

## 9월 21일 공부 자가 테스트

### 1. 임대차계약에서 다음의 권리와 관련하여 임차인에게 불리하게 약정을 하였더라도 그 효력이 인정될 수 있는 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지임차인의 지상물매수청구권
- ② 임차인의 유익비상환청구권
- ③ 임차인의 차임감액청구권
- ④ 임대차기간의약정이 없는 임차인의 해지통고권
- ⑤ 임차인의 차임연체로 인한 임대인의 해지권

**해설 및 정답**

- ①(X), ③(X), ④(X), ⑤(X) 제627조, 제628조(차임증감청구권), 제631조, 제635조(기간의 약정 없는 임대차의 해지통고), 제638조, 제640조(차임연체와 해지), 제641조, 제643조 내지 제647조(임차인의 갹신청구권, 지상물매수청구권)의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다(제652조).
- ②(O) 비용상환청구권은 임의규정으로 이를 위반하여 비용상환청구권을 포기하기로 한 약정은 유효하다.

정답 ②

### 2. 甲은 자기 소유의 건물에 대해 乙과 임대차계약을 체결하였고, 乙은 甲의 동의 없이 자신의 임차권을 丙에게 양도하였다. 이에 대한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 乙의 무단 양도를 이유로 甲이 임대차계약을 해지하지 않는 한 甲은 乙에 대하여 여전히 차임청구권을 가진다.
- ② 乙의 무단 양도를 이유로 甲이 임대차계약을 해지하지 않는 한 甲은 丙에게 불법점유를 이유로 차임상당 손해배상청구나 부당이득 반환청구를 할 수 없다.
- ③ 乙이 임차권의 존속기간, 임대인의 동의여부 등 임차권양도의 중요한 요소를 이루는 사항을 丙에게 알려주지 않았다면, 乙의 임차권양도행위는 기망행위에 해당할 수 있다.
- ④ 丙은 甲에게 임차권을 주장할 수 없으며, 나아가 乙과 丙사이에도 임차권양도의 효력이 생기지 않는다.
- ⑤ 乙과 丙이 부부로서 임차건물에 동거하면서 함께 사업을 경영하는 특수한 관계에 있다면, 甲에게 해지권이 인정되지 않을 수 있다.

**해설 및 정답**

- ①(O) 임대인이 무단양도를 이유로 계약을 해지하지 않는 한, 임차인은 그 법적 지위를 상실하지 않으므로, 임대인은 임차인에 대하여 차임지급을 청구할 수 있다(제618조).
- ②(O) 임대인이 임대차계약을 해지하거나 그 밖의 다른 사유로 임대차계약이 종료되지 않는 한 임대인은 임차인에 대하여 여전히 차임청구권을 가지므로, 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다(대판 2008.02.28. 2006다10323).
- ③(O) 임차권의 양도에 있어서 그 임차권의 존속기간, 임대기간 종료 후의 재계약 여부, 임대인의 동의 여부는 그 계약의 중요한 요소를 이루는 것이므로 양도인으로서는 이에 관계되는 모든 사정을 양수인에게 알려주어야 할 신의칙상의 의무가 있는데, 임차권양도계약이 체결될 당시에 임차건물에 대한 임대차기간의 연장이나 임차권 양도에 대한 임대인의 동의 여부가 확실하지 않은 상태에서 몇 차례에 걸쳐 명도요구를 받고 있었던 임차권 양도인이 그 여부를 확인하여 양수인에게 설명하지 아니한 채 임차권을 양도한 행위는 기망행위에 해당한다(대판 94다41003).
- ④(X) 임차인과 양수인 사이에 임차권 양도 계약은 유효하게 성립한다. 따라서 양수인이 임차인이다. 하지만 임대인의 동의를 얻지 않고 임차권을 양도한 경우에 양수인은 임차인과의 임차권 양도 계약으로 양수한 임차권을 가지고 임대인에게 주장하지 못한다.
- ⑤(O) 임대인과 임차인 사이의 신뢰관계를 파괴할 정도가 아니라는 특별한 사정이 있는 때에, 임대인은 무단양도를 이유로 임차인과의 계약을 해지할 수 없다(대판 1993.04.13. 92다24950). 임차권의 양도인과 양수인이 부부로서 임차건물에 동거하면서 함께 가구점을 경영하여 온 경우 배신적 행위라고 할 수 없다(대판 92다45308).

정답 ④

3. 도급인 甲은 수급인 乙과 X건물의 신축을 위한 도급계약을 체결하였다. 다음 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲은 X건물 완성부분의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다.
- ② 甲이 乙에게 청구할 수 있는 하자보수에 갈음한 손해배상청구권은 하자가 발생하여 보수가 필요하게 된 시점에서 성립된다.
- ③ 甲이 乙에 대하여 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구하는 경우, 甲은 그 손해배상액에 상응하는 공사대금채무에 관하여 이행지체에 빠지지 않는다.
- ④ 甲은 X건물의 완성부분에 하자가 있는 때에는 특별한 사정이 없는 한 乙에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙사이에 계약이행보증금과 지체상금의 약정이 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 지체상금은 손해배상의 예정으로 볼 수 있다.

해설 및 정답

- ①(X) 도급인이 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 데에도 계약을 해제할 수 없다(제668조).
- ②(O) 민법 제667조 제2항의 하자보수에 갈음한 손해배상청구권은 하자가 발생하여 보수가 필요하게 된 시점에서 성립된다고 봄이 상당하다(대판 99다55632).
- ③(O) 도급계약에 기하여 동시이행관계에 있는 반대채권의 존재로 인하여 상대방에 대한 채무의 이행을 거절할 권능을 가지고 이행지체책임은 지지 않는 것은 서로 자신과 상대방의 채무액 중 대등액의 범위에 한하여 인정될 뿐이다(대판 2007.08.23. 2007다26455). 대등액에 한해서는 동시이행관계에 있으므로 이행지체에 빠지지 않는다.
- ④(O) 완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다(제667조 제1항 본문).
- ⑤(O) 지체상금의 약정은 수급인이 일의 완성을 지체한데 따른 손해배상액의 예정을 약정한 것이다(대판 2001.01.30. 2000다56112).

정답 ①

4. 여행계약에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 여행자는 여행을 시작하기 전에는 언제든지 여행계약을 해제할 수 있으나, 여행 주최자에게 발생한 손해는 배상하여야 한다.
- ② 여행대금의 지급에 대하여 당사자의 약정 및 관습이 없는 경우, 여행자는 여행 종료 후에 지체 없이 지급하여야 한다.
- ③ 여행에 하자가 있는 경우 여행자는 여행주최자에게 하자의 시정 또는 대금의 감액을 청구할 수 있으나, 시정에 지나치게 많은 비용이 드는 경우에는 시정을 청구할 수 없다.
- ④ 여행계약이 중대한 하자로 해지된 경우 여행주최자는 대금청구권을 상실하지만, 여행자가 이미 실행된 여행으로 이익을 얻은 때에는 이를 여행주최자에게 상환해야 한다.
- ⑤ 예측할 수 없는 천재지변으로 여행주최자가 여행계약을 해지한 경우, 여행주최자는 귀환운송의 의무를 지며 계약해지로 발생한 추가 비용은 여행자가 전액 부담한다.

해설 및 정답

- ①(O) 여행자는 여행을 시작하기 전에는 언제든지 계약을 해제할 수 있다. 다만, 여행자는 상대방에게 발생한 손해를 배상하여야 한다(제674조의3).
- ②(O) 여행자는 약정된 시기에 대금을 지급하여야 하며, 그 시기의 약정이 없으면 관습에 따르고, 관습이 없으면 여행의 종료 후 지체 없이 지급하여야 한다(제674조의5).
- ③(O) 여행에 하자가 있는 경우에는 여행자는 여행주최자에게 하자의 시정 또는 대금의 감액을 청구할 수 있다. 다만, 그 시정에 지나치게 많은 비용이 들거나 그 밖에 시정을 합리적으로 기대할 수 없는 경우에는 시정을 청구할 수 없다(제674조의6 제1항).
- ④(O) 여행자는 여행에 중대한 하자가 있는 경우에 그 시정이 이루어지지 아니하거나 계약의 내용에 따른 이행을 기대할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다(제674조의7 제1항). 계약이 해지된 경우에는 여행주최자는 대금청구권을 상실한다. 다만, 여행자가 실행된 여행으로 이익을 얻은 경우에는 그 이익을 여행주최자에게 상환하여야 한다(제674조의7 제2항).
- ⑤(X) 부득이한 사유가 있는 경우에는 각 당사자는 계약을 해지할 수 있다(제674조의4 제1항 본문). 계약이 해지된 경우에도 계약상의 귀환운송 의무가 있는 여행주최자는 여행자를 귀환운송할 의무가 있다(제674조의4 제2항). 해지로 인하여 발생하는 추가 비용은 그 해지 사유가 어느 당사자의 사정에 속하는 경우에는 그 당사자가 부담하고, 누구의 사정에도 속하지 아니하는 경우에는 각 당사자가 절반씩 부담한다(제674조의4 제3항). 예측할 수 없는 천재지변의 경우에는 누구의 사정에도 속하지 아니하므로 각 당사자가 절반씩 부담한다.

정답 ⑤