

1. X건물을 소유하고 있던 甲은 오지탐험을 떠난 후 장기간 연락이 두절되었다. 그 후 배우자 乙의 청구로 가정법원은 丙을 甲의 재산관리인으로 선임하였다. 다음 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)
  - ① 甲이 살아 돌아오더라도 그 이전에 丙이 법원의 허가를 받아 한 재판상 화해는 유효하다.
  - ② 丙이 법원의 허가 없이 X건물을 처분하였어도 그 후 법원의 주인이 있으면 그 처분행위는 유효하게 된다.
  - ③ 丙이 법원의 허가를 받아 적법하게 X건물을 처분하였다면, 그 후 甲에게 실종선고가 내려져 그 처분행위가 있기 이전에 甲이 사망한 것으로 간주된 때에도 그 처분행위는 유효하다.
  - ④ 甲의 형제로서 현재 제2순위 상속인에 불과한 자는 甲의 실종선고를 청구할 수 없다.
  - ⑤ 丙이 법원으로부터 X건물의 매매를 허락받았다면, 특별한 사정이 없는 한, 甲과 아무 관계가 없는 타인의 채무담보를 위해 그 건물에 저당권을 설정할 수 있다.
2. 통정허위표시에 따라 형성된 법률관계를 기초로 하여 새로운 법률상의 이해관계를 가진 제3자에 해당하지 않는 자는? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)
  - ① 허위채무를 보증하고 그 보증채무를 이행한 보증인
  - ② 가장매매의 매수인으로부터 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기를 경료 받은 자
  - ③ 허위표시의 당사자로부터 계약상 지위를 이전받은 자
  - ④ 가장저당권에 기한 저당권의 실행에 의해 저당목적물을 경락·취득한 자
  - ⑤ 허위의 전세권설정계약에 기한 가장전세권 위에 저당권을 취득한 자
3. 종물에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)
  - ① 부동산은 종물이 될 수 없다.
  - ② 저당권이 설정된 후에 저당목적물의 소유자가 저당목적물에 부속시킨 종물에도 그 저당권의 효력이 미친다.
  - ③ 주물 소유자의 사용을 돕고 있다면 주물 자체의 효용과 직접 관계가 없는 물건도 종물이다.
  - ④ 종물은 주물의 일부이거나 구성부분이어야 한다.
  - ⑤ 당사자는 주물을 처분할 때에 특약으로 종물을 제외할 수 없다.

4. 강행규정에 위반되어 무효인 경우는? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 지상권자에게 불리한 지상권양도금지특약
- ② 지명채권의 양도를 금지하는 특약
- ③ 사단법인의 사원의 지위를 다른 사람에게 양도하기로 하는 특약
- ④ 甲과 乙이 조합계약을 체결하면서 민법규정의 청산 절차를 거치지 않고 해산 시 조합재산을 乙의 단독소유로 한다는 甲과 乙 사이의 특약
- ⑤ 임대차 종료 시 필요비를 상환하지 않기로 하는 임대인과 임차인 사이의 특약

5. 甲은 乙을 속여 그 소유의 시가 2억원 상당의 X토지를 1억 5천만원에 매수한 후 이전등기를 마쳤다. 그 후 甲은 丁에게 위 토지를 임대하다가 丙에게 시가보다 높은 2억 4천만원에 매도하고 소유권이전등기를 경료하였다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 乙이 사기를 이유로 매매계약을 취소한 경우, 乙은 악의의 丙에 대하여 X토지의 반환을 청구할 수 있다.
- ② 乙이 사기를 이유로 매매계약을 취소한 후 甲 명의의 등기를 말소하지 않던 중에 선의의 丙이 X토지를 매수한 경우, 丙은 그 토지에 대한 소유권을 취득할 수 있다.
- ③ 乙이 사기를 이유로 매매계약을 취소한 경우, 乙은 선의의 丙을 상대로 부당이득반환청구권을 행사할 수 없다.
- ④ 甲이 乙의 궁박·경솔·무경험을 이용하려는 악의가 없었다면, 乙은 甲과의 매매계약이 폭리행위임을 이유로 무효를 주장할 수 없다.
- ⑤ 乙이 사기를 이유로 매매계약을 취소한 경우, 甲을 상대로 하여 임대수익 및 전매차익 전부의 반환을 청구할 수 있다.

6. 표현대리에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 기본대리권 없는 자가 자신이 본인인 것처럼 가장하여 본인 명의로 법률행위를 한 경우에는 특별한 사정이 없는 한, 권한을 넘은 표현대리가 성립하지 않는다.
- ② 표현대리가 성립하는 경우, 상대방에게 과실이 있으면 과실상계의 법리를 유추 적용하여 본인의 책임을 경감할 수 있다.
- ③ 대리권수여의 표시에 의한 표현대리에 해당하여 대리행위의 효과가 본인에게 귀속 하기 위해서는 대리행위의 상대방의 선의 이외에 무과실까지 요하는 것은 아니다.
- ④ 권한을 넘은 표현대리 규정은 법정대리에는 그 적용이 없다.
- ⑤ 등기신청의 대리권을 수여받은 자가 그 권한을 유월하여 대물변제라는 사법행위를 한 경우에는 권한을 넘은 표현대리가 성립하지 않는다.

7. 시효이익의 포기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 소멸시효의 이익은 미리 포기하지 못하지만, 소멸시효가 완성된 후에는 자유롭게 포기할 수 있다.
- ② 근저당권부 피담보채권에 대한 소멸시효가 완성된 후의 시효이익의 포기의 효력은 저당부동산의 제3취득자에게도 미친다.
- ③ 소멸시효기간을 단축하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.
- ④ 소멸시효 이익 포기의 의사표시를 할 수 있는 자는 시효완성의 이익을 받을 당사자 또는 그 대리인에 한정된다.
- ⑤ 취득시효이익의 포기는 특별한 사정이 없는 한, 원인무효인 등기의 등기부상 소유자가 아니라 취득시효 완성 당시의 진정한 소유자에 대하여 하여야 한다.

8. 권리능력 없는 사단에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 권리능력 없는 사단에게도 소송상 당사자능력 및 등기능력이 인정될 수 있다.
- ② 권리능력 없는 사단의 대표자가 정관을 위반하여 사원총회의 결의를 거치지 않고 거래행위를 한 경우, 그 거래 상대방이 대표권제한 사실을 알았거나 알 수 있었던 경우가 아니라면 그 거래행위는 유효하다.
- ③ 권리능력 없는 사단인 종종 소유의 재산에 대한 보존행위로서 소송을 하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 총회의 결의를 거쳐야 하는 것은 아니다.
- ④ 권리능력 없는 사단의 구성원들이 2개의 사단으로 나뉘어 각각 독립한 사단으로 존속하면서 종전 사단에게 귀속되었던 재산을 소유하는 방식의 분열은 인정되지 않는다.
- ⑤ 권리능력 없는 사단의 구성원 중 일부가 탈퇴하여 새로운 권리능력 없는 사단을 설립한 경우, 종전의 사단 구성원들이 총유의 형태로 소유하고 있는 재산을 새로이 설립된 사단의 구성원들에게 양도하는 것은 허용된다.

9. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 격지자 사이의 해제권 행사의 의사표시는 발신한 때에 그 효력이 발생한다.
- ② 상대방 있는 단독행위의 경우에는 의사표시가 상대방에게 도달하더라도 표의자는 여전히 그 의사표시를 철회할 수 있다.
- ③ 표의자가 의사표시를 발신한 후 그 도달 전에 사망한 경우, 그 의사표시는 효력을 상실한다.
- ④ 행위무능력자에 대하여 의사표시를 한 경우, 표의자는 법정대리인이 그 도달 사실을 알았더라도 그 의사표시로써 무능력자에게 대항할 수 없다.
- ⑤ 채권양도의 통지가 채무자의 주소·거소·영업소 또는 사무소 등에 해당하지 아니하는 장소에서 이루어진 경우라도 그 효력이 발생할 수 있다.

10. 임의대리권의 범위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 토지매각의 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한, 중도금이나 잔금을 수령하고 소유권등기를 이전할 권한을 가진다.
- ② 매매계약의 체결에 대한 포괄적 대리권을 수여받은 자는 특별한 사정이 없는 한, 상대방에게 약정된 매매대금의 지급기일을 연장하여 줄 권한을 가진다.
- ③ 대여금의 영수권한만을 위임받은 대리인이 그 대여금채무의 일부를 면제하기 위해서는 본인의 특별수권이 필요하다.
- ④ 본인을 대리하여 금전소비대차 내지 그를 위한 담보권설정계약을 체결할 권한을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한, 본래의 계약관계를 해제할 대리권을 가진다.
- ⑤ 예금계약의 체결을 위임받은 자가 가지는 대리권에는 그 예금을 담보로 하여 대출을 받거나 이를 처분할 수 있는 대리권이 당연히 포함되어 있는 것은 아니다.

11. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 취소할 수 있는 법률행위를 추인하면 이를 다시 취소할 수 없다.
- ② 법률행위를 취소한 이후에는 무효행위의 추인의 요건에 따라 다시 추인할 수 없다.
- ③ 매매계약의 체결 시 토지의 일정부분을 매매의 대상에서 제외시키는 특약을 한 경우, 그 특약만을 기망에 의한 법률행위로서 취소할 수는 없다.
- ④ 수탁보증인이 보증계약을 취소할 때에는 채권자를 상대방으로 하여 의사표시를 하여야 한다.
- ⑤ 하나의 법률행위가 가분성이 있거나 또는 그 목적물의 일부를 특정할 수 있는 경우, 나머지 부분이라도 유지하려는 당사자의 가정적 의사가 인정된다면 그 일부만을 취소할 수 있다.

12. 소멸시효의 중단사유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 채권양도 후 대항요건이 구비되기 전에 양도인은 채무자를 상대로 시효중단의 효력이 있는 재판상 청구를 할 수 없다.
- ② 채권양도 후 대항요건이 구비되기 전에 양수인은 채무자를 상대로 시효중단의 효력이 있는 재판상 청구를 할 수 없다.
- ③ 채권자가 가분채권의 일부분을 피보전채권으로 하여 가압류를 한 경우에는 피보전채권에 포함되지 않은 나머지 채권에 대하여도 시효중단의 효력이 생긴다.
- ④ 시효완성 전에 한 면책적 채무인수는 소멸시효의 중단사유가 되지 않는다.
- ⑤ 시효중단의 효력이 있는 승인에는 상대방의 권리에 관한 처분의 능력이나 권한이 있음을 요하지 않는다.

13. 질권자가 질권설정자의 승낙 없이 전질을 하는 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 질권자가 채무자에게 전질의 사실을 통지하거나 채무자가 이를 승낙하지 않으면 전질로써 채무자에게 대항하지 못한다.
- ② 전질이 대항요건을 갖춘 경우에도 채무자는 전질권자의 동의 없이 원질권자에게 변제하고 전질권자에 대하여 질물의 반환을 청구할 수 있다.
- ③ 전질권설정자는 전질을 하지 않았더라면 면할 수 있었을 불가항력으로 인한 손해에 대해서도 책임을 진다.
- ④ 원질권과 전질권의 피담보채권이 모두 변제기에 있으면 전질권자는 직접 원질권을 실행하여 자기 채권을 우선변제 받을 권리가 있다.
- ⑤ 전질권의 존속기간이 원질권의 존속기간을 초과하고 있다면 전질권은 원질권의 존속기간의 범위 내에서만 유효하다.

14. 가등기담보 등에 관한 법률에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 채무자가 청산기간이 지나기 전에 한 청산금에 관한 권리의 양도나 그 밖의 처분은 이로써 후순위권리자에게 대항하지 못한다.
- ② 담보가등기를 마친 부동산에 강제경매의 개시 결정이 있는 경우에 그 경매의 신청이 청산금을 지급하기 전에 행하여진 경우(청산금이 없는 경우에는 청산기간이 지나기 전)에는 담보가등기권리자는 그 가등기에 따라 본등기를 청구할 수 있다.
- ③ 채무자 등은 특별한 사정이 없는 한 청산금채권을 변제받을 때까지 그 채무액을 채권자에게 지급하고 그 채권담보의 목적으로 마친 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 담보가등기를 마친 부동산에 강제경매 등이 개시된 경우에 담보가등기권리자는 다른 채권자보다 자기채권을 우선변제 받을 권리가 있다.
- ⑤ 담보가등기권리자가 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 청산금의 평가액을 통지하는 경우, 청산금이 없다고 인정되더라도 그 뜻을 통지하여야 한다.

15. 집합물에 대한 양도담보권설정계약에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 점유개정의 방법으로 동산에 대한 이중의 양도담보설정계약이 체결된 경우, 나중에 설정계약을 체결한 채권자는 양도담보권을 취득할 수 없다.
- ② 재고상품을 종류, 장소 또는 수량지정 등의 방법에 의하여 특정할 수 있으면, 그 집합물 전체에 대한 하나의 담보권을 설정할 수 있다.
- ③ 대량으로 생산·출하가 반복되는 특정 돈사의 돼지들을 양도담보의 목적물로 삼은 경우, 그 돼지들을 출하하여 얻은 수익으로 새로 구입한 돼지에 대하여는 양도담보권이 미치지 않는다.
- ④ 유동집합물에 대한 양도담보계약의 목적물을 선의취득하지 못한 양수인이 그 목적물에 자기 소유인 동종의 물건을 섞어 관리한 경우, 양도담보의 효력이 미치지 않는 물건의 존재와 범위에 대한 증명책임은 양수인에게 있다.
- ⑤ 대량으로 생산·출하가 반복되는 특정 돈사의 돼지들을 양도담보의 목적물로 삼은 경우, 그 돼지로부터 출산시켜 얻은 새끼 돼지에 대해서는 별도의 양도담보권설정계약을 맺지 않더라도 양도담보권의 효력이 미친다.

16. 법정지상권이 인정되는 경우는? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲이 자신의 소유인 나대지에 대하여 乙에게 저당권을 설정해 준 후 乙의 승낙을 얻어 건물을 신축하였으나 乙의 저당권 실행으로 인하여 대지가 丙에게 경락된 경우
- ② 乙이 甲으로부터 미등기건물을 대지와 함께 매수하였으나 대지에 관하여만 소유권이전등기를 넘겨받고 대지에 대해서 저당권을 설정한 후 그 저당권이 실행되어 丙이 경락받은 경우
- ③ 乙이 甲으로부터 토지를 매수하여 소유권이전등기를 한 후 乙이 건물을 신축하였으나 토지매매가 무효가 된 경우
- ④ 甲과 乙이 1필지의 대지를 구분소유적으로 공유하던 중, 甲이 자기 몫으로 점유하던 특정 부분에 건물을 신축하여 자신의 이름으로 등기하였으나, 乙이 강제경매로 대지에 관한 甲의 지분을 모두 취득한 경우
- ⑤ 甲, 乙, 丙이 같은 지분으로 공유하고 있는 대지 위에 甲이 乙의 동의를 얻어 건물을 신축한 후 丙이 공유물분할을 위한 경매에서 대지 전부의 소유권을 취득한 경우

17. 공동저당에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

< 보 기 >

- ㄱ. 공동저당권이 설정되어 있는 수개의 부동산 중 일부는 채무자 소유이고 일부는 물상보증인의 소유인 경우, 위 각 부동산의 매각대금을 동시에 배당하는 때에는 각 부동산의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정한다.
- ㄴ. 선순위 공동저당권자가 피담보채권을 변제받기 전에 공동저당 목적 부동산 중 일부에 관한 저당권을 포기한 경우에는, 후순위저당권자가 있는 부동산에 관한 경매절차에서 저당권을 포기하지 아니하였더라면 후순위저당권자가 대위할 수 있었던 한도에서는 후순위저당권자에 우선하여 배당을 받을 수 없다.
- ㄷ. 공동저당의 목적인 채무자 소유의 부동산과 물상보증인 소유의 부동산에 각각 채권자를 달리하는 후순위저당권이 설정되어 있는 경우, 물상보증인 소유의 부동산에 대하여 먼저 경매가 이루어져 1번 저당권자가 전부변제를 받은 때에는 물상보증인은 1번 저당권을 대위취득하고, 그 물상보증인 소유의 부동산의 후순위저당권자는 1번 저당권에 대하여 물상대위를 할 수 있다.

- ① ㄱ                      ② ㄴ                      ③ ㄷ                      ④ ㄱ, ㄷ                      ⑤ ㄴ, ㄷ



18. 甲은 자신 소유의 건물에 대하여 乙과 전세권설정계약을 체결하고 乙 명의로 전세권등기를 해 주었다. 다른 특약이 없는 한, 乙에게 인정되지 않는 권리는?

- ① 건물에 대한 사용수익권
- ② 통상의 필요비에 대한 상환청구권
- ③ 전세금반환을 목적으로 한 우선변제권
- ④ 전세금반환을 목적으로 한 건물에 대한 경매청구권
- ⑤ 甲의 동의를 얻어 부속시킨 부속물의 매수청구권

19. 甲은 1971. 1. 소유자 A로부터 X토지를 매수하여 미등기인 상태로 인도받아 2012. 3. 현재까지 점유·사용하고 있다. 한편, X토지에 대하여는 1992. 2. B 명의로, 1998. 3. C 명의로, 1998. 4. 乙 명의로 각 소유권이전등기가 순차로 경료되었다. 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 1971. 1. 개시된 점유로 甲이 시효취득한 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권으로서 10년의 소멸시효에 걸려 소멸하였다.
- ② B·C의 X토지에 대한 소유권취득은 甲의 취득시효의 완성사실에 대하여 선의·무과실인 경우에 한하여 유효하다.
- ③ 1971. 1. 개시된 점유로 인한 취득시효의 완성 후 다시 20년이 경과하였지만, 그 기간 중 X토지에 대한 소유권이 순차로 이전되었으므로, 甲은 乙을 상대로 하여 새로운 취득시효의 완성을 주장할 수 없다.
- ④ 甲이 1971. 1. 개시된 점유로 인한 취득시효가 완성되어 A를 상대로 취득시효를 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구한 사실이 있는 경우, B 명의로 소유권을 이전한 A에 대하여 1992. 2. 대상청구권을 행사할 수 있었다.
- ⑤ 점유취득시효가 완성되었다 하더라도 그 후 甲이 X토지에 대한 점유를 상실하였다면, 甲의 乙에 대한 소유권이전등기청구권은 그 점유상실을 원인으로 하여 소멸한다.

20. 유치권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 건물신축공사 수급인인 乙과의 계약으로 자재를 납품한 甲은 그 자재가 사용되어 건물이 완공된 경우, 자채대금 미지급을 이유로 그 건물에 대한 유치권을 행사할 수 있다.
- ② 채무자 乙 소유의 물건으로부터 발생한 채권을 가진 甲이 乙을 직접점유자로 하여 그 물건을 간접점유하는 경우, 甲에게는 유치권이 성립하지 않는다.
- ③ 부동산 매도인 甲이 매매대금의 일부를 지급받지 못한 상태에서 매수인 乙에게 소유권이전등기를 마쳐주었으나 부동산을 계속 점유하고 있는 경우, 甲은 그 대금 채권을 피담보채권으로 하여 乙로부터 부동산 소유권을 취득한 제3자를 상대로 유치권을 주장할 수 없다.
- ④ 유치권이 인정되는 아파트를 경락·취득한 甲이 유치권자에 대한 임료 상당의 부당이득금 반환채권을 자동채권으로 하고 유치권자의 종전 소유자 乙에 대한 유익비상환채권을 수동채권으로 하여 상계의 의사표시를 하였더라도, 그 상계는 허용되지 않는다.
- ⑤ 유치권을 행사하는 甲이 스스로 유치물인 주택에 거주하더라도 이는 유치물의 보존에 필요한 사용에 해당하지만, 甲은 차임 상당의 이득을 유치물의 소유자에게 반환할 의무가 있다.

21. 甲과 乙 두 사람은 X토지를 공유하고 있다(등기된 지분은 각 1/2, 실제의 지분은 甲 3/5, 乙 2/5임). 甲은 乙과 상의 없이 X토지 위에 건물을 신축하여 점유·사용하고 있다. 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 乙은 甲을 상대로 X토지에 대한 자신의 등기부 상의 지분에 따라 공유물분할청구소송을 제기할 수 있다.
- ② 제3자가 X토지를 불법점유하고 있는 경우, 乙은 X토지의 반환을 청구할 수 있다.
- ③ 乙은 甲을 상대로 하여 건물의 철거를 청구할 수 있다.
- ④ 乙은 甲을 상대로 자신의 지분의 비율로 X토지에 관한 임료 상당의 부당이득 반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲의 건물신축행위는 토지에 대한 관리행위가 아니므로 甲은 乙의 동의 없이 건물을 신축할 권한이 없다.

22. 甲은 X토지의 소유자인 丙과 매매계약을 체결하고 그 대금을 지급한 후, 소유권이전등기는 자신과 명의신탁약정을 한 친구 乙에게 이전해 줄 것을 요청하여 乙 앞으로 그 등기가 경료되었다. 다음 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 乙에게로의 이전등기에도 불구하고 甲은 丙에 대하여 소유권이전등기청구권을 상실하지 않는다.
- ② 甲은 丙을 대위하여 乙 명의의 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 甲은 직접 乙을 상대로 하여 부당이득을 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ④ 乙은 丙이 甲에게 매매대금을 반환할 때까지 丙의 소유권이전등기 말소청구에 응하지 않을 수 있다.
- ⑤ 乙이 甲의 소유권 이전등기청구에 응하여 자의로 X토지의 소유권이전등기를 하여 주었다면, 그 이전등기는 실체관계에 부합하므로 유효하다.

23. 甲은 丙에 대한 채무를 담보하기 위하여 자신 소유의 X토지에 丙 명의로 근저당권을 설정해 주었다. 그 후 甲은 X토지를 乙에게 매도하여 소유권이전등기를 해 주었다. 다음 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲이 위 근저당권에 의해 담보된 채무를 모두 변제한 경우, 乙은 丙을 상대로 하여 피담보채무의 소멸을 원인으로 그 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ② 甲은 원본뿐만 아니라 이자, 위약금, 채무불이행으로 인한 손해배상도 모두 변제하여야 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 甲이 위 근저당권에 의해 담보된 채무를 모두 변제한 경우, 甲은 丙을 상대로 피담보채무의 소멸을 원인으로 하여 그 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 乙은 甲의 의사에 반하더라도 피담보채무를 변제하여 근저당권을 소멸시킬 수 있다.
- ⑤ 乙은 甲의 채무가 채권최고액을 초과하는 경우, 채무 전액을 변제하지 않으면 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 없다.

24. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 부동산소유권보존등기가 경료된 이상 그 보존등기 명의자에게 소유권이 있다고 추정되므로 다른 사람이 건물을 신축한 사실이 드러나더라도 추정력은 깨어지지 않는다.
- ② 소유권이전등기가 원인 없이 말소된 경우에는 그 회복등기가 경료되기 전이라고 하더라도 말소된 등기의 등기명의인은 적법한 권리자로 추정된다.
- ③ 환매기간을 제한하는 환매특약이 등기부에 기재되어 있는 때에는 등기부 기재와 같은 환매특약이 진정하게 성립하는 것으로 추정된다.
- ④ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다고 하여, 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 않는다.
- ⑤ 소유권이전등기가 경료된 경우, 그 등기명의인은 전 소유자에 대해서도 적법한 등기원인에 의해 소유권을 취득한 것으로 추정된다.

25. 이행보조자의 책임에 관한 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 채무자로부터 지시 또는 감독을 받는 관계에 있지 않은 자도 이행보조자가 될 수 있다.
- ② 채무자의 묵시적 동의하에 이행보조자가 채무의 이행을 위하여 제3자를 복이행보조자로 사용하는 경우, 복이행보조자의 고의·과실에 관하여도 채무자가 그 책임을 진다.
- ③ 채무의 성질상 반드시 변제자 본인의 행위에 의해서만 가능한 것이 아닌 이상, 제3자를 이행보조자로 사용하여 변제할 수 있다.
- ④ 채무자가 이행보조자의 선임·감독에 상당한 주의를 다하였음을 증명한 경우, 채무자는 이행보조자의 과책에 대하여 그 책임을 면한다.
- ⑤ 이행보조자의 행위가 채무이행과 객관적·외형적으로 관련이 있으면 그 행위가 채권자에 대한 불법행위가 된다고 하더라도 채무자는 면책될 수 없다.

26. 법정해제권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 매도인이 미리 계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우, 매수인은 자기채무의 이행제공 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ② 채무이행의 최고액이 본래 이행할 채무액보다 현저히 과다하고, 채권자가 최고한 금액을 제공하지 않으면 수령을 거절할 것이 명백한 경우에도, 그 최고는 해제권 행사의 요건인 최고로서의 효력이 있다.
- ③ 일방 당사자의 계약위반을 이유로 상대방이 계약을 해제하였다면, 특별한 사정이 없는 한, 계약을 위반한 당사자도 계약해제의 효과를 주장할 수 있다.
- ④ 목적물이 타인에게 양도되어 전세권설정등기의 이행이 불능이 된 경우, 전세계약을 해제하기 위해서는 전세금의 이행제공을 요하지 않는다.
- ⑤ 계약의 목적달성과 관련이 없는 부수적 채무의 위반만을 이유로 한 해제권의 행사는 허용되지 않는다.

27. 손해배상액의 예정에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 법원은 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부를 판단함에 있어서 실제 손해액을 구체적으로 심리·확정하여야 한다.
- ② 일방 당사자의 귀책사유로 계약이 해제된 경우에 관해서만 위약금 약정을 둔 경우, 그 상대방의 귀책사유로 계약이 해제되는 경우에도 당연히 위약금 지급 의무가 인정된다.
- ③ 계약 당시 손해배상액을 예정한 경우, 다른 특약이 없는 한, 채무불이행으로 인하여 채권자가 입은 통상손해와 특별손해까지 예정액에 포함되고, 예정액을 초과하는 부분을 별도로 청구할 수는 없다.
- ④ 채무자는 특약이 없는 한, 자신에게 귀책사유가 없음을 증명하더라도 예정배상액의 지급책임을 면할 수 없다.
- ⑤ 법원은 채무불이행시를 기준으로 그 사이에 발생한 여러 사정을 종합적으로 고려하여 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 및 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하여야 한다.

28. 甲에 대하여 금전채무를 부담하고 있는 乙은 그 채무를 이행하지 않을 목적으로 丙과 공모하여 그의 유일한 재산인 X토지를 丙에게 매도한 후 소유권이전등기를 마쳐주었다. 甲이 채권자취소소송을 제기한 경우에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲은 X토지의 등기를 乙에게 회복시키기 위하여 丙을 상대로 乙 앞으로 직접 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없다.
- ② 甲이 원상회복을 구하고 있으면 법원은 가액배상을 명할 수 없다.
- ③ 丙이 취득한 X토지를 제3자인 丁에게 임대한 경우, 丙이 丁으로부터 받은 임대료 상당액은 원상회복의 대상이 되지 않는다.
- ④ 원상회복이 가액배상의 방법으로 이루어지는 경우, 甲이 보전하고자 하는 채권액에는 乙과 丙 사이의 매매계약 이후 사실심 변론종결 시까지 발생한 이자나 지연손해금은 포함되지 않는다.
- ⑤ 甲의 청구가 인용되면 乙·丙 사이의 법률관계는 소급적으로 소멸한다.

29. 甲은 2012. 5. 20. 2억원을 乙에게 1년간 대출해 주면서 이를 담보하기 위하여 丙과 보증계약을 체결하였다. 그런데 2012. 10. 15. 甲은 乙에 대한 위 대출금채권을 丁에게 양도하고 같은 달 17일을 확정일자로 하여 乙에게 서면으로 양도통지를 하였으며, 이 통지는 같은 달 25일 乙에게 도달하였다. 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

< 보 기 >

- ㄱ. 甲이 丙에게 채권양도의 통지를 하지 않았다면, 丁은 그 양도의 사실로써 丙에게 대항할 수 없다.
- ㄴ. 甲과 乙 사이의 금전소비대차계약에서 채권양도 금지특약을 한 경우, 丁이 그러한 특약의 존재를 알지 못한 데 대하여 중대한 과실이 있다면 丁은 위 대출금채권을 취득할 수 없다.
- ㄷ. 만일 丁에 대한 채권양도와 별개로 甲이 乙에 대한 위 대출금채권을 2012. 10. 17. 戊에게도 양도하면서 같은 달 18일자의 확정일자부 서면으로 乙에게 통지하였고, 이 통지가 같은 달 23일 乙에게 도달하였다면, 위 대출금채권에 대한 우선권은 丁에게 있다.

- ① ㄱ
- ② ㄴ
- ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

30. 乙이 丙으로부터 금전을 차용하면서 자신 소유의 X토지에 대하여 저당권을 설정해 주었고, 甲은 이를 연대보증하였다. 그 후 甲이 丙에게 채무를 변제하고자 하는 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲이 변제한 경우, 甲은 丙의 승낙이 없더라도 당연히 丙을 대위할 수 있다.
- ② 甲이 채무의 일부만을 변제하는 경우, 甲은 변제한 금액에 비례하여 丙과 함께 乙에 대한 권리를 행사하게 된다.
- ③ 甲이 일부만을 변제한 후 乙이 잔존채무를 이행하지 아니하여 X토지가 경매된 경우, 甲과 丙은 동순위로 배당을 받는다.
- ④ 甲의 변제 후 乙이 X토지를 丁에게 매도한 경우, 甲이 미리 저당권등기에 대위의 부기등기를 하면 丁에 대하여 채권자 丙을 대위할 수 있다.
- ⑤ 丙이 고의로 X토지에 대한 저당권을 말소한 경우, 특단의 사정이 없는 한 甲은 그 말소로 인하여 상환 받을 수 없는 한도에서 면책을 주장할 수 있다.

31. 이행불능에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 토지의 진정소유자 甲이 무효인 등기의 명의인 乙을 상대로 물권적 청구권을 행사하여 그 토지에 관하여 등기말소를 청구하였으나 제3자의 시효취득으로 인하여 등기말소의무가 이행불능이 된 경우, 甲은 乙을 상대로 전보배상을 청구할 수 있다.
- ② 매매목적 부동산이 이중으로 양도되어 제2매수인 앞으로 소유권이전등기가 경료되면 특별한 사정이 없는 한, 제1매수인은 매도인에 대하여 전보배상을 청구할 수 있다.
- ③ 매도인 甲의 매매목적물에 관한 소유권이전의무가 매수인 乙의 귀책사유로 이행불능이 된 경우에는 乙은 그 이행불능을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ④ 이행불능의 효과로는 전보배상청구권, 계약해제권, 대상청구권이 인정될 수 있다.
- ⑤ 매매목적 부동산에 관하여 제3자의 처분금지가처분의 등기가 기입되었다는 사실만으로 이행불능이 되는 것은 아니다.

32. 다수당사자의 채권관계에서 채무자 1인에게 생긴 사유가 다른 채무자에 대하여 절대적 효력을 가지지 않는 경우는? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 연대채무자 1인에 대한 압류로 인하여 시효가 중단된 경우
- ② 부진정연대채무자 1인이 자신의 채권자에 대한 반대채권으로 상계를 한 경우
- ③ 연대채무자 1인과 채권자 사이에 채무의 경계가 이루어진 경우
- ④ 채권자가 연대채무자 1인에 대하여 이행의 청구를 한 경우
- ⑤ 불가분채무자 1인이 채무를 이행하였으나, 채권자가 그 수령을 거절한 경우

33. 채권자대위권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 채무자의 적극재산인 부동산에 이미 제3자 명의로 소유권이전등기청구권 보전의 가등기가 경료되어 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 부동산은 적극재산을 산정할 때 제외하여야 한다.
- ② 취득시효완성 후 제3자 앞으로 경료된 소유권이전등기가 원인무효인 경우, 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권을 가진 자는 취득시효완성 당시의 소유자를 대위하여 제3자 명의의 등기말소를 청구할 수 있다.
- ③ 채권자대위권의 행사가 통지된 후에 채무자의 채무불이행을 이유로 제3채무자가 채무자와의 계약을 해제하더라도, 원칙적으로 제3채무자는 이로써 대위채권자에게 대항할 수 없다.
- ④ 채권자대위소송의 제3채무자는 원칙적으로 채무자가 채권자에 대하여 가지는 항변으로써 대위채권자에게 대항할 수 없다.
- ⑤ 채권자대위소송에서 채권자의 채무자에 대한 피보전권리의 존재 여부는 법원의 직권조사사항이다.



34. 甲과 乙 사이에 계약이 성립한 경우를 모두 고른 것은?

< 보 기 >

- ㄱ. 甲이 청약일로부터 15일간의 승낙기간을 정하여 乙에게 청약을 하였고, 乙이 승낙기간을 지나 승낙통지를 발송하여 甲에게 도착하였는데, 甲이 乙의 승낙에 대하여 조건을 붙여 승낙의 의사표시를 하여 그 의사표시가 乙에게 도달된 경우
- ㄴ. 甲이 2013. 1. 10. 乙에게 A를 100만원에 팔겠다는 청약을 하였으나, 乙이 그와 같은 甲의 청약사실을 알지 못한 채 같은 달 12일 甲에게 A를 100만원에 사겠다는 청약을 하였는데, 甲과 乙의 청약이 모두 상대방에게 도달한 경우
- ㄷ. 甲의 청약에 대하여 乙이 조건을 붙여서 승낙을 하였는데, 甲이 乙의 조건부 승낙에 대하여 승낙의 의사표시를 하여 그 의사표시가 乙에게 도달된 경우

- ① ㄴ                      ② ㄷ                      ③ ㄱ, ㄷ                      ④ ㄴ, ㄷ                      ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

35. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 당사자 쌍방이 각각 별개의 약정으로 상대방에 대하여 채무를 지게 된 경우, 특약이 없더라도 상대방이 자기에게 이행할 채무가 있다는 점을 들어 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다.
- ② 쌍무계약에서 선이행의무자가 선이행하여야 할 채무를 이행하지 않은 상태에서 상대방의 채무가 이행기에 도달한 경우, 선이행의무자는 동시이행의 항변권을 행사할 수 없다.
- ③ 당사자 일방의 이행제공이 계속되지 않더라도 이미 과거에 유효한 이행의 제공이 있었던 경우, 상대방은 더 이상 동시이행의 항변권을 행사할 수 없다.
- ④ 동시이행의 항변권이 있는 채무의 이행기가 도래한 경우, 그 채무자는 반대채무의 이행의 제공이 없는 한 동시이행의 항변권을 행사하지 않더라도 지체책임을 지지 않는다.
- ⑤ 쌍무계약이 무효로 되어 각 당사자가 그 이행으로 취득한 것을 서로 반환하여야 하는 경우, 각 당사자의 반환의무는 동시이행의 관계에 있지 않다.

36. 甲은 자신이 소유하는 건물을 乙에게 매각하면서 乙과 매매대금 중 잔금의 지급 청구권을 甲의 대여금 채권자인 丙에게 귀속시키기로 약정하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲과 乙이 丙에게 잔금지급청구권을 귀속시키기로 하는 약정에 조건을 붙이는 것은 丙의 지위를 불안하게 하므로 원칙적으로 허용되지 않는다.
- ② 甲·乙 사이의 매매계약이 해제되면, 특별한 사정이 없는 한, 乙은 계약해제 등에 기한 원상회복을 원인으로 丙에게 이미 지급한 잔금의 반환을 청구할 수 있다.
- ③ 丙에게 잔금을 지급하기로 한 약정이 체결된 이후, 甲·丙 사이의 금전소비대차 계약이 취소되었다면 乙은 丙에 대하여 잔금의 지급을 거절할 수 있다.
- ④ 丙이 수익의 의사표시를 하였더라도, 특별한 사정이 없는 한, 이후 甲과 乙이 잔금지급과 관련한 丙의 권리를 변경시키는 합의를 하였다면 그 합의는 丙에 대하여 효력이 있다.
- ⑤ 乙이 丙에게 상당한 기간을 정하여 잔금에 대한 수익 여부를 최고하였으나 그 기간 내에 응답을 받지 못하였다면, 丙이 계약의 이익을 받기를 거절한 것으로 본다.

37. 매도인 甲과 매수인 乙 사이에 체결된 매매계약의 담보책임에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

< 보 기 >

- ㄱ. 매매목적인 토지 전부가 제3자 丙의 소유인 경우, 甲이 그 토지를 취득하여 乙에게 이전하지 못하면 乙은 선의 또는 악의를 불문하고 매매계약을 해제할 수 있다.
- ㄴ. 매매목적인 토지 중의 일부가 제3자 丙의 소유인 경우, 甲이 그 권리를 취득하여 乙에게 이전할 수 없으면, 악의의 乙도 손해배상을 청구할 수 있다.
- ㄷ. 종류로 지정된 매매목적물이 특정된 후 그 특정된 목적물에 하자가 있는 경우, 乙이 선의이고 무과실이라면 甲에 대하여 하자 없는 물건을 청구할 수 있다.
- ㄹ. 甲이 변제기에 도달하지 않은 채권을 매도하면서 채무자의 자력을 담보한 경우, 계약체결시의 자력을 담보한 것으로 추정한다.

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄱ, ㄷ
- ③ ㄴ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄹ
- ⑤ ㄷ, ㄹ

38. 甲은 丙의 건물을 임차하여 乙에게 전대하였다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲이 丙의 동의를 얻지 않고 전대하였다고 하더라도, 甲과 乙이 체결한 전대차계약은 甲·乙 사이에서는 유효하다.
- ② 甲이 丙의 동의를 얻어 전대한 경우에는, 이후 甲과 丙의 합의로 임대차계약을 해지하더라도 乙의 권리는 소멸하지 않는다.
- ③ 임대차 기간 및 전대차 기간이 모두 만료된 후, 乙이 丙에게 건물을 직접 명도 하면 乙은 甲에 대한 건물명도 의무를 면한다.
- ④ 甲의 채무불이행을 이유로 丙이 임대차계약을 해지하고 乙에게 목적물반환청구권을 행사한 경우, 특별한 사정이 없는 한, 乙은 甲에 대한 보증금반환채권으로 丙의 목적물반환청구에 대항할 수 없다.
- ⑤ 乙이 丙의 동의를 얻어 甲으로부터 부속물을 매수하였더라도, 乙은 전대차 종료시에 丙에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 없다.

39. 도급인 甲과 수급인 乙은 2012. 5. 10.까지 건물 1동을 완성하기로 하는 계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 乙이 자신의 노력과 재료를 들여 건물을 완성한 경우, 甲의 명의로 건축허가를 받아 소유권보존등기를 하기로 하는 등 완성된 건물의 소유권을 甲에게 귀속시키기로 하는 합의가 있다고 하여, 위 건물의 소유권이 甲에게 원시적으로 귀속되는 것은 아니다.
- ② 乙의 하자보수에 갈음하는 손해배상채무는 이행의 기한이 없는 채무이므로, 그에 대한 지체책임은 하자가 발생하여 보수가 필요하게 된 시점부터 발생한다.
- ③ 甲이 기성고에 따라 공사대금을 분할하여 지급하기로 약정한 경우, 특별한 사정이 없는 한 하자보수의무와 동시이행의 관계에 있는 공사대금지급채무는 하자가 발생한 부분의 기성공사대금에 한정된다.
- ④ 甲은 건물이 완공되지 않은 시점인 2012. 4. 10. 乙의 채무불이행이 없음에도 불구하고 손해를 배상하고 일방적으로 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 하자확대손해로 인한 乙의 손해배상채무는 원칙적으로 甲의 공사대금채무와 동시이행의 관계에 있지 않다.

40. 甲과 乙의 공동불법행위로 丙이 손해를 입은 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲이 乙에 대하여 구상권을 행사하기 위해서는 자기의 부담부분을 초과하여 丙에게 배상하여야 한다.
- ② 丙이 乙의 손해배상채무를 면제해 주었더라도, 甲이 丙에 대한 손해배상채무 전액을 변제하였다면 乙에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.
- ③ 丙이 甲을 상대로 손해배상을 청구하더라도 丙의 乙에 대한 손해배상청구권은 소멸시효가 중단되지 않는다.
- ④ 丙이 甲과 乙을 공동피고로 하여 손해배상을 청구하는 경우, 甲과 乙에 대한 丙의 과실비율이 서로 다르면 과실상계를 함에 있어서 원칙적으로 丙의 甲과 乙에 대한 과실을 각각 개별적으로 평가하여야 한다.
- ⑤ 丙의 부주의를 이용하여 고의로 불법행위를 저지른 甲은 丙의 부주의를 이유로 자신의 책임을 경감하여 줄 것을 청구할 수 없다.