

## 일일복습문제

## 민법 및 민사특별법

## 계약법 02

## 테마 60. 해제권의 발생·행사·소멸

【1】 최고없이도 해제권을 행사할 수 있는 경우가 아닌 것은?(판례에 의함) <제18회>

- ① 매수인의 대금지급이 지체된 때
- ② 매도인의 과실로 계약의 목적물인 별장이 소실된 때
- ③ 당사자가 약정한 해제권의 유보사실이 발생한 때
- ④ 이행기가 도래하지 않은 상태에서 매도인이 소유권이전의 거부의를 명확히 표시한 때
- ⑤ 매매의 목적부동산에 설정된 저당권의 실행으로 매수인이 소유권을 취득할 수 없게 된 때

【2】 이행지체로 인한 계약의 해제에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름) <제28회>

- ① 이행의 최고는 반드시 미리 일정 기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니다.
- ② 계약의 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않는다.
- ③ 당사자 일방이 정기행위를 일정한 시기에 이행하지 않으면 상대방은 이행의 최고 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 당사자의 쌍방이 수인인 경우, 계약의 해제는 그 1인에 대하여 하더라도 효력이 있다.
- ⑤ 쌍무계약에서 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 채무를 이행할 수 없음이 명백한 지의 여부는 계약해제사를 기준으로 판단하여야 한다.

## 테마 61. 해제의 효과

【3】 甲이 자기 소유의 아파트를 乙에게 팔면서 乙의 요청으로 잔금지급기일 전에 소유권이전등기를 해주었다. 그 후 乙이 잔금을 지급하지 않자 甲은 적법한 절차를 거쳐 매매계약을 해제하였다. 이 경우의 법률관계에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?(판례에 의함) <2009 주택관리사>

- ① 乙의 잔금지급의무는 소멸한다.
- ② 해제의 의사표시가 乙에게 도달하였더라도 甲명의로 등기가 회복되어야 아파트의 소유권이 甲에게 복귀한다.
- ③ 甲은 乙로부터 받은 대금과 받은 날부터 반환할 때까지의 법정이자를 반환하여야 한다.
- ④ 甲이 계약을 해제하기 전에 丙이 乙로부터 아파트를 임차하여 대항요건을 갖추었다면, 甲은 丙을 상대로 퇴거를 요구할 수 없다.
- ⑤ 계약이 해제된 이후에도 乙이 자신의 착오를 증명한다면 계약을 취소할 수 있다.

【4】 甲의 건물에 대한 甲과 乙 사이의 매매계약의 해제에 관한 설명으로 옳은 것은? <제22회>

- ① 계약 성립 후 건물에 가압류가 되었다는 사유만으로도 乙은 甲의 계약위반을 이유로 계약을 해제할 수 있다.
- ② 甲의 소유권이전등기의무의 이행불능을 이유로 계약을 해제하기 위해서는 乙은 그와 동시이행관계에 있는 잔대금을 제공하여야 한다.
- ③ 甲의 귀책사유로 인한 이행지체를 이유로 계약을 해제한 乙이 계약이 존속함을 전제로 甲에게 계약상 의무이행을 구하는 경우, 甲은 그 이행을 거절할 수 있다.
- ④ 乙의 중도금 지급 채무불이행을 이유로 매매계약이 적법하게 해제된 경우, 乙은 착오를 이유로 계약을 취소할 수 없다.
- ⑤ 甲이 소의 제기로서 계약해제권을 행사한 후 그 소를 취하하면 해제의 효력도 소멸한다.

테마 62. 계약금

【5】 계약금에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) <제19회>

- ① 계약금은 언제나 중약금으로서의 성질이 있다.
- ② 매매계약의 성립 후에 교부된 계약금도 계약금으로서의 효력이 있다.
- ③ 매매계약의 일부 이행에 착수한 매수인은 매도인의 이행착수 전에는 임의로 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.
- ④ 매매계약금을 위약금으로 하는 특약이 없는 한, 채무불이행을 이유로 계약이 해제되더라도 실제 손해만을 배상받을 수 있다.
- ⑤ 매수인이 약정한 계약금을 지급하지 않은 경우, 그 약정이 없었더라면 매매계약을 체결하지 않았을 것이라는 사정이 없는 한, 매도인은 매매계약을 임의로 해제할 수 없다.

【6】 乙은 甲소유 토지를 매수하면서, 위약금에 대한 약정없이 계약금 3천만원을 甲에게 지급하였다. 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) <제18회 변형>

- ① 甲과 乙 사이에 해약금에 기한 해제권을 배제하기로 하는 약정을 하였다면 더 이상 그 해제권을 행사할 수 없다.
- ② 만약 乙의 중도금지급이 지체되어 甲이 계약을 해제한 경우, 계약금 3천만원은 손해배상금으로 간주되어 甲에게 귀속한다.
- ③ 乙이 중도금을 지급한 경우에는 甲은 계약금의 배액을 상환하더라도 계약을 해제하지 못하지만, 乙은 계약금을 포기하고 중도금의 반환을 청구할 수 있다.
- ④ 토지거래허가구역내에서 허가를 받은 경우라면, 특별한 사정이 없는 한 甲이 계약금의 배액을 상환하더라도 계약을 해제하지 못한다.
- ⑤ 甲이 계약금 배액 상환에 기한 해제권 행사로 인하여 발생한 손해에 대하여 乙은 그 배상을 청구할 수 있다.

테마 63. 매매의 효력

【7】 매매에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) <제24회 변형>

- ① 측량비용, 등기비용, 담보권 말소비용 등 매매계약에 관한 비용은 특별한 사정이 없으면 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.
- ② 매매목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 때에는 특별한 사정이 없으면 그 인도장소에서 대금을 지급하여야 한다.
- ③ 매매계약 후 인도 전에 목적물로부터 생긴 과실은 매수인에게 속한다.
- ④ 매매목적물을 인도하기 전에 매수인이 매매대금을 모두 지급하였더라도 그 이후의 과실수취권은 매도인에게 있다.
- ⑤ 당사자 일방에 대한 의무이행의 기한이 있는 때에는 상대방의 의무이행에 대하여도 동일한 기한이 있는 것으로 본다.

테마 65. 환매와 재매매의 예약

【8】 민법상의 부동산환매에 관한 설명으로 틀린 것은? <제17회>

- ① 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.
- ② 환매대금은 특약이 없는 한 매도인이 수령한 매매대금과 매수인이 부담한 매매비용을 합한 것이다.
- ③ 환매기간은 5년을 넘지 못한다.
- ④ 환매기간은 특약으로 연장될 수 있다.
- ⑤ 환매기간 내에 매도인이 매수인에게 환매대금을 제공하지 않으면 환매권은 소멸한다.