

제20회 시험 민법 및 민사특별법

41. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 착오로 인한 취소권은 청구권이 아니라 형성권이다.
- ② 법률행위가 취소되면, 그 법률행위는 취소한 때부터 무효가 된다.
- ③ 취소할 수 있는 법률행위의 주인은 주권자가 취소할 수 있는 행위임을 알고서 하여야 한다.
- ④ 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정되어 있는 경우, 그 취소는 상대방에 대한 의사표시로 하여야 한다.
- ⑤ 하나의 법률행위가 가분적이거나 그 목적물의 일부가 특정될 수 있고, 그 나머지 부분을 유지하려는 당사자의 가정적 의사가 인정되는 경우, 그 일부만의 취소도 가능하다.

42. 乙은 甲소유의 X상가건물을 보증금 1억원에 임차하여 인도받은 후 부가가치세법 등에 의한 사업자등록을 구비하고 확정일자도 받았다. 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례의 의함)

- ① 乙은 임대차가 종료되기 전이라도 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- ② 사업자등록은 대항력 또는 우선변제권의 취득요건일 뿐이고 존속요건은 아니다.
- ③ 乙이 X건물의 일부를 경과실로 파손한 경우, 甲은 乙의 계약갱신요구를 거절할 수 없다.
- ④ 乙은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하 경우에도 계약갱신을 요구할 권리가 있다.
- ⑤ 乙이 X건물의 환가대금에서 후순위권리자보다 보증금을 우선변제받기 위해서는 사업자등록이 경매개시결정시까지 존속하면 된다.

43. 조건성취로 불이익을 받게 되는 당사자가 신의성실에 반하여 조건성취를 방해한 경우, 상대방의 주장에 의하여 조건성취로 의제되는 시점은? (다툼이 있으면 판례의 의함)

- ① 당사자가 법률행위를 한 시점
- ② 당사자가 조건성취를 방해하는 행위에 착수한 시점
- ③ 조건성취를 주장한 시점
- ④ 조건성취를 이유로 이행의 소를 제기한 시점
- ⑤ 신의성실에 반하는 행위가 없었더라면 조건이 성취되었으리라고 추산되는 시점

44. 점유와 등기의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 특정부동산에 관한 등기는 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 경료된 것으로 추정된다.
- ② 소유권이전청구권의 보전을 위한 가등기를 마쳤더라도 청구권의 발생 원인이 되는 계약관계의 존재가 추정되지 않는다.
- ③ 점유의 권리적법추정 규정은 원칙적으로 부동산물권에는 적용이 없다.
- ④ 점유자가 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 것만으로도 자주점유의 추정이 반복되어 타주점유로 전환된다.
- ⑤ 전후 양 시점의 점유자가 다르더라도 점유의 승계가 증명된다면 점유계속은 추정된다.

45. 집합건물을 재건축하기 위하여 결의를 할 때에 결의하여야 할 사항에 속하지 않는 것은?

- ① 신건물의 설계의 개요
- ② 홍보비의 분담에 관한 사항
- ③ 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항
- ④ 건물의 철거에 소요되는 비용의 개산(概算)액
- ⑤ 신건물의 건축에 소요되는 비용의 분담에 관한 사항

46. 다음 중 발신주의가 적용되는 경우를 모두 고른 것은?

ㄱ. 격지자간의 계약 성립에 있어 승낙의 통지
ㄴ. 매매예약완결권행사 여부의 최고에 대한 확답
ㄷ. 해제권 행사 여부의 최고에 대한 해제의 통지
ㄹ. 제3자를 위한 계약에 있어 계약이익 향수 여부의 최고에 대한 수익자의 확답

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

47. 공유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공유자 중 1인이 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 행위는 공유물의 보존행위로 볼 수 있다.
- ② 부동산 공유자 중 1인이 포기한 지분은 국가에 귀속한다.
- ③ 각 공유자는 단독으로 공유물의 분할을 청구할 수 있고, 이때 공유물의 분할은 공유자의 지분의 과반수로써 정한다.
- ④ 공유자 전원이 분할절차에 참가하지 않은 공유물분할은 무효이다.
- ⑤ 공유자 중 1인의 지분 위에 설정된 담보물권은 특별한 사정이 없는 한 공유물분할로 인하여 설정자 앞으로 분할된 부분에 집중된다.

48. 다음 중 요물계약인 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 증여계약 ② 교환계약
- ③ 매매계약 ④ 계약금계약
- ⑤ 임대차계약

49. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 대한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전유부분에 대한 처분이나 압류 등의 효력은 특별한 사정이 없는 한 대지권에는 미치지 않는다.
- ② 규약은 특별한 사정이 없는 한 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 찬성으로 변경될 수 있다.
- ③ 재건축의 결의가 법정정족수 미달로 무효인 경우에는 구분소유자 등의 매도청구권이 발생하지 않는다.
- ④ 공용부분 관리비에 대한 연체료는 전 구분소유자의 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다.

⑤ 관리단은 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우, 특별한 조직행위가 없어도 당연히 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립하는 단체이다.

50. 계약금에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약금 포기에 의한 계약해제의 경우, 계약은 소급적으로 무효가 되어 당사자는 원상회복의무를 부담한다.
- ② 계약금을 포기하고 행사할 수 있는 해제권은 당사자의 합의로 배제할 수 없다.
- ③ 계약금계약은 매매 기타의 주된 계약에 부수하여 행해지는 종된 계약이다.
- ④ 계약금 포기에 의한 계약해제의 경우, 상대방은 채무불이행을 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 계약금을 수령한 매도인이 계약을 해제하기 위해서는 매수인에게 그 배액을 이행제공하여야 하고, 매수인이 이를 수령하지 않으면 공탁하여야 한다.

51. 부동산점유취득시효에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 시효완성으로 인한 소유권취득은 승계취득이다.
- ② 자주점유 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정된다.
- ③ 점유는 평온 · 공연하여야 하므로, 간접점유로는 취득시효를 완성할 수 없다.
- ④ 미등기부동산의 점유자는 취득시효의 완성만으로 즉시 점유부동산의 소유권을 취득한다.
- ⑤ 시효완성 당시의 소유권보존등기 또는 이전등기가 무효라면 원칙적으로 그 등기명의인은 시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구의 상대방이 될 수 없다.

52. 매매 및 환매에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 환매권은 일신전속적 권리이므로 양도할 수 없다.
- ② 매매계약의 무효는 환매특약의 효력에 영향을 미치지 않는다.
- ③ 권리의 일부가 타인에게 속한 경우, 선의의 매수인은 대금감액 또는 계약해제만을 청구할 수 있다.
- ④ 매매예약 완결권은 행사기간을 약정하지 않은 경우, 그 예약이 성립한 때로부터 10년의 제척기간에 걸린다.
- ⑤ 타인의 권리매매라는 사실을 알지 못한 매도인은 매수인의 선의 · 악의를 묻지 않고 손해배상 없이 계약을 해제할 수 있다.

53. 乙은 甲으로부터 1988.3.1. 甲소유의 임야를 매수하여 인도받았으나, 이전등기를 하지 않은 채 2009.10.25. 현재까지 점유하고 있다. 甲은 2000.4.1. 같은 임야를 丙에게 매도하고 이전등기를 마쳤다. 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 甲으로부터 임야를 매수한 사실만을 들어 丙에게 임야에 대한 소유권을 주장할 수 있다.
- ② 乙은 현재 취득시효가 완성되었음을 이유로 丙의 임야반환청구를 거절할 수 없다.
- ③ 甲의 乙에 대한 소유권이전채무의 이행불능으로 인한 乙의 甲에 대한 손해배상청구권의 소멸시효는 1988.3.1.부터 진행한다.
- ④ 丙이 2009.9.1. 丁에게 임야를 매도하여 이전등기를 마친 경우, 乙은 직접 丁에 대하여 취득시효의 완성을 원인으로 하여 이전등기청구권을 행사할 수 있다.

⑤ ④의 경우, 丙이 취득시효가 완성된 사실을 알고 임야를 丁에게 처분하여 乙에게 손해가 발생하였다면, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.

54. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 당사자 일방이 채무를 이행하지 않겠다는 의사를 명백히 표시하였다가 이를 적법하게 철회했다라도 그 상대방은 최고 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ② 토지거래허가를 요하는 계약의 당사자는 토지거래허가신청절차에 협력할 의무를 부담하지만, 협력의무불이행을 이유로 그 계약을 일방적으로 해제할 수 없다.
- ③ 채무자의 책임 있는 사유로 채무의 이행이 불능으로 된 경우, 채권자는 최고 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 법정해제권을 배제하는 약정이 없으면, 약정해제권의 유보는 법정해제권의 성립에 영향을 미칠 수 없다.
- ⑤ 당사자가 수인인 경우에 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 해야 한다.

55. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지의 일부를 위한 지역권은 인정되지 않는다.
- ② 요역지의 불법점유자는 지역권을 시효취득할 수 없다.
- ③ 지역권은 요역지와 분리하여 저당권의 목적이 될 수 있다.
- ④ 지역권의 이전을 위해서 지역권의 이전등기가 필요한 것은 아니다.
- ⑤ 요역지의 공유자 1인은 자신의 지분에 관하여 지역권을 소멸시킬 수 없다.

56. 표현대리에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 소멸한 대리권을 기본대리권으로 하는, 권한을 넘은 표현대리는 성립할 수 없다.
- ② 일상가사대리권은 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권이 될 수 없다.
- ③ 등기신청대리권을 기본대리권으로 사법상의 법률행위를 한 경우에도 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 있다.
- ④ 복대리인의 법률행위에 대해서는 표현대리의 법리가 적용되지 않는다.
- ⑤ 표현대리가 성립한 경우, 상대방에게 과실이 있으면 이를 이유로 본인의 책임을 감경할 수 있다.

57. 乙은 甲소유의 건물을 매수하여 다시 이를 丙에게 매도하였으며, 甲·乙·丙은 甲에게서 丙으로 소유권이전등기를 해 주기로 합의하였다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 丙은 직접 甲에 대하여 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있다.
- ② 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸하는 것이 아니다.
- ③ 甲으로부터 丙명의로 경료된 소유권이전등기는 유효하다.
- ④ 만약 甲과 乙 사이에 매매대금을 인상하는 약정을 체결한 경우, 甲은 인상분의 미지급을 이유로 丙의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.
- ⑤ 만약 乙이 丙에게 소유권이전등기청구권을 양도하고 그 사실을 甲에게 통지한 경우, 그 사실만으로는 丙은 직접 甲에 대하여 이전등기를 청구할 수 없다.

58. 물권적 청구권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 점유회수청구권의 행사기간은 출소기간이다.
- ② 소유물의 점유를 침탈당한 소유자는 본권을 이유로 반환청구하거나 점유회수를 청구할 수 있다.
- ③ 간접점유자는 점유회수청구권의 상대방이 될 수 없다.
- ④ 진정한 등기명의의 회복을 위한 이전등기청구권의 법적 성질은 소유권에 기한 방해배제 청구권이다.
- ⑤ 직접점유자가 자기 의사에 기하여 점유물을 제3자에게 인도한 경우, 간접점유자는 제3자에게 점유회수를 청구할 수 없다.

59. 甲은 乙에게 자신의 X토지의 소유권이전등기를 해 주었고, 乙은 다시 이를 丙에게 매도한 후 소유권이전등기를 해 주었다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 강제집행을 면하기 위하여 甲이 소유권이전의 의사 없이 乙과 짜고 X토지를 매매한 것처럼 꾸민 경우, 甲은 악의의 丙에게 등기말소를 청구할 수 있다.
- ② ①의 경우, 등기의 공신력이 인정되지 않으므로 丙이 선의이더라도 甲은 丙에게 등기말소를 청구할 수 있다.
- ③ 만약 X토지에 대한 甲과 乙 사이의 명의신탁이 있었고 그 명의신탁이 유효한 경우, 丙은 악의이더라도 소유권을 취득한다.
- ④ ③의 경우, 丙이 乙의 배신적 처분행위에 적극 가담하였다면 丙은 소유권을 취득하지 못한다.
- ⑤ 유효한 명의신탁에 기하여 X토지의 소유권이전등기가 乙명의로 경료된 후 乙이 이를 임의로 丁에게 처분하였다면, 甲은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.

60. 가등기담보 등에 관한 법률에 대한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매매대금의 지급을 담보하기 위하여 가등기를 한 경우에도 가등기담보 등에 관한 법률이 적용된다.
- ② 후순위권리자는 청산기간에 한정하여 그 피담보채권의 변제기가 도래하기 전이라도 담보목적 부동산의 경매를 청구할 수 있다.
- ③ 부동산의 평가액이 피담보채권액에 미달하는 경우에는 가등기담보권의 실행통지를 할 필요가 없다.
- ④ 양도담보 목적 부동산을 양수한 제3자가 악의인 경우에도 채무자는 제3자 명의의 등기말소를 청구할 수 없다.
- ⑤ 채권자가 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 가등기담보권의 실행통지가 상대방에게 도달한 날로부터 1개월이 지나야 한다.

61. 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 청약은 구체적·확정적 의사표시이어야 한다.
- ② 승낙자가 청약에 대해 조건을 승낙한 때에는 청약을 거절하고 새로 청약한 것으로 본다.
- ③ 매매목적물을 인도하기 전에 매수인이 매매대금을 모두 지급하였더라도 그 이후의 과실수취권은 매도인에게 있다.

- ④ 청약의 상대방이 그 청약에 대해 승낙을 거절하였지만, 승낙기간 내에 생각을 바꿔 승낙 하더라도 이미 거절의사가 도달하였다면 계약은 성립하지 않는다.
- ⑤ 매매계약에 관한 비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.

62. 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 거래계약이 확정적으로 유효인 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 관할관청의 불허가처분이 있는 경우
- ② 처음부터 토지거래허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약인 경우
- ③ 당사자 쌍방이 허가신청협력의무의 이행거절 의사를 명백히 표시한 경우
- ④ 정지조건부 토지거래계약이 허가 전에 그 조건이 불성취로 확정된 경우
- ⑤ 토지거래계약이 유동적 무효인 상태에서 그 토지에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제된 경우

63. 법률행위의 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 조건성취가 미정한 권리는 처분할 수 없다.
- ② 시기(始期) 있는 법률행위는 기한이 도래한 때부터 그 효력을 잃는다.
- ③ 불능조건이 해제조건이면 그 법률행위는 무효이다.
- ④ 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 경우, 그 조건만이 무효이고 법률행위는 유효이다.
- ⑤ 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기간으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 기한이 도래한 것으로 본다.

64. 반사회적 법률행위가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 무허가건물의 임대행위
- ② 부첩관계에 대한 처의 사전승인
- ③ 부첩관계의 종료를 해제조건으로 하여 첩에게 한 증여
- ④ 공무원의 직무에 관하여 특별한 청탁을 하고 그 대가로 부동산을 양도하기로 한 약정
- ⑤ 변호사 아닌 자가 승소를 조건으로 하여 그 대가로 소송당사자로부터 소송물 일부를 양도받기로 하는 약정.

65. 乙은 건물을 소유할 목적으로 甲소유의 X토지를 임차한 후 甲의 동의를 받지 않고 X토지를 丙에게 전대하였다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙은 丙에게 X토지를 인도하여 丙이 사용·수익할 수 있도록 할 의무가 있다.
- ② 甲은 乙과의 임대차계약이 존속하는 동안 丙에게 불법점유를 이유로 손해배상을 청구할 수 없다.
- ③ 甲은 乙과의 임대차계약이 존속하는 동안에는 丙에게 불법점유를 이유로 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ④ 임대차기간 만료시에 丙이 신축한 건물이 X토지에 현존한 경우, 甲이 X토지의 임대를 원하지 않으면 丙은 甲에게 건물을 매수할 것을 청구할 수 있다.
- ⑤ 만약 乙이 甲의 동의를 얻지 않고 부득이한 사정으로 배우자 丁에게 X토지를 전대한 경우, 乙의 행위가 甲에 대한 배신적 행위라고 볼 수 없다면 甲은 임대차계약을 해지할 수 없

다.

66. 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 동시이행의 항변권과 유치권이 동시에 성립하는 경우, 권리자는 이를 선택적으로 행사할 수 없다.
- ② 임대인과 권리금반환 약정을 체결한 임차인은 권리금반환채권을 담보하기 위해 임차목적물을 유치할 권리가 있다.
- ③ 유치권의 목적부동산이 제3자에게 양도된 경우, 유치권자는 특별한 사정이 없는 한 제3자에게 유치권을 주장할 수 있다.
- ④ 유치권자의 비용상환청구권을 담보하기 위한 유치권은 인정되지 않는다.
- ⑤ 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경우에도 유치권은 성립할 수 있다.

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

- ① 타인소유의 부동산은 매매의 목적물이 될 수 없다.
- ② 정지조건부 법률행위에서 조건의 성취는 법률행위의 효력발생요건이다.
- ③ 사회질서의 위반을 이유로 하는 법률행위의 무효는 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.
- ④ 불공정한 법률행위는 추인하면 유효로 된다.
- ⑤ 계약이 체결된 후 매매목적 건물이 전소된 경우, 그 매매계약은 무효이다.

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

- ① 저당물의 소유권을 취득한 제3자도 경매절차에서 매수인이 될 수 있다.
- ② 저당물에 제3자 명의로 원인무효의 소유권이전등기가 있는 경우, 저당권자는 그 등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 나대지에 저당권이 설정된 후 설정자가 건물을 신축하여 소유하고 있는 경우, 저당권자는 일괄경매를 청구할 수 없다.
- ④ 물상보증인이 저당물에 필요비를 지출한 경우, 저당물의 매각대금에서 우선상환을 받을 수 있다.
- ⑤ 후순위저당권의 실행으로 저당물이 매각된 경우, 전순위저당권은 소멸하지 않는 것이 원칙이다.

69. 전세권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전세권의 존속기간을 1년으로 약정하더라도 전세권자는 그 존속기간을 2년으로 주장할 수 있다.
- ② 전세권의 존속 중 전세목적물이 양도된 경우에도 전세권설정자가 전세금반환의무를 진다.
- ③ 전세권자는 전세권설정자의 동의를 얻지 않고 부속시킨 물건의 매수를 청구할 수 있다.
- ④ 건물에 대한 전세권이 법정갱신된 경우, 전세권자는 그 등기 없이도 건물의 양수인에게 전세권을 주장할 수 있다.
- ⑤ 전세권이 설정된 토지 위에 제3자가 건물을 무단으로 건축한 경우, 특별한 사정이 없는 한 토지소유자가 아닌 전세권자는 건물의 철거를 청구할 수 없다.

70. 민법의 규정보다 임차인에게 불리하게 그 내용을 약정한 경우에도 유효인 것은?

- ① 임차인의 차임감액청구권
- ② 임차인의 필요비상환청구권
- ③ 토지임차인의 임대차갱신청구권
- ④ 토지임차인의 지상물매수청구권
- ⑤ 건물임차인의 부속물매수청구권

71. 대리에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법정대리인이 선임한 복대리인은 임의대리인이다.
- ② 부동산 매도인과 매수인 쌍방을 대리한 등기신청행위는 허용된다.
- ③ 부동산 입찰절차에서 동일물건에 관하여 이해관계가 다른 2인 이상의 대리인이 된 경우에는 그 대리인이 한 입찰은 무효이다.
- ④ 매매위임장을 제시하고 자기의 이름으로 매매계약을 체결하는 자는 특별한 사정이 없는 한 본인을 대리하여 매매행위를 하는 것으로 보아야 한다.
- ⑤ 매매계약의 체결과 이행에 관하여 포괄적으로 대리권을 수여받은 대리인은 중도금이나 잔금을 수령할 권한은 있지만, 특별한 사정이 없는 한 상대방에 대하여 약정된 매매대금지급기일을 연기하여 줄 권한은 없다.

72. 제3자를 위한 계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 제3자가 하는 수익의 의사표시의 상대방은 요약자이다.
- ② 수익의 의사표시는 제3자를 위한 계약의 성립요건이 아니다.
- ③ 낙약자는 요약자와의 계약에서 발생한 항변으로 제3자에게 대항할 수 있다.
- ④ 수익의 의사표시를 한 제3자는 낙약자의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ⑤ 수익의 의사표시를 함으로써 제3자에게 권리가 생긴 후에는 요약자와 낙약자의 합의만으로 그 권리를 소멸시키지 못한다.

73. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 근저당권의 실행비용은 채권최고액에 포함되지 않는다.
- ② 피담보채권의 이자는 채권최고액에 포함된 것으로 본다.
- ③ 물상보증인은 채권최고액까지만 변제하면 근저당권등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청한 후에 새로운 거래관계에서 발생한 원본채권은 그 근저당권에 의해 담보되지 않는다.
- ⑤ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 하여 경매개시결정이 있는 후에 경매신청이 취하된 경우에는 채무확정의 효과가 반복된다.

74. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 쌍무계약이 무효가 되어 각 당사자가 서로 취득한 것을 반환하여야 할 경우, 각 당사자의 반환의무는 동시이행관계에 있다.
- ② 당사자 일방의 책임 있는 사유로 채무이행이 불능으로 되어 그 채무가 손해배상채무로 바뀌게 되면 동시이행관계는 소멸한다.
- ③ 채무자는 상대방의 이행제공이 없는 한 이행기에 채무를 이행하지 않더라도 이행지체책

임이 없다.

- ④ 상대방이 채무내용에 좇은 이행을 제공한 때에는 동시이행의 항변권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 선이행의무를 부담하는 당사자 일방은 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있으면 자기의 채무이행을 거절할 수 있다.

75. 2009.9.9. X부동산을 취득하려는 甲은 여자친구 乙과 명의신탁을 약정하였다. 乙은 그 약정에 따라 계약당사자로서 선의의 丙으로부터 X부동산을 매수하여 자신의 명의로 등기한 후 甲에게 인도하였다. 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲과 乙의 명의신탁약정은 유효하다.
- ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환으로 X부동산의 등기이전을 청구할 수 없다.
- ③ 甲은 乙에게 제공한 부동산매수자금 회수를 담보하기 위하여 X부동산에 대하여 유치권을 행사할 수 있다.
- ④ 丙은 특별한 사정이 없는 한 乙명의의 등기말소를 청구할 수 있다.
- ⑤ 乙이 자의로 X부동산에 대한 소유권을 甲에게 이전등기 하였더라도 甲은 소유권을 취득하지 못한다.

76. 甲은 乙에게 자신의 토지에 전세권을 설정해 주고, 丙은 乙의 전세권 위에 저당권을 취득하였다. 그 후 전세권의 존속기간이 만료되었다. 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전세권 설정등기의 말소등기가 없으면, 전세권의 용익물권적 권능은 소멸하지 않는다.
- ② 丙은 전세권 자체에 대해 저당권을 실행할 수 있다.
- ③ 甲은 乙로부터 전세권설정등기의 말소등기에 필요한 서류를 반환받기 전까지는 전세금반환을 거절할 수 있다.
- ④ 丙이 전세금반환채권을 압류한 경우에도 丙은 전세금반환채권에 대해 우선변제권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 만약 乙이 丁에게 전세금반환채권을 양도하였다면, 전세권이전등기가 없더라도 丁은 우선변제권을 행사할 수 있다.

77. 소유권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 물권적 청구권을 보전하기 위하여 가등기를 할 수 있다.
- ② 포락으로 복구가 심히 곤란하여 토지로서의 효용을 상실하여 소멸한 종전 토지소유권은 다시 성토되더라도 부활하지 않는다.
- ③ 미등기건물의 양수인은 소유권과 유사한 관습법상의 물권을 취득한다.
- ④ 부동산의 양수인은 양도인에게 소유권에 기한 물권적 청구권을 유보할 수 있고, 이때 양도인은 불법점유자에 대하여 소유물의 방해배제를 청구할 수 있다.
- ⑤ 매매계약의 이행으로 토지를 인도받은 매수인이 이전등기를 마치지 않고 제3자에게 전매하여 인도한 경우, 매도인은 제3자에게 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

78. 甲이 자신의 건물을 乙에게 매도하면서 대금지급과 동시에 점유를 이전하고 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하기로 하였다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 乙의 책임 있는 사유로 건물이 멸실한 경우, 甲은 乙에게 매매대금지급을 청구할 수 있

다.

- ② 甲과 乙의 책임 없는 사유로 건물이 멸실한 경우, 甲은 乙에 대해 매매대금지급을 청구할 수 없다.
- ③ 甲이 자신의 채무 일체의 이행을 제공하였으나, 乙이 이유 없이 이를 수령하지 않은 경우에 그 대가위험은 乙에게 이전된다.
- ④ 건물에 저당권이 설정되었고, 그 저당권의 실행으로 乙이 건물의 소유권을 취득할 수 없게 된 경우, 乙은 계약을 해제할 수 있지만 손해배상은 청구할 수 없다.
- ⑤ 만약 甲이 乙에게 건물을 증여하기로 한 후 甲과 乙의 책임 없는 사유로 건물이 멸실한 경우, 乙이 급부위험을 부담한다.

79. 주위토지통행권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 통행지소유자는 통행권자의 허락을 얻어 사실상 통행하는 자에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ② 통행권은 이미 기존통로가 있더라도 그것이 통행권자의 토지이용에 부적합하여 그 기능을 상실한 경우에도 인정된다.
- ③ 토지분할로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 생긴 경우, 포위된 토지의 특별승계인에게는 무상의 주위토지통행권이 인정되지 않는다.
- ④ 대외적으로 소유권을 주장할 수 없는 명의신탁자에게는 통행권이 인정되지 않는다.
- ⑤ 통행권자는 통행소유자의 점유를 배제할 권능이 없고, 그 소유자도 통행권자가 통행지를 배타적으로 점유하지 않는 이상 통행지의 인도를 청구할 수 없다.

80. 乙은 甲소유의 X주택을 보증금 2억원에 임차하여 즉시 대항요건을 갖추고 확정일자를 받아 현재까지 거주하고 있다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙이 甲소유의 주택을 양수한 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 보증금반환채권은 소멸한다.
- ② X주택의 대지에 설정된 근저당권의 실행을 위한 경매절차에 대지만을 매수한 자는 임차주택의 양수인이라고 할 수 없다.
- ③ 임대차의 존속기간이 종료한 후에 甲이 X주택을 丙에게 양도한 경우, 乙이 임차보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.
- ④ 乙이 X주택에 대한 대항력을 갖추기 전·후에 각각 丙과 丁의 저당권이 설정되었고, 丁의 저당권실행으로 X주택이 戊에게 매각된 경우, 乙은 戊에게 보증금반환을 청구할 수 없다.
- ⑤ ④의 경우, 丙의 저당권이 경매개시결정 전에 소멸하였다면 乙은 戊에게 임차권의 효력을 주장할 수 없다.