

다른 국가고시	민법 및 민사특별법	주택관리사 기출 2020
<p>[1] 반사회질서의 법률행위로 무효인 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>① 양도소득세 회피 목적의 미등기 전매계약</p> <p>② 부첩관계인 부부생활의 종료를 해제조건으로 하는 증여계약</p> <p>③ 매매계약에서 매도인에게 부과될 공과금을 매수인이 책임진다는 취지의 특약</p> <p>④ 강제집행을 면할 목적으로 자신의 아파트에 허위의 근저당권설정등기를 마치는 행위</p> <p>⑤ 도박 채무의 변제를 위하여 채무자로부터 부동산의 처분을 위임받은 도박채권자가 이를 모르는 제3자와 체결한 매매계약</p> <p>[2] 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>ㄱ. 무상증여에는 불공정한 법률행위에 관한 규정이 적용되지 않는다.</p> <p>ㄴ. 불공정한 법률행위로서 무효인 경우, 특별한 사정이 없는 한 추인에 의하여 무효인 법률행위가 유효가 될 수 없다.</p> <p>ㄷ. 급부와 반대급부가 현저히 균형을 잃은 법률행위는 공박·경솔 또는 무경험으로 인해 이루어진 것으로 추정된다.</p> <p>ㄹ. 어떠한 법률행위가 불공정한 법률행위에 해당하는지는 이행기를 기준으로 판단해야 한다.</p> <p>① ㄱ, ㄴ                      ② ㄱ, ㄷ                      ③ ㄴ, ㄹ</p> <p>④ ㄱ, ㄷ, ㄹ                ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ</p> <p>[3] 甲은 乙의 부동산을 매수하였는데 계약 내용의 중요 부분에 착오가 있어 이를 이유로 매매계약을 취소하고자 한다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>① 하자담보책임과 착오의 요건을 갖춘 경우, 甲은 하자담보책임을 물을 수 있을 뿐이고 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수는 없다.</p> <p>② 甲의 매매계약 취소가 인정되기 위해서는 甲은 자신에게 중대한 과실이 없었음을 주장·증명하여야 한다.</p> <p>③ 乙이 甲의 채무불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한 경우, 甲은 자신에게 중대한 과실이 없어 도 취소권을 행사할 수 없다.</p>	<p>④ 경과실로 인해 착오에 빠진 甲이 매매계약을 취소한 경우, 乙은 甲에게 불법행위책임을 물을 수 있다.</p> <p>⑤ 甲은 계약 내용에 착오가 있었다는 사실과 함께 만일 그 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점도 증명하여야 한다.</p> <p>[4] 甲은 자신의 X토지를 매도할 것을 미성년자 乙에게 위임하고 대리권을 수여하였다. 乙은 甲을 대리하여 丙과 X토지의 매매계약을 체결하였는데, 계약체결 당사 丙의 위법한 기망행위가 있었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>① 乙이 사기를 당했는지 여부는 甲을 표준으로 하여 결정한다.</p> <p>② 甲이 아니라 乙이 사기를 이유로 丙과의 매매계약을 취소할 수 있다.</p> <p>③ 甲은 乙이 제한능력자라는 이유로 乙이 체결한 매매계약을 취소할 수 없다.</p> <p>④ 甲은 특별한 사정이 없는 한 乙과의 위임계약을 일방적으로 해제할 수 없다.</p> <p>⑤ 乙이 丙의 사기에 의해 착오를 일으켜 계약을 체결한 경우, 착오에 관한 법리는 적용되지 않고 사기에 관한 법리만 적용된다.</p> <p>[5] 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>① 의사표시자가 그 통지를 발송한 후에 제한능력자가 된 경우, 그 의사표시는 효력이 없다.</p> <p>② 보통우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로 그 우편물은 상당기간 내에 도달한 것으로 추정된다.</p> <p>③ 의사표시가 상대방에게 도달하더라도 상대방이 그 내용을 알기 전에는 그 효력이 발생하지 않는다.</p> <p>④ 의사표시의 상대방이 의사표시를 받은 때에 피특정 후견인인 경우에는 의사표시자는 그 의사표시으로써 대항할 수 있다.</p> <p>⑤ 이사의 사임 의사표시가 법인의 대표자에게 도달한 때에는 정관에 따라 사임의 효력이 발생하지 않았더라도 그 사임의사를 철회할 수 없다.</p>	

[6] 대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임의대리권은 원인된 법률관계의 종료에 의하여 소멸한다.
- ② 대리인은 본인의 허락이 없어도 쌍방을 대리하여 다툼이 없는 채무의 이행을 할 수 있다.
- ③ 복대리인이 그 권한 내에서 본인을 위한 것임을 표시한 의사표시는 직접 본인에게 효력이 생긴다.
- ④ 법률행위에 의해 대리권을 부여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 복대리인을 선임할 수 있다.
- ⑤ 매매계약의 체결과 이행에 관한 포괄적 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 약정된 매매대금 지급기일을 연기해 줄 권한도 갖는다.

[7] 표현대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대리권 수여표시에 의한 표현대리가 성립하기 위해서는 대리권이 없다는 사실에 대해 상대방은 선의·무과실이여야 한다.
- ② 사실혼 관계에 있는 부부간에도 일상가사에 관한 대리권이 인정되므로 이를 기본대리권으로 하는 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 있다.
- ③ 대리인이 사자(使者)를 통해 권한 외의 대리행위를 한 경우, 그 사자에게는 기본대리권이 없으므로 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 없다.
- ④ 권한을 넘은 표현대리의 경우, 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는지 여부는 대리행위 당시를 기준으로 해야 한다.
- ⑤ 대리인이 대리권 소멸 후 복대리인을 선임하여 복대리인으로 하여금 상대방과 대리행위를 하도록 한 경우에도 대리권 소멸 후의 표현대리가 성립할 수 있다.

[8] 협의의 무권대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 무권대리행위의 추인은 원칙적으로 의사표시 전부에 대하여 해야 한다.
- ② 무권대리행위에 대한 본인의 추인 또는 추인거절이 없는 경우, 상대방은 최고권을 행사할 수 있다.
- ③ 추인의 상대방은 무권대리행위의 직접 상대방뿐만 아니라 그 무권대리행위로 인한 권리의 승계인도 포함한다.
- ④ 무권대리행위가 제3자 기망 등 위법행위로 야기된 경우, 무권대리인의 상대방에 대한 책임은 부정된다.
- ⑤ 무권대리행위의 내용을 변경하여 추인한 경우, 상대방의 동의를 얻지 못하면 그 추인은 효력이 없다.

[9] 무효와 취소에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 취소할 수 있는 법률행위는 취소권을 행사하지 않더라도 처음부터 무효이다.
- ② 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정된 경우, 취소는 그 상대방에 대한 의사표시로 해야 한다.
- ③ 제한능력자가 제한능력을 이유로 법률행위를 취소한 경우, 그는 법률행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.
- ④ 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 한 약정은 그때부터 유효하고, 이로써 가등기가 소급하여 유효한 등기로 전환되지 않는다.
- ⑤ 무효인 법률행위에 따른 법률효과를 침해하는 것처럼 보이는 위법행위가 있다고 하여도 법률효과의 침해에 따른 손해는 없으므로 그 배상을 청구할 수 없다.

[10] 등기의 추정력이 깨지는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 건물소유권보존등기의 명의자가 건물을 신축한 것이 아닌 경우
  - ㄴ. 등기부상 등기명의자의 공유지분의 분자 합계가 분모를 초과하는 경우
  - ㄷ. 소유권보존등기의 명의인이 부동산을 양수받은 것이라 주장하는데 전(前)소유자가 양도사실을 부인하는 경우
- ① ㄱ                      ② ㄴ                      ③ ㄱ, ㄷ  
④ ㄴ, ㄷ                ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

[11] 부동산물권변동에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 등기는 물권의 효력존속요건이다.
- ② 무효등기 유용에 관한 합의는 묵시적으로 이루어질 수 없다.
- ③ 토지거래허가구역 내의 토지에 대해 행하여진 중간생략등기는 무효이다.
- ④ 상속에 의한 토지소유권 취득은 등기해야 그 효력이 생긴다.
- ⑤ 미등기건물의 원시취득자와 그 승계취득자 사이의 합의에 의하여 직접 승계취득자 명의로 소유권보존 등기를 한 경우, 그 등기는 무효이다.

[12] 공동소유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 합유자는 합유물의 분할을 청구하지 못한다.
- ② 합유는 조합체의 해산 또는 합유물의 양도로 인하여 종료한다.
- ③ 총유물의 관리는 특별한 사정이 없는 한 사원 각자 할 수 있다.
- ④ 공유자의 지분은 특별한 사정이 없는 한 균등한 것으로 추정한다.
- ⑤ 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.

[13] 전세권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전세목적물의 인도는 전세권의 성립요소이다.
- ② 전세권설정자가 부속물매수청구권을 행사한 때에도 전세권자는 원칙적으로 부속물을 수거할 수 있다.
- ③ 전세권자가 목적물의 통상적인 유지 및 관리를 위하여 비용을 지출한 경우, 그 필요비의 상환을 청구할 수 있다.
- ④ 전세권을 목적으로 한 저당권이 설정된 경우, 전세권의 존속기간이 만료되면 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 없다.
- ⑤ 당사자는 설정행위로 전세권의 양도나 전세목적물의 임대를 금지하는 약정을 할 수 없다.

[14] 유치권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 유치권은 점유의 상실로 인하여 소멸한다.
- ② 유치권자는 채권의 변제를 받기 위하여 유치물을 경매할 수 없다.
- ③ 유치권의 행사는 채권의 소멸시효의 진행에 영향을 미치지 않는다.
- ④ 채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤ 유치권자가 유치물에 관하여 필요비를 지출한 때에는 소유자에게 그 상환을 청구할 수 있다.

[15] 甲은 X토지와 그 지상에 Y건물을 소유하고 있으며, 그 중에서 Y건물을 乙에게 매도하고 乙 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그 후 丙은 乙의 채권자가 신청한 강제경매에 의해 Y건물의 소유권을 취득하였다. 乙과 丙의 각 소유권 취득에는 건물을

철거한다는 등의 조건이 없다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 丙은 등기 없이 甲에게 관습상 법정지상권을 주장할 수 있다.
- ② 甲은 丙에 대하여 Y건물의 철거 및 X토지의 인도를 청구할 수 없다.
- ③ 丙은 Y건물을 개축한 때에도 甲에게 관습상 법정지상권을 주장할 수 있다.
- ④ 甲은 법정지상권에 관한 지료가 결정되지 않았더라도 乙이나 丙의 2년 이상의 지료지급지체를 이유로 지상권소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤ 만일 丙이 관습상 법정지상권을 등기하지 않고 Y건물만을 양도한 경우, 丁은 甲에게 관습상 법정지상권을 주장할 수 없다.

[16] 저당권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 저당권의 효력은 원칙적으로 저당부동산에 부합된 물건과 중물에 미친다.
- ② 물상보증인은 수탁보증인과 마찬가지로 원칙적으로 채무자에게 사전구상권을 행사할 수 있다.
- ③ 저당권의 효력은 저당부동산에 대한 압류 이후의 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권에도 미친다.
- ④ 저당부동산에 대하여 전세권을 취득한 제3자는 저당권자에게 그 부동산으로 담보된 채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤ 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도하거나 다른 채권의 담보로 하지 못한다.

[17] 甲이 5,000만원의 채권을 담보하기 위해, 채무자 乙 소유의 X부동산과 물상보증인 丙소유의 Y부동산에 각각 1번저당권을 취득하였다. 그 후 丁이 4,000만원의 채권으로 X부동산에, 戊가 3,000만원의 채권으로 Y부동산에 각각 2번 저당권을 취득하였다. 甲이 X부동산과 Y부동산에 대하여 담보권 실행을 위한 경매를 신청하여 X부동산은 6,000만원, Y부동산은 4,000만원에 매각되어 동시에 배당하는 경우, 이자 및 경매비용 등을 고려하지 않는다면 甲이 Y부동산의 매각대금에서 배당받을 수 있는 금액은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 0원                      ② 1,000만원              ③ 2,000만원
- ④ 3,000만원              ⑤ 4,000만원

[18] 쌍무계약상 채무이행이 불능인 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 계약이 원시적·객관적 전부불능인 경우, 그 계약은 무효이다.
- ② 채무자의 책임 있는 사유로 후발적 이행불능이 된 경우, 채권자는 최고 없이 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 채무자의 책임 있는 사유로 후발적 불능이 발생한 경우, 채권자는 그로 인해 발생한 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- ④ 채권자의 수령지체 중에 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 채무자의 이행이 불능이 된 경우, 채무자는 채권자에게 이행을 청구할 수 있다.
- ⑤ 채권자가 이행불능을 이유로 계약을 해제한 경우, 그는 이행불능으로 인한 손해의 배상을 청구할 수 없다.

[19] 2020.3.2. 甲은 乙에게 자신의 X토지를 1억원에 매도하겠다는 뜻과 함께 승낙기간을 2020.3.10.로 정한 내용의 서면을 발송하였고, 위 서면이 2020.3.4. 乙에게 도달하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 甲은 2020.3.10. 오전 0시에 청약을 원칙적으로 철회할 수 없다.
- ② 乙이 발송한 승낙통지가 2020.3.9. 甲에게 도달한 경우, 계약은 2020.3.10.에 성립한다.
- ③ 乙이 2020.3.12. 계약 내용에 변경을 가하여 승낙한 경우, 甲이 이를 곧바로 승낙하여도 계약은 성립하지 않는다.
- ④ 乙이 2020.3.9. 발송한 승낙통지가 2020.3.11. 甲에게 도달한 경우, 甲이 이를 곧바로 승낙하여도 계약은 성립하지 않는다.
- ⑤ 만일 乙이 甲에게 X토지를 2020.3.3. 1억원에 매수하겠다는 서면을 발송하여 2020.3.6. 도달하였다면 계약은 2020.3.4. 성립한다.

[20] 동시이행의 관계에 있는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 가압류등기가 있는 부동산매매에서 매도인의 소유권이전등기의무 및 가압류등기의 말소의무와 매수인의 대금지급의무
- ㄴ. 주택임대인과 임차인 사이의 임대차보증금 반환의무와 임차권등기명령에 의해 마쳐진 임차권등기의 말소의무
- ㄷ. 채권담보의 목적으로 마쳐진 가등기의 말소의무와 피담보채무의 변제 의무
- ① ㄱ                      ② ㄷ                      ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ                ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

[21] 계약금에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약금계약은 하나의 독립한 요물계약으로서 주계약이 취소되더라도 그 효력에 영향이 없다.
- ② 위약벌의 성질을 가지는 계약금이 부당하게 과도한 경우, 법원은 손해배상액의 예정에 관한 규정을 유추적용하여 그 액을 감액할 수 있다.
- ③ 당사자가 계약금 전부를 나중에 지급하기로 약정한 경우, 교부자가 이를 지급하지 않으면 상대방은 채무불이행을 이유로 계약금 약정을 해제할 수 있다.
- ④ 토지거래허가를 받지 않아 유동적 무효 상태인 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 계약금에 관한 규정에 의해 해제할 수 없다.
- ⑤ 계약금에 관한 규정에 의해 계약을 해제한 경우, 당사자 상호간에는 그 해제에 따른 손해배상의무를 부담한다.

[22] 계약의 해제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 해제의 의사표시에는 원칙적으로 조건과 기한을 붙이지 못한다.
- ② 계약의 해제로 인한 원상회복청구권의 소멸시효는 해제한 때로부터 진행한다.
- ③ 해제로 인한 원상회복의무는 부당이득반환의무의 성질을 가지고, 그 반환의무의 범위는 선의·악의를 불문하고 특단의 사유가 없는 한 받은 이익 전부이다.
- ④ 합의해제의 경우, 손해배상에 대한 특약 등의 사정이 없더라도 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 매도인은 매매계약에 의하여 채무자의 책임재산이 된 부동산을 계약해제 전에 가압류한 채권자에 대하여 해제의 소급효로 대항할 수 없다.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
②	①	⑤	③	④	④	③	④	①	⑤
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
③	③	④	②	④	②	①	⑤	①	①
21	22								
③	④								