「2021년 공인중개사 시험 대비」

민법 및 민사특별법 최근 5년간 기출 훑어보기 – 짝수편(2)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

17. 계약의 해지에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 계약해지의 의사표시는 묵시적으로도 가능하다.
② 해지의 의사표시가 상대방에게 도달하면 이를 철회하지 못한다.
③ 토지임대차에서 그 기간의 약정이 없는 경우, 임차인은 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.
④ 당사자 일방이 수인인 경우, 그 중 1인에 대하여 해지권이 소멸한 때에는 다른 당사자에 대하여도 소멸한다.
⑤ 특별한 약정이 없는 한, 합의해지로 인하여 반환할 금전에는 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 한다.

18. 환매에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 부동산에 대한 매매등기와 동시에 환매권 보류를 등기하지 않더라도 제3자에게 대항할 수 있다.
② 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.
③ 부동산에 대한 환매기간을 7년으로 정한 때에는 5년으로 단축된다.
④ 환매등기가 경료된 나대지에 건물이 신축된 후 환매권이 행사된 경우, 특별한 사정이 없는 한, 그 건물을 위한 관습상의 법정지상권은 발생하지 않는다.
⑤ 특별한 약정이 없는 한, 환매대금에는 매수인이 부담한 매매비용이 포함된다.

19. 甲 소유의 건물을 임차하고 있던 乙이 甲의 동의 없이 이를 다시 丙에게 전대하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 특별한 사정이 없는 한, 甲은 무단전대를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다.
② 乙은 丙에게 건물을 인도하여 丙이 사용 · 수익할 수 있도록 할 의무가 있다.
③ 乙과 丙의 전대차계약에도 불구하고 甲과 乙의 임대차관계는 소멸하지 않는다.
④ 임대차계약이 존속하는 동안에는 甲은 丙에게 불법점유를 이유로 한 차임상당의 손해배상을 청구할 수 없다.
⑤ 乙이 건물의 소부분을 丙에게 사용하게 한 경우에 甲은 이를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다.

20. 甲 소유의 X토지와 乙 소유의 Y주택에 대한 교환계약에 따라 각각 소유권이전등기가 마쳐진 후 그 계약이 해제되었다. 계약해제의 소급효로부터 보호되는 제3자에 해당하지 않는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 소유권이전등기를 경료한 자
ㄴ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 그에 기한 소유권이전청구권보전을 위한 가등기를 마친 자
ㄷ. 계약의 해제 전 甲으로부터 Y주택을 임차하여 「주택임대차보호법」상의 대항력을 갖춘 임차인
ㄹ. 계약의 해제 전 X토지상의 乙의 신축 건물을 매수한 자

① ㄴ ② ㄷ
③ ㄹ ④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄷ, ㄹ

21. 무효와 취소에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 관례에 따름)

① 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 약정하면 그 가등기는 소급하여 유효한 등기가 된다.
② 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에, 법률행위를 한 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.
③ 무효인 법률행위를 사후에 적법하게 추인한 때에는 다른 정함이 없으면 새로운 법률행위를 한 것으로 보아야 한다.
④ 무권리자가 甲의 권리를 자기의 이름으로 처분한 경우, 甲이 그 처분을 추인하면 처분행위의 효력이 甲에게 미친다.
⑤ 무효행위의 추인은 그 무효원인이 소멸한 후에 하여야 그 효력이 있다.

22. 대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 대리행위가 강행법규에 위반하여 무효가 된 경우에는 표현대리가 적용되지 아니한다.
② 본인의 허락이 없는 자기계약이라도 본인이 추인하면 유효한 대리행위로 될 수 있다.
③ 상대방 없는 단독행위의 무권대리는 본인의 추인 여부와 관계없이 확정적으로 유효하다.
④ 대리인이 자기의 이익을 위한 배임적 의사표시를 하였고 상대방도 이를 안 경우, 본인은 그 대리인의 행위에 대하여 책임이 없다.
⑤ 권한을 정하지 아니한 임의대리인은 본인의 미등기 부동산에 관한 보존등기를 할 수 있다.

23. 조건부 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 상대방이 동의하면 채무면제에 조건을 붙일 수 있다.
② 정지조건부 법률행위는 조건이 불성취로 확정되면 무효로 된다,
③ 조건을 붙이는 것이 허용되지 않는 법률행위에 조건을 붙인 경우. 다른 정함이 없으면 그 조건만 분리하여 무효로 할 수 있다.
④ 당사자가 조건성취의 효력을 그 성취 전에 소급하게 할 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다.
⑤ 정지조건의 경우에는 권리를 취득한 자가 조건성취에 대한 증명책임을 부담한다.

24. 다음 중 서로 잘못 짝지어진 것은?

① 저당권의 설정 – 이전적 승계
② 소유권의 포기 – 상대방 없는 단독행위
③ 청약자가 하는 승낙연착의 통지 – 관념의 통지
④ 무주물의 선점 – 원시취득
⑤ 무권대리에서 추인 여부에 대한 확답의 최고 – 의사의 통지

25. 착오에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 당사자가 착오를 이유로 의사표시를 취소하지 않기로 약정한 경우, 표의자는 의사표시를 취소할 수 없다.
② 건물과 그 부지를 현상대로 매수한 경우에 부지의 지분이 미미하게 부족하다면, 그 매매계약의 중요부분의 착오가 되지 아니한다.
③ 부동산거래계약서에 서명·날인한다는 착각에 빠진 상태로 연대보증의 서면에 서명·날인한 경우에는 표시상의 착오에 해당한다.
④ 상대방이 표의자의 착오를 알고 이용한 경우에도 의사 표시에 중대한 과실이 있는 표의자는 착오에 의한 의사 표시를 취소할 수 없다.
⑤ 상대방에 의해 유발된 동기의 착오는 동기가 표시되지 않았더 라도 중요부분의 착오가 될 수 있다.

26. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 지상권자는 인접한 토지에 통행지역권을 시효취득할 수 없다.
② 승역지에 수개의 용수지역권이 설정된 때에는 후순위의 지역권자는 선순위의 지역권자의 용수를 방해하지 못한다.
③ 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.
④ 요역지가 수인의 공유인 경우에 그 1인에 의한 지역권 소멸시효의 정지는 다른 공유자를 위하여 효력이 있다.
⑤ 토지공유자의 1인은 지분에 관하여 그 토지를 위한 지역권을 소멸하게 하지 못한다.

27. 점유권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판할 수 있다.
② 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유 한 것으로 추정한다.
③ 전후양시에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 계속한 것으로 추정한다.
④ 점유자가 점유물에 대하여 행사하는 권리는 적법하게 보유한 것으로 추정한다,
⑤ 전세권, 임대차, 기타의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 간접으로 점유권이 있다.

28. 물권변동에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 상속에 의하여 피상속인의 점유권은 상속인에게 이전된다.
② 물권에 관한 등기가 원인 없이 말소된 경우에 그 물권의 효력에는 아무런 영향을 미치지 않는다.
③ 신축건물의 보존등기를 건물 완성 전에 하였더라도 그 후 그 건물이 곧 완성된 이상 등기를 무효라고 볼 수 없다.
④ 부동산 공유자 중 1인은 공유물에 관한 보존행위로서 그 공유물에 마쳐진 제3자 명의의 원인무효등기 전부의 말소를 구할 수 없다.
⑤ 부동산에 관하여 적법·유효한 등기를 하여 소유권을 취득한 사람이 부동산을 점유하는 경우, 사실상태를 권리관계로 높여 보호할 필요가 없다면 그 점유는 취득시효의 기초가 되는 점유라고 할 수 없다.

29. 甲은 자신의 토지와 그 지상건물 중 건물만을 乙에게 매도하고 건물 철거 등의 약정 없이 건물의 소유권이전등기를 해 주었다. 乙은 이 건물을 다시 丙에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 관습상의 법정지상권을 등기 없이 취득한다.
② 甲은 丙에게 토지의 사용에 대한 부당이득반환청구를 할 수 있다.
③ 甲이 丁에게 토지를 양도한 경우, 乙은 丁에게는 관습상의 법정지상권을 주장할 수 없다.
④ 甲의 丙에 대한 건물철거 및 토지인도청구는 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다.
⑤ 만약 丙이 경매에 의하여 건물의 소유권을 취득한 경우라면, 특별한 사정이 없는 한 丙은 등기 없이도 관습상의 법정지상권을 취득한다.

30. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지상권은 저당권의 객체가 될 수 있다.
② 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도할 수 있다.
③ 저당권으로 담보한 채권이 시효완성으로 소멸하면 저당권도 소멸한다.
④ 저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 저당부동산의 종물에도 미친다.
⑤ 저당물의 제3취득자가 그 부동산에 유익비를 지출한 경우, 저당물의 경매대가에서 우선상환을 받을 수 있다.

31. 유치권의 소멸사유가 아닌 것은?

① 포기
② 점유의 상실
③ 목적물의 전부멸실
④ 피담보채권의 소멸
⑤ 소유자의 목적물 양도

32. 甲은 乙과의 계약에 따라 乙소유의 구분건물 201호, 202호 전체를 수리하는 공사를 완료하였지만, 乙이 공사대금을 지급하지 않자 甲이 201호만을 점유하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲의 유치권은 乙소유의 구분건물 201호, 202호 전체의 공사대금을 피담보채권으로 하여 성립한다.
② 甲은 乙소유의 구분건물 201호, 202호 전체에 대해 유치권에 의한 경매를 신청할 수 있다.
③ 甲은 201호에 대한 경매절차에서 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있다.
④ 甲이 乙의 승낙 없이 201호를 丙에게 임대한 경우, 乙은 유치권의 소멸을 청구할 수 없다.
⑤ 甲이 乙의 승낙 없이 202호를 丙에게 임대한 경우, 丙은 乙에 대해 임대차의 효력을 주장할 수 있다.

33. 甲은 자신의 X건물을 乙에게 임대하였고, 乙은 甲의 동의 없이 X건물에 대한 임차권을 丙에게 양도하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 乙은 丙에게 甲의 동의를 받아 줄 의무가 있다.
② 乙과 丙사이의 임차권 양도계약은 유동적 무효이다.
③ 甲은 乙에게 차임의 지급을 청구할 수 있다.
④ 만약 丙이 乙의 배우자이고 X건물에서 동거하면서 함께 가구점을 경영하고 있다면, 甲은 임대차계약을 해지 할 수 없다.
⑤ 만약 乙이 甲의 동의를 받아 임차권을 丙에게 양도하였다면, 이미 발생된 乙의 연체차임채무는 특약이 없는 한 丙에게 이전되지 않는다.

34. 부동산매매계약이 수량지정매매인데, 그 부동산의 실제면적이 계약면적에 미치지 못한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 선의의 매수인은 대금감액을 청구할 수 없다.
② 악의의 매수인은 손해배상을 청구할 수 없다.
③ 담보책임에 대한 권리행사기간은 매수인이 그 사실을 안 날로부터 1년 이내이다.
④ 미달부분의 원시적 불능을 이유로 계약체결상의 과실책임에 따른 책임의 이행을 구할 수 없다.
⑤ 잔존한 부분만이면 매수인이 이를 매수하지 않았을 경우, 선의의 매수인은 계약 전부를 해제할 수 있다.

35. 계약의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동산매매계약은 유상, 요물계약이다.
② 중개계약은 민법상의 전형계약이다.
③ 부동산교환계약은 무상, 계속적 계약이다.
④ 증여계약은 편무, 유상계약이다.
⑤ 임대차계약은 쌍무, 유상계약이다.

고시기획 www.gosiplan.com NEWS

【 정답 】				
17. ⑤	18. ①	19. ⑤	20. ③	21. ①
22. ③	23. ③	24. ①	25. ④	26. ①
27. ①	28. ④	29. ③	30. ②	31. ⑤
32. ①	33. ②	34. ①	35. ⑤	