

제7회

민법 및 민사특별법

계약법 각론

번호	정답	해설
1	③	① 재산권 이전과 대금지급을 약정함으로써 성립하는 낙성계약이다. ② 현존하지 않더라도 장래 성립하는 물건에 대한 매매계약도 유효하다. ④ 계약시 특정될 필요가 없고 이행기까지 확정될 수 있는 기준만 있으면 계약은 성립한다. ⑤ 지상권(권리)도 매매의 대상이 된다.
2	④	④ 매매계약의 일부 이행에 착수(중도금지급)한 경우에는 매도인은 물론이고 매수인도 해약금에 의한 해제를 할 수 없다.
3	④	① 해약금에 관한 규정은 임의규정이므로 배제하는 약정을 한 경우에는 해약금에 의한 해제를 할 수 없다. ② 해약금에 의한 해제는 손해배상 청구할 수 없다(제565조 제2항). ③ 해약금에 의한 해제는 원상회복의 문제는 생기지 않는다. ⑤ 해약금에 의한 해제는 법정해제나 약정해제에 영향을 미치지 않는다.
4	②	② 해약금에 의한 해제는 법정해제나 약정해제에 영향을 미치지 않는다.
5	④	④ 해약금에 의한 해제는 계약금의 배액을 제공하여야 해제의 효력이 발생하며, 공탁할 필요가 없다.
6	⑤	⑤ 위약금약정은 특별한 사정이 없으면 손해배상액의 예정으로 추정되며, 이 경우 계약금은 손해배상으로 당연히 매도인에게 귀속되며, 실제 손해가 더 큰 경우에도 추가로 손해배상을 청구할 수 없다.
7	⑤	⑤ 위약금 약정이 없으므로 계약금은 당연히 매도인에게 귀속되지 않는다.
8	④	④ 쌍방 모두 이행을 하지 않았으므로 쌍방의 채무는 모두 동시이행의 관계로 손해배상 청구할 수 없다.
9	①	② 재산권이전증거의무는 소유권이전등기의무+목적물의 인도증거의무이다. ③ 매매목적물의 측량비용은 매매계약비용이므로 쌍방이 균분해서 부담한다. ④ 매도인의 주소에서 지급하는 것이 원칙이다. ⑤ 등기비용은 매수인이, 담보권 말소비용은 매도인이 부담한다.
10	③	③ 과실수취권은 원칙적으로 매도인에게 귀속되므로, 매매계약 후 인도 전의 과실은 매도인에게 귀속된다.
11	③	③ 매수인에게 과실이 있는 경우에는 손해배상금을 정하는 경우에 참작한다(과실상계가 유추적용된다)
12	④	① 제척기간의 적용이 없다. ② 악의인 경우에도 해제권은 인정된다. ③ 매도인이 선의인 경우에 매수인이 선의인 경우에도 매도인은 손해를 배상하고 계약을 해제할 수 있다. ⑤ 사기와 담보책임은 경합된다.
13	②	① 이행이익의 배상이 원칙이다. ③ 선의의 매도인의 보호를 위한 특칙은 권리전부가 타인 소유인 경우에만 적용된다. ④ 전세권의 설정이 아니라 실행 = 경매로 소유권을 상실한 경우와 마찬가지로이다. ⑤ 물건의 하자는 선의·무과실의 매수인만 물을 수 있다.
14	⑤	⑤ 수량부족의 담보책임만 물을 수 있고, 계약체결상의 과실책임은 적용되지 않는다.
15	④	① 물건의 하자이다. ② 하자는 계약체결시를 기준으로 판단한다. ③ 선의·무과실의 매수인만 담보책임을 물을 수 있다. ⑤ 제척기간은 출소기간이 아니다.
16	④	④ 경매의 경우에는 물건의 하자에 관한 담보책임이 적용되지 않는다.

17	②	② 경매에서 채권자가 권리의 흠결을 알면서도 경매를 청구한 것은 신의칙 위반이므로 경락인은 손해배상을 청구할 수 있다.
18	②	② 경매가 무효인 경우 경락인은 경매 채권자에게 경매대금 중 그가 배당받은 금액에 대하여 일반 부당이득의 법리에 따라 반환을 청구할 수 있고, 민법 제578조 제1항, 제2항에 따른 경매의 채무자나 채권자의 담보책임은 인정될 여지가 없다(대판 2004.6.24, 2003다59259)
19	⑤	⑤ 종류매매의 경우 계약의 목적을 달성할 수 있는 선의의 매수인은 하자 없는 물건을 청구하거나 손해배상을 청구할 수 있다.
20	①	② 무효가 아니라 5년으로 단축된다. ③ 환매특약은 연장할 수 없다. ④ 정하지 않은 경우에 부동산은 5년, 동산은 5년이 된다. ⑤ 이자는 과실과 상계한 것으로 보므로, 환매대금에 이자는 포함되지 않는다.
21	②	② 환매기간은 부동산은 5년을 넘지 못하며, 동산은 3년을 넘지 못한다.
22	①	① 환매도 매매계약이므로 임의규정이다. 따라서 환매대금도 당사자의 특약으로 달리 정할 수 있다.
23	③	③ 재매매의 예약은 환매와는 달리 대금제공이 성립요건이 아니다.
24	③	③ X건물과 Y임야의 가격이 달라 乙이 일정한 금액을 보충하여 지급할 것을 약정한 때에는 그 금전에 대해서 매매대금에 관한 규정이 준용되는 것이지 매매계약이 성립하는 것은 아니다.
25	③	③ 부동산 임대차를 등기한 때에는 익일이 아니라 그때부터 제3자에 대하여 효력이 있다.
26	②	② 점유자와 회복자의 관계에 관한 경우에 마찬가지이므로 임차인의 선택이 아니라 임대인의 선택에 따른다.
27	⑤	⑤ 건물 임차인이 자신의 비용을 들여 증축한 부분을 임대인 소유로 귀속시키기로 하는 약정은 임차인이 원상회복의무를 면하는 대신 투입비용의 변상이나 권리주장을 포기하는 내용이 포함된 것으로서 특별한 사정이 없는 한 유효하므로, 그 약정이 부속물매수청구권을 포기하는 약정으로서 강행규정에 반하여 무효라고 할 수 없고 또한 그 증축 부분의 원상회복이 불가능하다고 해서 유익비의 상환을 청구할 수도 없다(대판 1996.8.20. 94다44705, 44712)
28	③	③ 지상물이 경제적 가치가 없거나 임대인에게 효용이 없더라도 임차인은 매수 청구할 수 있다.
29	②	㉠ 임차인의 동의를 받아서 부속한 경우에는 임대인에게 부속물매수 청구할 수 없다. ㉡ 전차인이 임대인에게 목적물을 반환하면 임차인에 대한 반환의무를 면한다(판례)
30	④	④ 지상물매수청구권자는 지상물의 소유자에 한하며 그 상대방은 임차권소멸 당시의 임대인이 되는 것이 보통이지만 대항력이 있는 임차권의 경우는 그 토지를 양수한 제3자가 있는 경우에는 그 제3자도 상대방이 될 수 있다(대판 1996.6.14, 96다14517).
31	③	① 토지임대차이므로 매년 말 차임을 지급하여야 한다. ② 수선의무는 임대인이 부담한다. ④ 유익비는 임대차 종료시 청구한다. ⑤ 지상물이 현존하는 경우에는 계약갱신을 청구할 수 있다.
32	④	① 임대인은 간접점유자의 지위에서 반환청구할 수 있다. ② 임대인이 임대차계약을 해지하지 않는 한 여전히 차임을 청구할 수 있다. ③ 해지 의사표시를 요한다. ⑤ 임대차가 존속하므로 임대인은 임차인에게 차임을 청구할 수 있으므로 전차인에게 부당이득반환을 청구할 수 없다.
33	⑤	⑤ 임대인의 동의가 없으므로 전차인은 자신의 전차권으로 임대인에게 대항하지 못한다.