

1. 관습법과 사실인 관습에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 미등기 무허가건물의 매수인은 그 소유권이전등기를 경료하지 않으면 건물의 소유권을 취득할 수 없지만, 소유권에 준하는 관습상의 물권이 인정될 수는 있다.
- ② 관습법은 사회의 거듭된 관행과 법적 확신이 없어도 성립된다.
- ③ 사실인 관습은 사적 자치가 인정되는 분야의 제정법이 임의규정인 경우에는 법률행위의 해석기준이 되므로, 이를 재판의 자료로 할 수 있다.
- ④ 온천에 관한 권리는 관습법상의 물권이나 준물권이라고 볼 수 있다.
- ⑤ 사실인 관습은 당사자의 주장·입증을 기다림이 없이 법원이 직권으로 이를 확정하여야 한다.

2. 성년후견, 한정후견 및 특정후견에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 질병으로 인한 정신적 제약으로 특정 사무에 관한 후원이 필요하여 특정후견이 청구된 경우라도 가정법원은 본인의 의사에 반하여 특정후견의 심판을 할 수는 없다.
- ② 한정후견개시의 심판 시에 가정법원은 피한정후견인이 한정후견인의 동의를 받아야 하는 행위의 범위를 정하여야 한다.
- ③ 미성년후견인은 한정후견개시의 심판을 청구할 수 없다.
- ④ 피한정후견인이 한정후견인의 동의 없이 대가가 과도하지 않은 일용품의 구입계약을 한 경우에 한정후견인은 이를 취소할 수 있다.
- ⑤ 성년후견개시의 심판을 할 때 가정법원은 그 본인의 의사를 고려할 필요가 없다.

3. 민법상 법인에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 사단법인 목적 범위 외의 행위로 타인에게 손해를 가한 때에는 그 사항의 의결을 집행한 사원도 손해배상책임을 진다.
- ② 이사의 대표권 제한이 정관에 기재된 경우, 이를 등기하지 않아도 악의의 제3자에게 대항할 수 있다.
- ③ 비법인사단의 해산에 따른 청산절차에는 사단법인의 청산인에 관한 민법 규정을 유추 적용할 수 있다.
- ④ 재단법인의 목적을 달성할 수 없는 때에는 설립자나 이사는 주무관청의 허가를 얻어 설립의 취지를 참작하여 그 목적 기타 정관의 규정을 변경할 수 있다.
- ⑤ 이사의 성명과 주소는 등기사항이지만, 그 변경등기가 경료되기 전이라도 신임 이사가 한 직무행위는 원칙적으로 법인에 대하여 유효하다.

4. 물건에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 국립공원의 입장료는 토지의 사용대가이므로 민법상 과실이다.
- ② 어느 건물이 주된 건물의 종물이기 위해서는 주된 건물의 경제적 효용을 보조하기 위하여 계속적으로 이바지하는 관계가 있어야 한다.
- ③ 어떤 토지가 지적공부상 1필의 토지로 등록되면 특별한 사정이 없는 한, 그 경계는 지적공부상의 경계에 의하여 특정된다.
- ④ 명인방법에 의하여 공시된 수목의 집단은 독립된 소유권의 객체가 될 수 있어 양도담보권을 설정할 수 있다.
- ⑤ 용익물권은 분필절차를 밟지 않아도 1필의 토지의 일부 위에 설정될 수 있다.

5. 기간에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 기간의 계산에 관해 법률행위로 민법과 달리 정할 수 있다.
- ② 기간을 시, 분, 초로 정한 때는 즉시로부터 기산한다.
- ③ 기간을 월(月)로 정한 경우, 월의 처음으로부터 기간을 기산하지 아니하는 때는 최후의 월에서 그 기산일에 해당하는 날의 24시에 기간이 만료한다.
- ④ 기간의 말일이 토요일 또는 공휴일에 해당하는 때에는 기간은 그 익일로 만료한다.
- ⑤ 나이는 출생일을 산입하여 만(滿) 나이로 계산하고, 1세에 이르지 아니한 경우에는 월수(月數)로 표시할 수 있다.

6. 소멸시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 파산절차참가는 채권자가 이를 취소하거나 그 청구가 각하된 때에는 시효중단의 효력이 없다.
- ② 변리사의 직무에 관한 채권은 10년의 소멸시효가 적용된다.
- ③ 도급공사 중 발생한 홍수피해의 복구공사로 도급인에 대해 가지는 수급인의 복구공사비채권은 공사도급계약에 부수되는 채권으로 3년의 단기소멸시효에 걸린다.
- ④ 재산을 관리하는 후견인에 대한 제한능력자의 권리는 그가 능력자가 되거나 후임 법정대리인이 취임한 때부터 6개월 내에는 소멸시효가 완성되지 아니한다.
- ⑤ 대여금채권을 담보하기 위한 근저당권설정등기청구권은 그 피담보채권인 대여금채권과 별개의 권리로 시효기간이 독자적으로 진행된다.

7. 강행법규 위반의 효과에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 신의성실의 원칙에 반하는 것은 강행법규에 위배되는 것으로서 당사자의 주장이 있어야 법원이 판단할 수 있다.
- ② 강행법규에 위반하여 법률행위가 무효인 경우, 당사자가 무효인 사정을 알고 그 법률행위를 추진하였다면 소급하여 효력이 발생한다.
- ③ 강행법규에 위반하여 무효인 계약은 계약상대방이 선의·무과실이라면 비진의 의사표시의 규정이 유추적용되어 그 효력이 인정된다.
- ④ 의사와 의사 아닌 자가 각 그 재산을 출자하여 함께 병원을 개설한 후 그것을 운영하여 얻은 수입을 동등한 비율로 배분하기로 하는 약정은 강행법규위반의 무효이지만, 병원 운영과 관련하여 얻은 이익이나 부담하게 된 채무 등은 신의칙상 당사자에게 동등한 비율로 배분되는 것이 타당하다.
- ⑤ 강행법규에 위반하여 무효인 법률행위를 원인으로 급부가 이루어진 경우라도 그 법률행위가 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하지 않았다면 급부자는 이행한 급부의 반환을 청구할 수 있다.

8. 비진의 의사표시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 대출금채무자로서의 명의를 빌려준 자의 대출의 의사표시가 비진의 의사표시에 해당한다고 하더라도 이러한 사정을 몰랐고 알 수도 없었던 금융기관에 대하여 명의대여자는 대출금채무를 부담하여야 한다.
- ② 비진의 의사표시에 관한 민법 규정은 공무원이 사직의 의사표시를 하는 것과 같은 사인의 공법행위에도 적용된다.
- ③ 표의자가 의사표시의 내용을 진정으로 마음 속에서 바라지는 않았더라도 당시의 상황에서는 그것이 최선이라고 판단하여 그 의사표시를 하였을 경우에는 비진의 의사표시로 볼 수 없다.
- ④ 비진의 의사표시의 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았거나 알 수 있었다는 것은 의사표시의 무효를 주장하는 자가 증명하여야 한다.
- ⑤ 비진의 의사표시가 대리인에 의하여 이루어지고, 그 대리인의 진의가 본인의 이익이나 의사에 반하여 자기 또는 제3자의 이익을 위한 배임적인 것임을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 경우에는 대리인의 행위에 대하여 본인은 책임을 지지 않는다.

9. 통정허위표시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 통정허위표시가 되기 위하여는 진의 아닌 의사표시에 대한 당사자 사이의 인식만으로는 부족하고 그에 관한 당사자의 합의가 있어야 한다.
- ② 채무자의 법률행위가 통정허위표시로 무효인 경우에도 채권자는 채권자취소권을 행사할 수 있다.
- ③ 가장매매의 매수인으로부터 매매목적물에 가등기를 설정받은 선의의 제3자에 대하여는 통정허위표시의 무효로 대항하지 못한다.
- ④ 당사자들이 표시한 허위의 법률행위 속에 실제로 의욕한 다른 합의가 있는 경우, 그 다른 합의도 효력이 발생하지 않는다.
- ⑤ 통정허위표시의 계약상 지위를 이전받은 자는 선의의 제3자 보호규정을 근거로 계약의 유효를 주장하지 못한다.

10. 착오에 의한 의사표시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 법률에 관한 착오도 법률행위 내용의 중요부분에 관한 것인 때에는 표의자는 의사표시를 취소할 수 있다.
- ② 양도소득세 등의 세액에 착오를 일으키지 않았더라면 동일한 내용의 양도계약을 체결하지 않았을 것임이 명백한 경우 법률행위의 중요부분의 착오가 될 수 있다.
- ③ 상대방이 표의자의 착오를 알고 이를 이용한 경우에는 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 것이라고 하더라도 표의자는 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④ 매매계약 내용의 중요부분에 착오가 있는 경우라도 하자담보책임이 성립하는 범위에서는 착오로 인한 취소가 허용되지 않는다.
- ⑤ 화해의 목적인 분쟁의 대상에 대한 착오로 화해계약을 체결한 자는 착오를 이유로 이를 취소할 수 없다.

11. 사기 및 강박에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 교환계약의 일방 당사자가 자기가 소유하는 목적물의 시가를 상대방에게 고지하지 않은 것은 특별한 사정이 없는 한 기망행위라고 할 수 없다.
- ② 상대방의 기망으로 법률행위의 내용이 되지 않은 동기에 관하여 착오를 일으켜 의사표시를 한 자는 사기를 이유로 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ③ 종전 판매가격을 실제보다 높게 표시하고 대폭 할인하는 것처럼 판매하거나 할인율을 기망하는 백화점의 변칙세일은 그 사술의 정도가 사회적으로 용인될 수 있는 상술의 정도를 넘으면 위법성이 인정된다.
- ④ 단순히 상대방의 피용자이거나 상대방이 사용자책임을 져야 할 관계에 있는 피용자에 지나지 않는 자는 '제3자에 의한 기망'에서의 제3자에 해당하지 아니한다.
- ⑤ 제3자에 의한 기망행위로 계약을 체결한 자는 그 계약을 취소하지 않고 그 제3자에 대하여 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.

12. 대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 대리는 의사표시를 요소로 하는 법률행위에서 인정되는 것이 원칙이지만, 의사 또는 관념의 통지와 같은 준법률행위에 대리의 규정이 유추적용된다.
- ② 대리인이 본인을 위한 것임을 표시하지 아니한 법률행위도 대리인으로서 한 것임을 상대방이 알았거나 알 수 있었다면 본인에 대하여 효력이 발생한다.
- ③ 대리인이 상대방에 대하여 사기·강박을 행한 경우, 상대방은 특별한 사정이 없는 한 본인이 그러한 사정을 알았는지와 관계없이 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④ 민법상 조합대리의 경우에는 조합원 전원의 성명을 제시할 필요는 없고, 상대방이 알 수 있을 정도로 조합을 표시하는 것으로 충분하다.
- ⑤ 본인을 대리하여 금전소비대차 내지 담보권설정계약을 체결할 권한을 수여받은 대리인은 본래의 계약을 해제할 권한까지 있다.

13. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 부동산소유권보존등기의 명의자 甲이 그 보존등기하기 이전의 소유자 乙로부터 양수받은 것이라고 주장하고 있고, 전 소유자 乙은 그 양도사실을 부인하는 경우, 소유권보존등기의 추정력은 깨어진다.
- ㄴ. 甲이 그 소유의 건물을 통해 乙 소유의 X토지를 점유함으로써 X토지에 관하여 취득시효의 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 경우, 만일 甲의 취득시효 기간 중 일부 기간 동안 제3자 丙이 X토지의 일부에 직접·현실적인 점유를 한 사실이 증명되면 소유권이전등기의 추정력은 깨어진다.
- ㄷ. 「임야소유권이전등기에 관한 특별조치법」에 의해 甲 명의의 소유권보존등기가 경료된 경우, 그 임야가 乙 명의로 사정을 받았음이 밝혀졌다면 실체관계에 부합한다는 등기의 추정력은 깨어진다.
- ㄹ. 甲과 乙이 공유하는 X부동산에 관하여 멸실회복등기가 이루어진 경우, 회복등기신청 당시 甲이 이미 사망하였음이 밝혀졌다면 그 멸실회복등기의 추정력은 깨어진다.

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

14. 물권변동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 그 소유의 X토지를 乙에게 매도하였는데, 乙이 소유권이전등기를 신청하지 않는 경우, 甲은 乙에게 소유권이전등기의 인수를 청구할 수 있다.
- ② 甲, 乙이 X토지를 1/2지분씩 공유하던 중 甲이 자신의 지분을 포기한 경우, 그 포기의 의사표시가 乙에게 도달하면 지분포기에 따른 물권변동의 효력이 발생한다.
- ③ 동산의 선의취득에서 물권적 합의가 동산의 인도보다 먼저 행하여진 경우, 양수인의 선의·무과실의 판단시점은 인도된 때를 기준으로 한다.
- ④ 토지거래허가구역 내에 소재하는 甲 소유의 X토지에 관하여 甲, 乙, 丙 사이의 중간생략등기의 합의 하에 토지거래허가 없이 甲→乙→丙 순으로 전전매매된 경우, 丙은 甲을 상대로 직접 토지거래허가신청절차의 협력을 청구할 수 없다.
- ⑤ 공유자 사이에 공유물에 관한 현물분할의 협의를 성립한 경우, 각 단독소유로 하기로 한 부분에 관하여 다른 공유자의 공유지분을 이전받아 등기를 마쳐야 그 부분에 대한 소유권을 취득하게 된다.

15. 점유 또는 점유권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① X토지상에 Y건물을 소유하고 있던 甲이 乙에게 Y건물의 소유권을 양도한 후에도 여전히 Y건물을 점유하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 X토지를 점유하고 있다고 보아야 한다.
- ② 甲이 미등기인 X토지에 관하여 소유권보존등기를 마친 경우, 그때부터 甲이 다른 사람으로부터 X토지를 인도받아 점유를 개시한 것으로 보아야 한다.
- ③ 甲이 乙로부터 그 소유의 X건물을 임차하여 점유하고 있던 중 임대차계약이 적법하게 해지되어 종료된 경우, 甲이 X건물을 반환하지 않고 있더라도 甲과 乙 사이의 점유매개관계는 단절된 것으로 본다.
- ④ 甲으로부터 점유를 위법하게 침탈당한 점유자 乙이 甲으로부터 그의 점유를 탈환한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 자신의 점유가 침탈당하였음을 이유로 乙을 상대로 점유의 회수를 청구할 수 없다.
- ⑤ 乙로부터 점유를 침탈당한 유치권자 甲이 유치권 소멸에 따른 손해배상청구권을 행사하는 경우, 민법 제204조(점유의 회수) 제3항에 따라 점유를 침탈당한 날부터 1년 내에 행사할 것을 요한다.

16. 甲은 X토지에 대해 2001. 5. 1.부터 점유를 개시하여 현재까지 20년 이상 점유하고 있고, 그 동안 X토지의 소유자는 변동이 있었다. 점유취득시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (각 지문은 독립적이며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① X토지가 국유재산인 경우, 甲은 X토지가 시효취득의 대상이 되는 일반재산임을 증명하여야 한다.
- ② 甲의 점유기간 중 X토지의 소유자 乙이 甲에게 그의 점유가 불법이라고 주장하는 등 이의제기를 한 사실이 있었던 것만으로 甲 점유의 평온, 공연성이 상실되는 것은 아니다.
- ③ 甲의 취득시효 완성 후 그 등기가 있기 전에 취득시효 완성 당시의 X토지 소유자 乙이 채권자 丙에게 저당권설정등기를 마친 경우, 甲은 丙에게 취득시효의 완성을 이유로 저당권의 말소를 주장할 수 있다.
- ④ 甲의 취득시효 완성 후 그 등기가 있기 전에 X토지에 관하여 적법한 명의신탁의 해지를 원인으로 취득시효 완성 당시의 명의수탁자 乙에서 명의신탁자 丙 앞으로 소유권이전등기가 된 경우, 甲은 특별한 사정이 없는 한 丙을 상대로 취득시효를 주장할 수 없다.
- ⑤ 甲이 2001. 5. 1.부터 자신이 소유하고 있던 X토지에 관하여 2005. 2. 4. 乙 앞으로 소유권이전등기를 마친 경우, 甲의 취득시효 기산일은 특별한 사정이 없는 한 2005. 2. 4. 이다.

17. 甲은 X토지를 소유하고 있다. 소유권에 관한 설명으로 옳은 것은? (각 지문은 독립적이며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 乙에게 X토지 전부에 건물 소유를 목적으로 한 지상권설정등기를 마친 후 丙에게 X토지에 Y수목을 식재·재배하는 것을 승낙한 경우, 식재된 Y수목의 소유권은 丙에게 있다.
- ② 乙이 권원 없이 X토지상에 Y건물을 신축하여 이를 점유하고 있는 경우, 甲은 乙에게 Y건물에서의 퇴거를 청구할 수 있다.
- ③ X토지가 甲→乙→丙 순으로 순차매도되어 乙, 丙이 매매계약의 이행으로 X토지를 순차로 인도받았으나 아직 이전등기를 마치지 않은 경우, 甲은 특별한 사정이 없는 한 丙을 상대로 소유권에 기해 X토지의 반환을 청구할 수 없다.
- ④ 甲이 乙에게 X토지의 처분권한을 수여한 경우, 乙이 등기를 포함한 X토지의 유효한 처분행위를 하지 않고 있는 동안에는 甲은 乙 이외의 제3자에게 X토지를 처분할 수 없다.
- ⑤ 권원 없이 X토지를 점유하던 乙이 이를 丙에게 임대하여 현실인도한 경우, 甲은 소유권에 기하여 乙에게 X토지의 반환을 청구할 수 있다.

18. 지상권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 지상권설정계약에서 지료에 관한 약정이 없다면 유상의 지상권을 설정하기로 한 것으로 본다.
- ② 민법 제280조(존속기간을 약정한 지상권) 제1항의 최단 존속기간에 관한 규정은 건물의 소유를 목적으로 한 지상권의 경우 지상권자가 그 소유의 건물을 건축하여 토지를 이용할 목적으로 지상권을 설정한 때에 적용된다.
- ③ 채권자 甲이 채무담보를 목적으로 채무자 乙 소유의 X토지에 저당권과 함께 무상의 지상권을 취득하면서 乙로 하여금 X토지를 점유·사용하도록 하였는데 丙이 X토지를 무단으로 점유·사용한 경우, 甲은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 지상권의 침해를 이유로 임료 상당의 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 지상권의 존속기간 만료 후 지체 없이 행사하지 아니하여 지상권갱신청구권이 소멸하더라도, 지상권자의 지상물매수청구권은 발생한다.
- ⑤ 분묘의 기지인 X토지의 소유자 甲이 분묘 수호·관리권자 乙에게 분묘의 설치를 승낙하면서 지료는 무상으로 합의한 경우, 乙은 X토지에 대한 경매로 소유권을 승계취득한 丙에게 위 지료합의로 대항할 수 없다.

19. 전세권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 대지와 건물이 동일한 소유자에 속한 경우 건물에 전세권을 설정한 때에는 그 대지소유권의 특별승계인은 전세권설정자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.
- ② 전세권설정자는 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 속한 수선을 하여야 한다.
- ③ 전세권자는 목적물의 통상적 관리를 위한 필요비를 지출한 때에는 전세권설정자에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.
- ④ 건물에 대한 전세권의 존속기간을 1년 미만으로 정한 때에는 이를 2년으로 한다.
- ⑤ 전세권이 소멸한 경우, 전세권설정자의 전세금 반환의무는 전세권자의 목적물 인도 및 전세권설정등기 말소 의무보다 선이행되어야 한다.

20. 민법상 유치권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 부동산에 가압류등기가 마쳐진 후에 그 부동산의 점유를 취득한 유치권자는 그 가압류권자에게 대항할 수 없다.
- ② 부동산에 경매개시결정의 기입등기로 인한 압류의 효력이 발생한 후에 그 부동산의 점유를 취득한 자는 유치권으로 경매의 매수인에게 대항할 수 없다.
- ③ 유치권자는 채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.
- ④ 유치권자가 채무자 겸 소유자의 승낙없이 유치물을 담보로 제공한 경우, 그 채무자는 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤ 유치권의 행사는 피담보채권의 소멸시효 진행에 영향을 미치지 아니한다.

21. 질권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 질권은 주택임대차 보증금반환 채권을 그 목적으로 할 수 있다.
- ② 질권자는 담보물의 공용정수로 인하여 질권설정자가 받을 금전에 대하여 질권을 행사할 수 없다.
- ③ 질권자는 질권의 목적이 된 채권을 직접 청구하는 방법에 의하여 질권을 실행할 수 있다.
- ④ 질권자는 민사집행법에 정한 집행방법에 의하여 질권을 실행할 수 있다.
- ⑤ 질권자는 피담보채권의 변제기 후에 질권설정자와 유효한 유질계약을 체결할 수 있다.

22. 근저당권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 근저당권은 그 피담보채권이 확정되면 보통의 저당권과 같은 취급을 받게 된다.
- ② 근저당권자가 그 근저당권에 기하여 경매를 신청하면 그 신청한 때에 피담보채권이 확정된다.
- ③ 기본계약에 따른 결산기가 도래하면 그때에 피담보채권이 확정된다.
- ④ 근저당권자가 아닌 자가 저당물에 관하여 경매를 신청하면 그 경매의 매수인이 매각대금을 완납한 때에 근저당권자의 피담보채권이 확정된다.
- ⑤ 채무자의 채무액이 근저당 채권최고액을 초과하는 경우에 채무자 겸 근저당권설정자는 그 채무의 일부인 채권최고액의 변제로써 근저당권의 말소를 청구할 수 있다.

23. 공동저당권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 등기에 공동저당이라는 취지가 기록되어 있지 않으면 공동저당권이 성립할 수 없다.
- ② 하나의 기본계약에서 발생하는 동일한 채권을 담보할 목적으로 여러 개의 부동산에 근저당권을 설정하면서 각 근저당권의 채권최고액을 합한 금액을 우선변제 받기 위하여 공동근저당권의 형식이 아닌 개별 근저당권의 형식을 취한 경우에도 공동근저당권이 성립한다.
- ③ 공동저당권의 목적물인 각 부동산의 소유자가 다르더라도 문제되지 않으나, 각 부동산에 등기된 저당권의 순위는 같아야 한다.
- ④ 공동저당권의 피담보채권은 동일하면 되고 하나여야 하는 것은 아니며, 복수의 채권을 담보하기 위한 공동저당권도 가능하다.
- ⑤ 공동저당권의 목적물인 채무자 소유 부동산과 물상보증인 소유 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 경우, 각 부동산의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정한다.

24. 동산양도담보에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 돈사에서 대량으로 사육되는 돼지와 같이 번식, 사망, 판매, 구입 등의 요인에 의하여 증감 변동하는 유동집합물도 양도담보의 목적물로 할 수 있다.
- ② 동산양도담보의 피담보채권은 금전채권이 아닌 것도 될 수 있다.
- ③ 동산에 대하여 점유개정의 방법으로 양도담보를 일단 설정한 후에는 양도담보권자나 양도담보설정자가 그 동산에 대한 점유를 상실하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 양도담보의 효력에는 영향을 미치지 않는다.
- ④ 동산에 대하여 점유개정의 방법으로 이중양도담보를 설정한 경우, 원래의 양도담보권자는 뒤의 양도담보권자에 대하여 배타적으로 자기의 담보권을 주장할 수 있다.
- ⑤ 양도담보권자는 설정자로 하여금 양도담보물의 점유를 하게 하지 못한다.

25. 채권의 목적에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 선택채권에서 선택권이 있는 제3자가 선택하지 아니하는 경우 채권자는 상당한 기간을 정하여 그 선택을 최고할 수 있고 제3자가 그 기간 내에 선택하지 아니하면 선택권은 채권자에게 있다.
- ② 채권액이 다른 나라 통화로 지정된 때에는 채무자는 지급할 때에 있어서의 이행지의 환금시가에 의하여 우리나라 통화로 변제할 수 있다.
- ③ 금전채무를 불이행한 경우의 손해배상에 관하여 채권자는 손해를 증명할 필요가 없고, 채무자는 과실이 없다고 항변할 수 없다.
- ④ 원본채권이 양도된 경우 이미 변제기에 도달한 이자채권은 원본채권의 양도당시 그 이자채권도 양도한다는 의사표시가 없는 한 당연히 양도되지는 않는다.
- ⑤ 제한종류채권의 특징에 관하여 합의가 없으면 채무자가 이행에 필요한 행위를 완료하거나 채권자의 동의를 얻어 이행할 물건을 지정한 때에 특징이 이루어진다.

26. 채무불이행에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 타인의 토지를 점유함으로 인한 부당이득반환채무는 점유시부터 이행기가 도래하고 지체책임이 발생한다.
- ② 이행거절을 이유로 해제권을 행사하는 경우 그 이행거절의 의사를 표명한 것으로 볼 것인지 여부는 이행거절시를 기준으로 판단한다.
- ③ 위약벌의 약정에 손해배상액의 예정에 관한 민법 제398조 제2항을 유추적용하여 그 액을 감액할 수 있다.
- ④ 재산상 손해액의 확정이 가능한 경우에도 위자료를 증액하는 방법으로 손해의 전보를 꾀할 수 있다.
- ⑤ 채무자가 채무의 이행을 지체한 경우에 채권자가 상당한 기간을 정하여 이행을 최고하여도 그 기간 내에 이행하지 아니하거나 지체후의 이행이 채권자에게 이익이 없는 때에는 채권자는 수령을 거절하고 이행에 갈음한 손해배상을 청구할 수 있다.

27. 채권자대위권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지거래허가구역 내의 토지가 매매된 경우에 매수인이 매도인에 대하여 가지는 토지거래허가신청절차의 협력의무의 이행청구권은 채권자대위권의 피보전채권이 될 수 있다.
- ② 임대차보증금반환채권을 양수한 채권자가 그 이행을 청구하기 위하여 임차인의 가옥 인도가 먼저 이행되어야 할 필요가 있어서 임대인을 대위하여 임차인을 상대로 인도를 구하는 경우에는 임대인의 무자력을 요건으로 하지 않는다.
- ③ 甲의 乙에 대한 채권의 소멸시효가 완성된 경우, 乙에 대한 일반채권자 丙은 자기의 채권을 보전하기 위하여 필요한 한도 내라 하더라도 乙을 대위하여 소멸시효 주장을 할 수는 없다.
- ④ 채권자대위권을 행사하는 경우, 제3채무자는 특별한 사정이 없는 한 채무자에 대하여 가지는 항변사유로써 채권자에게 대항할 수 있다.
- ⑤ 채무자가 제3채무자에 대한 권리를 재판상 행사하여 패소확정판결을 받았다면 채권자는 채무자의 권리를 대위행사할 수 없다.

28. 채권자취소권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 채권자의 채권이 사해행위 이전에 성립한 이상 사해행위 이후에 양도되었다고 하더라도 양수인은 이를 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있다.
- ② 부동산의 이중매매에서 제1양수인은 자신의 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 양도인과 제2양수인 사이의 이중양도행위에 대하여 채권자취소권을 행사할 수 있다.
- ③ 채권자의 채권이 정지조건부 채권이라 하더라도 특별한 사정이 없는 한 이를 피보전채권으로 하여 채권자취소권을 행사할 수 있다.
- ④ 채권자가 전득자를 상대로 사해행위취소의 소를 제기한 경우에 수익자와 전득자 사이의 법률행위는 취소의 대상이 되지 않는다.
- ⑤ 채권자취소권의 행사를 소송상의 공격방어방법으로 할 수는 없다.

29. 다수당사자의 채권관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 수탁보증인이 주채무자를 위해 출재를 함에 있어 과실이 존재한다면 그와 인과관계가 있는 범위에서는 사후구상권이 발생하지 않는다.
- ② 임대인 지위를 공동으로 승계한 공동임대인들의 임차보증금반환채무는 성질상 불가분채무이다.
- ③ 공동불법행위자들의 피해자에 대한 과실비율이 달라 손해배상액이 달라졌는데 다액채무자인 공동불법행위자가 손해배상액의 일부를 변제한 경우 이로 인하여 먼저 소멸하는 부분은 채무자들이 공동으로 채무를 부담하는 부분이다.
- ④ 부진정연대채무자 중 1인이 자신의 채권자에 대한 반대채권으로 상계를 한 경우, 다른 부진정연대채무자에 대하여 절대적 효력이 있다.
- ⑤ 피해자가 공동불법행위자 중 1인에 대하여 한 채무면제의 효력은 다른 공동불법행위자에게는 미치지 아니한다.

30. 채권양도에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가압류된 채권은 양도할 수 없다.
- ② 전세권이 존속하는 동안은 전세권을 존속시키기로 하면서 전세금반환채권만을 전세권과 분리하여 확정적으로 양도할 수 있다.
- ③ 부종성 또는 수반성으로 인해 주채무자와 보증인에 대한 채권이 함께 양도되는 경우, 주채권뿐만 아니라 보증채권에 관하여도 대항요건을 갖추어야 한다.
- ④ 채무자는 지명채권의 양도를 승낙하면서 조건을 붙여서 할 수 있다.
- ⑤ 당사자 사이에 양도금지특약이 있는 채권도 압류 및 전부명령에 의하여 이전될 수 있으나, 양도금지특약 사실에 관하여 압류채권자가 악의인 경우에는 전부명령의 효력이 없다.

31. 채무자와 인수인 사이의 계약에 의한 면책적 채무인수에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (각 지문은 독립적이며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 채무인수에 대하여 채권자가 승낙을 거절한 경우, 그 후 채권자가 다시 승낙을 하더라도 채무인수로서의 효력이 생기지 않는다.
- ② 채무인수 후 이에 대하여 채권자가 승낙한 경우 특별한 사정이 없는 한 승낙한 때로부터 채무인수의 효력이 생긴다.
- ③ 채무자나 인수인은 상당한 기간을 정하여 승낙여부의 확답을 채권자에게 최고할 수 있고, 채권자가 그 기간 내에 확답을 발송하지 아니한 때에는 거절한 것으로 본다.
- ④ 채무인수에 대하여 채권자가 승낙하는 경우 채무자나 인수인 가운데 누구에게 하여도 무방하다.
- ⑤ 채권자가 인수인에게 직접 인수채무금의 지급을 청구하였다면 이는 묵시적으로 채무인수를 승낙한 것이다.

32. 상계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매도인의 담보책임을 기초로 한 손해배상채권의 제척기간이 지난 경우에는 제척기간이 지나기 전 상대방의 채권과 상계할 수 있었던 경우라도 매수인은 위 손해배상채권을 자동채권으로 상대방의 채권과 상계할 수 없다.
- ② 채권가압류명령을 받을 당시 제3채무자가 압류채무자에 대하여 반대채권(자동채권)을 가지고 있었는데, 그 당시 위 반대채권의 변제기가 도래하지 않았으나 가압류된 채권(수동채권)의 변제기와 동시에 또는 그보다 먼저 도래하면, 제3채무자는 상계로써 가압류채권자에게 대항할 수 있다.
- ③ 제3채무자의 압류채무자에 대한 채권(자동채권)이 피압류채권(수동채권)과 동시이행관계에 있는 경우에는, 압류의 효력이 생긴 후에 자동채권이 발생하였다고 하더라도 제3채무자는 상계로써 압류채권자에게 대항할 수 있다.
- ④ 채권양수인이 양수채권을 자동채권으로 하여 채무자가 채권양수인에 대해 가지고 있던 기존 채권과 상계하였는데, 채권양도 전에 이미 양 채권의 변제기가 도래하였던 경우, 위 상계의 효력은 특별한 사정이 없는 한 채권양도의 대항요건이 갖추어진 시점으로 소급한다.
- ⑤ 주채무자가 사전에 담보제공청구권의 항변권을 포기한 경우에는 수탁보증인은 사전구상권을 자동채권으로 하여 주채무자에 대한 채무와 상계할 수 있다.

33. 동시이행관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공사도급계약의 도급인이 자신 소유의 토지에 근저당권을 설정하여 수급인으로 하여금 공사 자금을 대출받도록 한 경우, 수급인의 근저당권 말소 의무는 도급인의 공사대금채무와 동시이행관계에 있다.
- ② 공사도급계약의 도급인이 자신 소유의 토지에 근저당권을 설정하여 수급인으로 하여금 공사 자금을 대출받도록 한 경우, 도급인이 대출금을 대위변제함으로써 수급인이 지게 된 구상금채무는 도급인의 공사대금채무와 동시이행관계에 있다.
- ③ 수급인이 도급계약에 따른 의무를 제대로 이행하지 못함으로 말미암아 도급인에게 발생한 하자확대손해에 따른 손해배상채무와 도급인의 보수지급채무는 동시이행관계에 있다.
- ④ 금전채권의 채무자가 채권자에게 담보를 제공한 경우 특별한 사정이 없는 한 채무자의 변제 의무와 채권자의 담보 반환 의무가 동시이행관계에 있다고 볼 수 없다.
- ⑤ 가압류등기가 있는 부동산의 매매계약에 있어서 매도인의 가압류등기의 말소 의무는 매수인의 대금지급 의무와 동시이행관계에 있다고 볼 수 없다.

34. 계약을 합의하여 해제하거나 해지하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 계약이 합의해제된 경우, 특별한 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상 청구는 할 수 없다.
- ㄴ. 매매계약이 합의해제된 경우, 매수인에게 이전되었던 소유권이 당연히 매도인에게 복귀하지 않는다.
- ㄷ. 아파트 분양신청권이 전전매도된 후 최초의 매매 당사자가 계약을 합의해제하면, 최초 매도인은 최종 매수인에게 최초 매매계약의 해제를 주장할 수 없다.
- ㄹ. 당사자 사이에 약정이 없는 이상 합의해지로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를 붙여서 반환할 의무는 없다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

35. 민법 제565조(계약금)의 계약금계약에 기한 해제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?
(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약금은 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 한, 손해배상액의 예정으로 볼 수 없다.
- ② 유동적 무효 상태인 매매계약도 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 계약을 적법하게 해제할 수 있다.
- ③ 교부자가 계약금의 전부를 지급하지 아니하더라도 계약금계약은 성립한다.
- ④ 상대방인 매도인이 매매계약의 이행에는 전혀 착수한 바가 없다 하더라도 중도금을 지급한 매수인은 계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수 없다.
- ⑤ 계약금계약에 기한 해제는 이행에 착수하기 전에만 할 수 있으므로 원상회복의 문제는 생기지 않을 뿐만 아니라 손해배상청구권도 생기지 않는다.

36. 매매의 효력에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가등기의 목적이 된 부동산을 매수한 사람이 가등기에 기한 본등기가 경료됨으로써 그 부동산의 소유권을 상실하게 되면, 타인의 권리의 매매에 관한 담보책임 규정인 민법 제570조의 규정이 준용된다.
- ② 매도인이 계약당시에 매매의 목적이 된 권리의 일부가 자기에게 속하지 아니함을 알지 못한 경우 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때는 민법 제571조(선의의 매도인의 담보책임)에 따라 매도인은 손해를 배상하고 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 담보권실행을 위한 임의경매에 있어 경매법원이 경매목적인 토지의 등기부상 면적을 표시하는 것은 특별한 사정이 없는 한 민법 제574조 소정의 '수량을 지정한 매매'이다.
- ④ 건축을 목적으로 매매된 토지에 대하여 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우, 이와 같은 법률적 제한 내지 장애는 매매목적물의 하자에 해당한다.
- ⑤ 경매의 경우에는 채권자가 권리의 흠결을 알고 경매를 청구한 경우라도 경락인은 그 채권자에 대하여 손해배상을 청구할 수 없다.

37. 임대차에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.
- ② 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다.
- ③ 건물 소유를 목적으로 한 기간약정 없는 토지임대차계약이 임대인의 해지통고로 종료한 경우 임차인은 건물이 현존한 때에는 건물매수청구권을 행사할 수 있다.
- ④ 임차인의 필요비 및 유익비 청구권 등 비용청구 규정은 강행규정이 아니므로 사전 포기약정은 그 효력이 있다.
- ⑤ 임차인은 임차 건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 증명하지 못하는 이상 건물의 유지·존립과 불가분의 일체 관계에 있는 임차 외 건물 부분이 소훼되어 임대인이 입게 된 손해도 채무불이행으로 인한 손해로 배상할 의무가 있다.

38. 조합에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 조합의 해산청구는 별도로 계약해제의 요건을 충족해야 해산의 효과가 발생한다.
- ② 조합의 통상사무는 각 조합원이 진행할 수 있으나 그 사무의 완료 전에 다른 조합원의 이의가 있는 때에는 즉시 중지하여야 한다.
- ③ 조합의 채무자는 그 채무와 조합원에 대한 채권으로 상계하지 못한다.
- ④ 조합의 존속기간을 정한 때에도 조합원은 부득이한 사유가 있으면 탈퇴할 수 있다.
- ⑤ 조합의 업무를 집행하는 조합원은 그 업무집행의 대리권이 있는 것으로 추정한다.

39. 부당이득에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 도급계약에 기하여 수급인이 도급인으로부터 제3자 소유 물건의 점유를 이전받아 이를 수리한 결과 그 물건의 가치가 증가한 경우, 수급인은 민법 제203조(점유자의 상환청구권)에 의한 비용상환청구권을 행사할 수 있다.
- ② 점유자가 유익비를 지출할 당시 계약관계 등 적법한 점유권원을 가진 경우, 계약관계 등의 상대방이 아닌 점유회복 당시의 상대방에 대하여는 민법 제203조 제2항에 따른 지출비용의 상환을 구할 수 있다.
- ③ 토지임차인이 지상건물에 대하여 적법하게 매수청구권을 행사하면 지상건물의 부지를 계속하여 점유·사용하더라도 부당이득반환의무를 지지 않는다.
- ④ 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 건물의 부지를 점유하고 있다고 볼 수 있는 경우 미등기건물에 관한 사실상의 처분권자는 건물 부지의 점유·사용에 따른 부당이득반환의무를 부담한다.
- ⑤ 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 않다면 토지 소유자에 대하여 부당이득반환의무를 지지 않는다.

40. 매매목적물에 관한 근저당권의 피담보채무를 매수인이 인수하는 한편, 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (각 지문은 독립적이며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 매수인이 근저당권의 피담보채무 변제를 게을리함으로써 임의경매절차가 개시되자 매도인이 경매절차의 진행을 막기 위하여 피담보채무를 변제하였다면, 매도인은 매수인에 대하여 이 사유를 들어 매매계약을 해제할 수 있다.
- ② 매수인이 근저당권의 피담보채무 변제를 게을리하여 근저당권이 실행됨으로써 매도인이 소유권을 상실하면 특별한 사정이 없는 한, 매수인에게 책임있는 사유로 소유권이 전등기의무가 이행불능으로 된 경우이다.
- ③ 매수인이 근저당권의 피담보채무 변제를 게을리하여 근저당권이 실행됨으로써 매도인이 소유권을 상실하면 특별한 사정이 없는 한, 채무자인 매도인에게 과실이 없으므로 채권자인 매수인은 이행불능으로 매매계약을 해제할 수 없다.
- ④ 매매목적물이 경매절차에서 매각됨으로써 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 이행불능에 이르러 매매계약이 종료된 경우는 위험부담의 법리에 따르면, 채무자인 매도인은 급부 의무를 면함과 더불어 반대급부도 청구하지 못한다.
- ⑤ 매매목적물이 경매절차에서 매각됨으로써 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 이행불능에 이르러 매매계약이 종료된 경우, 이미 이행한 급부를 부당이득으로 반환청구할 수 없다.