

2019년 제25회 법무사 2차 시험

민 법

【문 1】

<기본적 사실관계>

甲은 2016. 9. 1. 乙로부터 5,000만 원을 빌리면서 1년 후에 갚기로 하였다.

甲은 2017. 9. 1. 가액이 2억 원 상당으로서 자신이 거주하는 X주택에 관하여 乙에게 매매계약을 원인으로 한 소유권이전청구권 가등기를 마쳐주었다. 乙은 같은 날 甲에게 ‘원금 및 이자 상환이 100% 이루어졌을 때 이 사건 가등기를 즉시 해제하여 주겠다’는 내용의 각서를 작성해 주었다.

위와 같은 사실 관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오.

(각 설문은 상호관련성이 없으며, 견해 대립이 있을 경우 대법원 판례의 다수의견에 따를 것. 이상의 사실관계 및 아래의 각 설문에서 언급되지 않은 사실관계는 상정하지 않는다)

1. X주택에 관한 2017. 9. 1.자 가등기의 성질에 대하여 설명하시오. (5점)
2. (위 기본사실에 추가하여) 乙은 2019. 9. 1. 현재 빌려준 돈을 甲으로부터 돌려받는 대신 X주택의 소유권을 취득하기를 원한다. 乙이 X주택의 소유권을 유효하게 취득하기 위한 요건에 대하여 설명하시오. (10점)

- 계 속 -

3. (위 기본사실에 추가하여) 乙은 2019. 3. 1. X주택에 관하여 가등기에 기한 본등기를 마쳤다. 같은 날 甲은 X주택에 계속 거주하기로 하고 乙에게 차임으로 월 50만 원씩을 매월 1일에 선불로 지급하기로 하였으며, 그에 따라 차임을 지급하였다. 그 후 2019. 9. 1. 현재 X주택의 가액이 2억 5,000만 원으로 상승하자, 甲은 X주택에 관한 본등기 이전이 무효라고 주장한다. 乙이 X주택의 소유권을 유효하게 취득하려면 어떻게 하여야 하는지 설명하시오. (20점)

4. (위 기본사실에 추가하여) 甲은 2016. 2. 1. 丙 은행으로부터 1억 5,000만 원을 빌리면서 X주택에 관하여 채무자 甲, 채권자 丙 은행, 채권최고액 1억 7,000만 원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐 주었다. 그 후 甲은 2017. 9. 1. 위와 같이 乙에게 X주택에 관한 소유권이전등기청구권의 가등기를 마쳐 주면서, 2018. 9. 1.까지 乙에게 차용금을 갚지 못하면 차용금 대신에 X주택을 乙에게 준다는 내용의 각서를 작성해 주었다. 甲이 2018. 9. 1. 차용금을 갚지 못하자 乙은 X주택에 관하여 가등기에 기한 본등기를 마쳤다. 乙의 본등기의 효력에 대하여 설명하시오. (15점)

- 계 속 -

【문 2】

<기본적 사실관계>

乙은 2019. 1. 1. 그 소유인 Y토지 지상에 X건물을 신축하기 위하여 건축업자인 丙과 다음과 같은 도급계약을 체결하였다.

약정서

- ① 丙이 X건물을 건축하되, X건물의 건축허가 명의와 소유권보존등기 명의를 乙로 함
- ② 공사대금 1억 원은 乙이 완공된 X건물을 인도받음과 동시에 丙에게 지급함
- ③ 위 ②항의 경우, 丙이 공사를 위하여 자신이 고용한 근로자들에게 노임지급을 지체한 경우, 乙은 丙에게 지급할 위 공사대금에서 지체노임 상당액을 공제하고, 乙이 위 근로자들에게 지체된 노임을 직접 지급할 수 있음

丙은 건축공사를 시작하였고, X건물의 기둥, 외벽, 지붕공사는 완료되었으나, 그 내부공사는 아직 완료되지 않았다.

위와 같은 사실관계를 전제로 아래 각 문항에 답하시오. (각 설문은 상호관련성 없음)

1. (위 기본사실에 추가하여) 乙은 Y토지와 X건물을 甲에게 매도하고 대금을 지급받은 후 Y토지에 관해서는 그 등기를 甲에게 이전하였으나, X건물에 관해서는 건축허가 명의만을 甲으로 변경하였고 그 등기는 이전해 주지 못하였다. 한편 乙에게 대여금 채권을 가지고 있던 A는 乙로부터 변제를 받지 못하자 그 이행을 요구하며 X건물을 무단으로 점유하고 있다. 이에 甲은 A를 피고로 하여 X건물의 인도를 구하고자 아래와 같이 소장외 청구취지를 작성하여 귀하에게 법률상담을 구한다. 甲의 청구가 받아들여질 수 있도록 그 이유를 제시하시오. (25점)

청구취지

피고는 원고에게 서울 ○○구 ○○대로 Y토지 지상 철근콘크리트조 X건물을 인도하라.

- 계 속 -

2. (위 기본사실에 추가하여) 丙은 X건물 건축공사를 진행하면서 자금조달에 어려움이 생기자, 2019. 2. 1. 乙로부터 변제기를 2019. 3. 1.로 하여 1억 원을 차용하였다. 丙은 위 변제기를 도과한 상태에서 2019. 4. 1. 공사를 완료하였고, X건물을 乙에게 인도하였다. 乙이 丙에게 위 대여금 1억 원의 변제를 요구하자, 丙은 乙에 대한 1억 원의 공사대금채권과 위 대여금채권을 대등액에서 상계한다고 주장한다. 한편 丙은 자금사정으로 자신이 고용하였던 근로자들에게 아직 노임을 지급하지 못하고 있다. 이 경우 丙의 상계주장은 타당한가? (15점)

3. (위 기본사실에 추가하여) 丙은 X건물의 내부공사를 위하여 丁으로부터 3천만 원 상당의 건축자재를 구입하였으나, 자금사정으로 그 대금을 지급하지 못하였다. 丙이 공사를 완료하고 X건물을 乙에게 인도 한 후, 丙은 자신의 乙에 대한 1억 원의 공사대금채권 중 3천만 원을 丁에게 양도하고 乙에게 이를 통지하였다. 이후 丁은 乙에게 위 공사대금 3천만 원의 지급을 구하였으나 乙 역시 자력이 없어 그 공사대금을 지급하지 못하자, 丁은 乙에게 민법 제666조에 의하여 X건물에 대한 저당권을 설정하여 줄 것을 요구하였다. 이에 乙은 X건물에 대하여 丁 앞으로 저당권을 설정하여 주었다. 한편 乙에게 대여금 채권을 가지고 있던 B는 乙의 저당권설정행위가 사해행위라고 주장하며 그 취소 및 원상회복의 소를 제기하였다. 위 소송의 결론은 어떻게 예상되는지 설명하시오. (10점)