

《 2020년 31회 감정평가사 민법 총평》

2020년 31회 코로나 사태로 3개월 이상 시험이 연기되면서 수험생들의 수험계획뿐만 아니라 시험 합격 당락에도 커다란 영향을 미치는 결과를 야기했습니다.

특히 민법 문제는 난이도에 있어도 작년에는 상대적으로 쉽게 출제되었던 반면, 올해 문제는 기존 문제보다 높은 수준이었기 때문에 체감온도는 더 높았을 것으로 예상됩니다.

감정평가사 민법은 출제범위가 민법 전범위가 아니라, 민총과 물권법만으로 제한되어 있기 때문에 예상 밖의 지문이나 판례가 출제되어 왔고, 올해는 이러한 당황스러운 지문이 답이 되는 경우도 있어 시험장에서 문제풀이에 집중하는데 수험생들이 어려움이 있었을 것입니다.

더구나 복수정답이 예상되는 문제도 있어 더욱 혼란스러웠으리라 예상됩니다.

2020년 31회 감정평가사 민법 A형 13번 (B형 14번) 문제는 공지된 정답인 ⑤뿐만 아니라 ①번도 정답이 되어야 합니다.

13. 甲은 乙의 기망으로 그 소유의 X토지를 丙에게 팔았고, 丙은 그의 채권자 丁에게 X토지에 근저당권을 설정하였다. 甲은 기망행위를 이유로 매매계약을 취소하려고 한다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 丙이 그의 잘못없이 기망사실을 몰랐을 때에만 매매계약을 취소할 수 있다.

사안은 제3자 사기이므로 민법 제110조 2항에 의하면, 甲은 제3자 乙이 기망을 한 사실을 계약의 상대방인 丙이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 취소할 수 있다. 즉 상대방 丙이 기망사실을 몰랐고 모른 데 과실이 없다면, 甲은 매매계약을 취소할 수 없게 된다. 따라서 ①도 틀린 지문입니다.

또한 2020년 31회 감정평가사 민법 A형 10번 (B형 11번) 문제는 공지된 정답인 ①만 아니라 ④번도 정답이 되어야 합니다.

10. 대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

④ 본인이 사회통념상 대리권을 추단할 수 있는 직함이나 명칭 등의 사용을 승낙한 경우, 수권행위가 있는 것으로 볼 수 있다.

수권행위란 대리권을 수여하는 법률행위로서 상대방 있는 단독행위이므로 이는 대리인에게 의사표시로 하여야 한다.

이와 관련해 판례는 “민법 제125조가 규정하는 대리권 수여의 표시에 의한 표현대리는 본인과 대리행위를 한 자 사이의 기본적인 법률관계의 성질이나 그 효력의 유무와는 직접적인 관계가 없이 어떤 자가 본인을 대리하여 제3자와 법률행위를 함에 있어 본인이 그 자에게 대리권을 수여하였다는 표시를 제3자에게 한 경우에는 성립될 수가 있고, 또 본인에 의한 대리권 수여의 표시는 반드시 대리권 또는 대리인이라는 말을 사용하여야 하는 것이 아니라 사회통념상 대리권을 추단할 수 있는 직함이나 명칭 등의 사용을 승낙 또는 묵인한 경우에도 대리권 수여의 표시가 있는 것으로 볼 수 있다. 따라서 호텔 등의 시설이용 우대회원 모집계약을 체결

결하면서 자신의 판매점, 총대리점 또는 연락사무소 등의 명칭을 사용하여 회원모집 안내를 하거나 입회계약을 체결하는 것을 승낙 또는 묵인하였다면 민법 제125조의 표현대리가 성립할 여지가 있다(대법원 1998.6.12. 선고 97다53762 판결)” 하고 하였다.

“다툼이 있으면 판례에 따름”라는 의미에서 본다면, 판례가 사회통념상 대리권을 추단할 수 있는 직함이나 명칭 등의 사용을 승낙 또는 묵인한 경우에도 대리권 수여의 표시로 인한 표현대리를 인정한 것으로 본인에게 효력이 생길 수는 있어도 무권대리인 표현대리가 인정된 것이지 수권행위로 인한 유권대리로 본 것은 아니기 때문이다.

이러한 혼란스러운 와중에도 시험을 치르신 수험생 여러분에게 응원과 위로를 보냅니다.

여러 상황적 변수들이 있겠으나, 어떠한 경우든 민법은 조문 공부보다 우선이며, 이와 관련된 판례로 한정하여 필요한 부분의 암기가 필수요건입니다.

수험공부는 시간대비 효율성이 중요합니다.

문제가 난이도가 어렵다고 하여 범위를 늘리는 게 아니라 중요한 개념을 확실히 잡는 것이 중요합니다.

내년 2021년 32회 시험에 대비하기 위해서도 시험출제 경향에 부합하는 강의하도록 더욱 노력하겠습니다.

감사합니다.