 부속하거나 임대인으로부터 매수한 것어야 한다.
- ④ 토지 내지 건물의 임차인에게 부속물매수청구권이 인정된다.
- ⑤ 부속물매수청구권의 포기약정은 원칙적으로 무효이다.

정답 ④	임대차 – 부속물매수청구권	난이도 : 중
------	----------------	---------

[해설]

- ④ 부속물매수청구권은 건물이나 공작물의 임차인(전차인)에게 인정되고(제646조), 지상물매수청구권은 토지 임차인(전차인)에게 인정된다(제643조).
- ① 제653조, 제646조
- ② 건물 자체의 수선 내지 증·개축부분은 원칙적으로 독립성이 있으므로 부속물매수청구권이 인정되지 않는다(대판).

④ (O) 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인과 소액임차인은 임차주택과 그 대지가 함께 경매될 경우뿐 아니라 임차주택과 별도로 그 대지만이 경매될 경우에도 그 대지의 환가대금에 대하여 우선변제권을 행사할 수 있고, 이와 같은 우선변제권은 이른바 법정담보물권의 성격을 갖는 것으로서 임대차 성립시의 임차 목적물인 임차주택 및 대지의 가액을 기초로 임차인을 보호하고자 인정되는 것이므로, 임대차 성립 당시 임대인의 소유였던 대지가 타인에게 양도되어 임차주택과 대지의 소유자가 서로 달라지게 된 경우에도 마찬가지이다(대법원 2007. 6. 21. 선고 2004다26133).

⑤ (O) 임차인에 대하여 임대차보증금반환채무를 부담하는 임대인임을 당연한 전제로 하여 임대차보증금반환채무의 지급금지를 명령받은 제3채무자의 지위는 임대인의 지위와 분리될 수 있는 것이 아니므로, 임대주택의 양도로 임대인의 지위가 일체로 양수인에게 이전된다면 채권가입류의 제3채무자의 지위도 임대인의 지위와 함께 이전된다고 볼 수밖에 없다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523).

36. 甲이 그 소유의 X주택에 거주하려는 乙과 존속기간 1년의 임대차계약을 체결한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙은 2년의 임대차 존속기간을 주장할 수 있다.
- ② 乙은 1년의 존속기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ③ 乙이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 경우, 둑시적 갱신이 인정되지 아니한다.
- ④ 임대차계약이 둑시적으로 갱신된 경우, 乙은 언제든지 甲에게 계약해지를 통지할 수 있다.
- ⑤ X주택의 경매로 인한 환가대금에서 乙이 보증금을 우선변제받기 위해서 X주택을 양수인에게 인도할 필요가 없다.

정답 ⑥ 주택임대차보호법 혼합문제 – 편면적 강행규정 난이도 : 하

[해설]

- ①, ② 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대자는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.(주택임대차보호법 제4조 제1항)
- ③ 2기(期)의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 법정갱신을 적용하지 아니한다.(주택임대차보호법 제6조 제3항)
- ④ 계약이 둑시적으로 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있고, 계약해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.(주택임대차보호법 제6조의2)
- ⑤ X주택의 경매로 인한 환가대금에서 乙이 보증금을 우선변제받기 위해서 X주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 경매로 인한 임차주택의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 없다.(주택임대차보호법 제3조의2 제3항)

37. 상가임대인이 그의 임차인이 주선한 신규 임차인으로 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 임대차목적물인 상가건물을 6개월 동안 영리목적으로 사용하지 아니한 경우
- ㄴ. 임차인이 주선한 신규 임차인이 되려는 자가 보증금을 지급할 자력이 없는 경우
- ㄷ. 임대인이 선택한 신규 임차인이 임차인과 권리금계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우
- ㄹ. 임차인이 주선한 신규 임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있는 경우

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

정답 ⑤ 권리금의 보호 – 권리금 난이도 : 중

[해설]

- ⑤ (O) 상가건물 임대차보호법 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2018.10.16>
- 1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위
- 2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
- 3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
- 4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다.
- 1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우
- 2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우

3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우

4. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우

38. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 관리인의 대표권 제한은 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.
- ② 구조상의 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기하여야 효력이 생긴다.
- ③ 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.
- ④ 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.
- ⑤ 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.

정답 ② 전유부분 공용부분 – 공용부분 난이도 : 하

[해설]

- ② (X) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 아니하다.

- ① (O) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제25조(관리인의 권한과 의무)

- ② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

- ③ (O) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제32조(정기 관리단집회)

- 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.

- ④ (O) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제10조(공용부분의 귀속 등)

- ① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 “일부공용부분”이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.

- ⑤ (O) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조(공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력)

- 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.

39. 甲은 乙에게 1억 원을 빌려주고 이를 담보하기 위해 乙소유의 부동산(시가 3억 원)에 가등기를 하였다. 乙이 변제기에 채무를 이행하지 않자 甲은 즉시 담보권을 실행하여 부동산의 소유권을 취득하고자 한다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 청산금의 평가액을 乙에게 통지하여야 한다.
- ② 甲이 乙에게 청산금의 평가액을 통지한 후에도 甲은 이에 관하여 다툴 수 있다.
- ③ 乙은 甲이 통지한 청산금액에 둑시적으로 동의함으로써 청산금을 확정시킬 수 있다.
- ④ 甲이 乙에게 담보권 실행통지를 하지 않으면 청산금을 지급하더라도 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙은 甲이 통지한 청산금액을 다투고 정당하게 평가된 청산금을 지급받을 때까지 부동산의 소유권이전등기 및 인도채무의 이행을 거절할 수 있다.

정답 ② 가등기담보 등에 관한 법률 혼합문제 – 청산절차 난이도 : 상

[해설]

- ② (X) 가등기담보법 제9조(통지의 구속력)

- 채권자는 제3조 제1항에 따라 그가 통지한 청산금의 금액에 관하여 다툴 수 없다.

40. 甲은 2013년에 친구 乙과 명의신탁약정을 하고 丙소유의 X부동산을 매수하면서 丙에게 부탁하여 乙명의로 소유권이전등기를 하였다. 이에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 X부동산의 소유자이다.
- ② 甲은 명의신탁해지를 원인으로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ③ 甲은 부당이득반환을 원인으로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ④ 丙은 진정명의회복을 원인으로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑤ 만약 甲과 乙이 사실혼 관계에 있다면 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 유효이다.

정답 ④ 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 혼합문제 – 중간생략등기형 명의신탁 난이도 : 상

[해설]

- ④ (O) 소유권은 여전히 매도인인 丙에게 있으므로, 丙은 乙에게 진정명의회복을 원인으로 한 이전등기를 청구할 수 있다.