

2022년 제28회 법무사 2차 시험

민 법

【문 1】

[기본적 사실관계]

甲과 乙은 2020. 1. 1.부터 A 토지를 각 1/2 씩 공유하고 있으나, A 토지의 관리에 관하여 甲과 乙 사이에 아무런 합의가 없는 상태에서 甲은 2020. 7. 1.부터 A 토지 위에 B 주택을 신축하고 B 주택에서 거주하고 있다. 2020. 1. 1.부터 현재까지 A 토지의 임료는 월 100만 원이다.

위 기본적 사실관계를 전제로 甲을 상대로 제기할 수 있는 아래와 같은 청구의 당부에 대해 논하라. (아래 각 문항은 상호 독립적이다. 견해 대립이 있는 경우 대법원 판례의 다수의견에 따르고, 대법원 판례에서 원칙과 예외를 규정하는 경우 원칙에 따른다.)

1. 乙은 甲을 상대로, ① B 주택에서의 퇴거, ② B 주택의 철거, ③ A 토지의 인도, ④ 부당이득금 반환을 청구하려고 한다. 위 ① 내지 ④ 청구가 가능한지 여부를 검토하고, 검토 결과를 기초로 乙이 전부 승소할 수 있는 청구취지를 작성하라. (25점)
2. 乙은 A 토지에 대한 공유상태를 해소하고자 하는데, 甲과 乙의 A 토지 취득원인이 상속에 기한 것이었고 甲과 乙 사이에 상속재산분할협약이 성립하는 등 상속재산분할절차가 이루어진 바는 없다면, 乙이 제기할 수 있는 법률상 청구가 무엇인지 논하라. (10점)
3. 만약 乙에 대해 대여금채권을 가지고 있는 丙이 무자력인 乙을 대위하여 甲을 상대로 A 토지에 대한 공유물분할청구의 소를 제기하였다면 그 당부를 논하라. (15점)

**【문 2】**

**[기본적 사실관계]**

甲은 2000. 6.경 甲이 乙에게 X토지를 월 차임 200만 원, 임대차기간 2000. 7. 1. ~ 2020. 7. 1. 까지로 하여 임대하는 임대차계약(이하 'X토지 임대차계약'이라 칭한다.)을 체결하였고, 계약 당일 乙은 X토지를 인도받았다.

X토지 임대차계약의 내용에 따라 乙은 2001. 6.경 X토지의 형질을 당초 '임야'에서 '공장용지'로 변경하고 그 지상에 레미콘 공장 건물(이하 'Y건물'이라 칭함)을 신축하여 현재까지 소유하고 있다. 甲은 2020. 3.경 乙에게 "X토지 임대차계약이 2020. 7. 1. 기간만으로 종료되므로 Y건물을 철거하고 X토지를 인도하라"고 통보하였으나, 乙은 계약갱신청구를 하는 등 2020. 7. 1. 이 경과하도록 이에 응하지 않았다. 이에 甲은 "피고는 Y건물을 철거하고 원고에게 X토지를 인도하라"는 내용의 소를 제기하였다.

또한 甲은 2020. 6.경 甲이 丙에게 Z건물 1층 A부분을 월 차임 100만 원, 임대차기간 2020. 7. 1. ~ 2022. 7. 1. 까지로 하여 임대하는 임대차계약(이하 'Z건물 임대차계약'이라 칭한다.)을 체결하였고, 계약 당일 丙은 Z건물 1층 A부분을 인도받았다.

(이하 각 설문은 독립적임. 학설과 판례의 견해가 다를 경우 대법원 판례의 다수의견에 따라 서술할 것. 문제에서 실시된 사실관계 외에 다른 사정은 가정하지 않음)

**1. (위 기본적 사실관계에 추가하여) X토지 임대차계약에는 다음과 같은 조항이 존재하였다.**

[A. 임대차기간 연장 조건에 관해 甲과 乙 상호간에 합의가 이루어지지 않은 경우 계약기간 만료일로부터 3개월 이내 乙이 지상물을 철거하지 않을 시 甲이 일방적으로 강제집행을 해도 乙은 이의를 제기하지 않는다.]

(이하 'A조항'이라 칭한다)

甲의 소송상 청구에 대해 乙이 ①Y건물 및 ②레미콘 생산설비 등 기계기구에 대한 매수청구권(민법 제643조)을 행사한다는 주장을 하고 있다. 乙의 주장의 당부와 이유를 설명하시오.  
**(15점)**

2. (위 기본적 사실관계에 추가하여) 乙은 당초 임야이던 X토지의 형질을 공장용지로 변경하기 위하여 매립, 주변 옹벽설치 등을 위한 토목공사비용 3억 원을 지출하였고, 시가감정 결과 임대차기간 만료 후 토목공사로 인한 X토지의 현존하는 객관적 가치증가액은 2억 원인 사실이 인정되었다.

가. 乙이 위와 같이 지출한 비용의 전부 또는 일부를 甲으로부터 상환받을 수 있는 권리의 내용에 대하여 설명하시오. (乙이 이 권리를 포기하였음을 인정할 증거는 없음) (5점)

나. 乙은 위 가.의 권리에 기하여, 甲으로부터 위 비용을 상환받을 때까지 X토지를 유치할 수 있다는 주장을 하고 있다. 乙의 이러한 주장이 타당한지 그 결론과 이유를 설명하시오. (5점)

다. X토지 임대차계약에는 다음과 같은 조항이 존재하였다.

[B. 乙은 X토지에 대한 공과금을 책임지고 지급한다.]

(이하 'B조항'이라 칭한다)

B조항의 존재에도 불구하고 甲은 乙을 대신하여 2005. 1. 1.부터 2020. 6. 30. 까지 X토지에 부과된 각종 세금 합계 5,000만 원을 납부하였다. 이에 甲은 위 소송계속 중, 乙에 대한 구상금채권 5,000만 원을 자동채권으로, 乙이 甲에 대하여 가지는 위 가.의 권리를 수동채권으로 하여 대등액에서 상계한다는 의사를 표시하였다. 이러한 甲의 주장에 대하여 乙은, 甲의 구상금채권 중 이 사건 임대차계약기간 만료 시점에 이미 소멸시효가 완성된 부분을 자동채권으로 해서는 상계가 불가능하다는 주장을 하고 있다.

乙의 이러한 주장이 타당한지 그 결론 및 이유를 설명하시오. (10점)

3. (위 기본적 사실관계에 추가하여) 2022. 5. 1. Z건물 1층 A부분에서 화재가 발생하여 丙이 임차한 A부분 뿐만 아니라 A부분과 상호 유지·존립에 있어 구조상 불가분의 일체 관계에 있는 B부분까지 전소되었다.

甲과 丙의 A부분과 B부분에 관한 법률관계를 설명하시오.

(불법행위로 인한 손해배상책임은 고려하지 않음) (15점)