

※ 제6회 행정사 민법(계약) 실제 출제문제와 학원 수업자료의 비교 [조민기강사]

□ 2018년 실제 출제문제

★ 1.

물음 1) 甲이 2018. 2. 10. 계약금에 기하여 매매계약을 해제하고자 할 때, 계약금의 법적 의미와 甲은 얼마의 금액을 乙에게 지급하고 매매계약을 해제할 수 있는지에 관하여 설명하시오. (20점)

□ 2018년 학원 수업자료

★ 예시답안 15-3. 계약금

甲은 2015. 1. 20. 乙에게 甲 소유의 Y 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 매도하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약의 내용은 다음과 같다.

“매매대금을 5억 원으로 하되, 계약금 5,000만 원은 계약 당일 지급하고, 중도금 2억 원은 2015. 4. 15.에 지급하고, 잔금 2억 5,000만 원은 2015. 8. 10. 소유권이전등기서류를 교부받음과 동시에 지급하기로 한다.”

乙은 계약금 마련에 곤란을 겪다 계약체결 당일 계약금 중 2,000만 원만을 지급하고 나머지 계약금을 지급하지 못하고 있었다. 이런 상태에서 甲이 丙의 매수제안을 받게 되자 甲은 2015. 4. 15. 乙에게 2,000만 원의 배액인 4,000만 원을 제공하면서 내용증명우편을 통해 계약해제의 의사표시를 하였고, 위 내용증명우편은 2015. 4. 17. 乙에게 도달하였다. 이에 대하여 乙은 자신이 계약금의 일부를 지급하지 못한 것은 잘못이나, 그렇다고 하더라도 甲이 계약해제를 위해 지급할 금원은 4,000만 원이 아닌 계약금의 배액인 1억 원이므로 계약은 여전히 유효하다고 주장한다.

이 경우 甲의 계약해제는 적법한 것인지에 대한 결론과 그 논거를 서술하시오.

□ 2018년 실제 출제문제

★ 1.

물음 2) 乙은 甲에게 2018. 2. 15. 지급하기로 한 나머지 계약금 7,000만 원을 지급하였다. 한편, 위 매매계약에서 중도금 3억 원은 2018. 6. 1. 지급하기로 약정하였다. 乙은 X주택의 시가 상승을 예상하면서 2018. 5. 1. 甲을 만나 중도금 3억 원의 지급을 위하여 자기앞수표를 교부하였으나, 甲은 이의 수령을 거절하였다. 그 후, 甲은 2018. 5. 5. 수령한 계약금의 2배인 2억 원의 자기앞수표를 乙에게 교부하면서 매매계약 해제의 의사표시를 하였다. 乙은 이의 수령을 거절하였으며, 甲은

2억 원을 공탁하였다. 이러한 경우, 매매계약이 해제되었는지 여부에 관하여 설명하시오. (20점)

2018년 학원 수업자료

★ 예시답안 9-4. 문제 1-(1)

甲은 2010. 5. 12. 乙에게 자기 소유의 X토지를 10억 원에 매도하면서 계약 당일 계약금으로 1억 원, 2010. 6. 12. 중도금 4억 원, 2010. 7. 12. 잔금 5억 원을 지급받고, 잔금 수령과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하여 주기로 하였다. 아울러 乙이 각 기일에 대금을 지급하지 못하는 경우에는 甲이 계약금을 몰취하기로 약정하였다. 甲은 위 계약 당일 계약금 1억 원을 수령하였으나 2010. 5.말경 주변 지역의 개발호재로 X토지의 가격이 상승하자 乙에게 대금의 인상을 요청하였다. 그러나 乙은 이를 거절하고 바로 2010. 6. 2. 중도금 4억 원을 甲의 계좌로 송금하였다. 이러한 사실관계를 바탕으로 다음 각각의 독립된 질문에 대하여 답하시오.

(1) 甲은 2010. 6. 10. 乙에게 계약금의 배액인 2억 원을 지급하면서 위 계약의 해제를 통보하였다. 위와 같은 계약해제는 적법한가? (20점)

2018년 실제 출제문제

★ 2. 물건의 하자에 대한 매도인의 담보책임의 성립요건과 책임의 내용을 설명하시오. (20점)

2018년 학원 수업자료

★ 예시답안 19. 물건의 하자에 대한 담보책임

2018년 실제 출제문제

★ 3. 甲은 乙이 소유한 X토지상에 건물을 지어 음식점을 경영할 목적으로, 乙과 X토지에 대한 임대차계약을 체결하였다. 그 후 甲은 건물을 신축하여 음식점을 경영하고 있다. 한편, 임대차 계약서에는 ‘임대차기간 만료시 甲은 X토지상의 건물을 철거하고 원상회복하여 X토지를 반환한다’는 특약이 기재되어 있다. 이러한 경우 임대차기간이 만료된 때에, 甲이 신축한 건물과 관련하여 乙에게 주장할 수 있는 지상물매수청구권에 관하여 설명하시오. (20점)

2018년 학원 수업자료

★ 예시답안 33. 임차인의 지상물매수청구권

□ 2018년 실제 출제문제

★ 4. 甲은 2018. 7. 25. 자신의 X도자기를 乙에게 50만 원에 매각하였다. 매매계약에서 X도자기의 인도일은 2018. 8. 5.로 하면서, X도자기의 인도시에 甲이 50만 원의 매매대금을 받기로 하였다. 2018. 8. 4. 甲의 친구 丙이 X도자기를 구경하던 중 丙의 과실로 X도자기가 완전히 파손되었다. 이러한 경우 甲은 乙에게 X도자기 매매대금 50만 원의 지급을 청구할 수 있는지 여부를 설명하시오. (20점)

□ 2018년 학원 수업자료

★ 예시답안 6. 위험부담

★ 예시답안 6-1. 위험부담

甲은 자기 소유의 주택에 대하여 乙과 매매계약을 체결하고 계약금과 중도금만 받은 상태에서 제3자 丙의 방화로 甲과 乙의 과실 없이 그 주택이 소실되었다. 이 경우에 1) 甲은 乙에게 잔금의 지급을 청구할 수 있는가 2) 甲은 이미 지급 받은 계약금과 중도금을 乙에게 반환하여야 하는가에 대해 검토하시오