

족집게 100선		민법 및 민사특별법	정답 및 해설
번호	정답	Hint	
1	⑤	㉠ 상속은 원시취득이 아니라 승계취득이다. ㉡ 내용상 변경이 아니라 효력의 변경이다. ㉢ 효력의 변경이 아니라 내용의 변경이다. ㉣ 질적 변경이 아니라 양적 변경이 있었다.	
2	⑤	⑤ 준법률행위는 법률규정이므로 원칙적으로 법률행위에 관한 규정이 적용되지 않지만, 표현행위(의사의 통지, 관념의 통지)는 법률행위 규정 중 의사표시, 대리, 조건과 기한에 관한 규정이 준용된다.	
3	③	③ 채권행위는 이행의 문제가 남는 의무부담행위이므로 타인의 권리매매도 유효하지만, 물권행위는 이행의 문제가 남지 않는 처분행위이므로 처분권이 있는 자만 할 수 있고, 무권리자의 처분행위는 무효이다.	
4	①	㉠ 계약체결시 특정될 필요가 없고 이행까지 특정될 수 있는 방법과 기준이 정해진 것으로 족하다. ㉡ 사회질서와 관련 있는 강행규정 위반을 개인이 추인할 수 없다. ㉢ 강행규정 위반이지만, 제103조 위반이 아니면 불법원인급여가 아니므로 부당이득 반환청구 할 수 있다(㉣ 명의신탁약정은 강행규정위반으로 무효이지만 제103조 위반이 아니므로 신탁자는 수탁자에게 부당이득 반환청구할 수 있다)	
5	①	㉠ 문제지 판례 참조 ㉡ 수사기관에서 참고인으로 진술하면서 자신이 잘 알지 못하는 내용에 대하여 허위의 진술을 하는 경우에 그 허위 진술행위가 범죄행위를 구성하지 않는다고 하여도 이러한 행위 자체는 국가사회의 일반적인 도덕관념이나 국가사회의 공공질서이익에 반하는 행위라고 볼 것이니, 그 급부의 상당성 여부를 판단할 필요없이 <b>허위진술의 대가로 작성된 각서에 기한 급부의 약정은 민법 제103조 소정의 반사회적 질서행위로 무효이다</b> (대판 2001.4.24., 2000다71999). ㉢ 위약벌의 약정은 채무의 이행을 확보하기 위하여 정하는 것으로서 <b>의무의 강제로 얻는 채권자의 이익에 비하여 약정된 벌이 과도하게 무거울 때에는 일부 또는 전부가 공서양속에 반하여 무효로 된다</b> (대판 2016.1.28., 2015다239324).	
6	④	① 생존의 기초가 되는 재산의 처분행위로 제103조 위반이다. ② 동기의 불법은 원칙적으로 문제가 되지 않으나(동기가 사회질서에 반하더라도 일단 법률행위는 유효), 동기가 표시되거나 상대방에게 알려진 경우 사회질서에 반하면 무효가 되고 이 무효는 절대적 무효이므로 선의의 제3자에 대해서도 무효가 된다. ③ 반사회질서행위 여부는 법률행위시를 기준으로 판단한다. ⑤ 반사회질서 법률행위를 원인으로 하여 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤더라도 그 등기는 원인무효로서 말소될 운명에 있으므로 등기명의자가 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사하는 경우에, <b>권리행사의 상대방은 법률행위의 무효를 항변으로서 주장할 수 있다</b> (대판 2016.3.24., 2015다11281)	
7	②	㉠ 무효를 주장하는 자가 객관적·주관적 요건에 해당함을 모두 입증하여야 하지만, <b>공박, 경솔 또는 무경험은 모두 구비하여야 하는 것이 아니고 어느 하나만 있으면 되므로 모두 증명할 필요가 없다.</b> ㉡ 계약이 불공정한 법률행위로 무효라면 그 계약에 관한 부제소합의도 역시 무효이다. ㉢ 급부와 반대급부 사이의 <b>‘현저한 불균형’ 판단에 있어서는 피해 당사자의 공박·경솔·무경험의 정도가 아울러 고려되어야 하고, 당사자의 주관적 가치가 아닌 거래상의 객관적 가치에 의하여야 한다</b>	
8	④	④ 약관은 계약이므로 규범적 해석에 의한다. 따라서 객관적(통일적, 획일적)으로 해석하여야 하므로 개개 계약체결자의 의사나 구체적인 사정은 고려할 필요가 없다.	
9	⑤	① 진의는 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말한다. ② 상대방이 없는 의사표시도 적용되므로 재단법인 설립행위를 진의 아닌 의사표시로 한 경우 언제나 유효이다. ③ 강박상태에서 증여한 경우 증여하겠다는 내심의 의사가 결여된 것은 아니므로 진의 아닌 의사표시가 아니다. ④ 채무를 부담할 의사가 있는 진의에 따른 의사표시로 상대방이 이를 알았더라도 유효이다. 따라서 명의를 대여한 자는 채무를 부담할 책임을 진다.	

10	④	④ 악의의 제3자로부터 선의로 전득한 자도 역시 제3자이므로 보호된다. 따라서 甲은 전득자 丁에게 등기말소를 청구할 수 없다.
11	③	③ 상대방에 의해서 동기의 착오가 유발된 경우에는 표시되지 않더라도 취소할 수 있다.
12	③	③ 대리인은 내심의 의사 결정과 표시행위를 모두 대리인에 의해 이루어지므로 본인의 의사와 다르더라도 착오가 없다. 따라서 본인은 착오를 이유로 취소할 수 없다.
보충	⑤	① 중요부분에 착오가 있는 경우에는 착오와 담보책임은 경합한다. ② 증과실은 상대방이 입증하여야 한다. ③ 상대방이 해제한 경우에도 표의자는 착오를 이유로 취소해서 손해배상을 해야 하는 불이익을 면할 수 있다. ④ 착오는 표의자에게 과실이 있고 상대방에게 손해가 발생한 경우에도 불법행위는 성립하지 않는다.
13	①	① 피용자는 제3자이므로 상대방이 악의 또는 과실이 있을 때에만 취소할 수 있다. 상대방이 선의이고 무과실이므로 매도인은 사기를 이유로 취소할 수 없다. ② 시가를 묵비하거나 시가보다 다소 높은 가격을 고지한 것은 기망행위가 아니다. ③ 부당이득반환과 불법행위의 손해배상은 중첩적으로 행사할 수 없다. ④ 취소하지 않더라도 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다. ⑤ 서명의 착오의 경우로 판례는 표시상의 착오로 본다. 따라서 사기를 이유로는 취소할 수 없고 착오를 이유로만 취소할 수 있다.
14	④	㉞ 의사표시의 상대방이 제한능력자인 경우는 표의자는 의사표시의 효력을 주장할 수 없지만, 제한능력자의 법정대리인이 그 도달을 안 경우에는 의사표시의 효력을 주장할 수 있다. ㉟ 공시송달은 과실 없이 상대방을 알지 못하거나 소재지를 알 수 없을 때 할 수 있다.
15	④	④ 예금계약의 체결을 위임받은 자가 가지는 대리권에 당연히 그 <b>예금을 담보로 하여 대출을 받거나 이를 처분할 수 있는 대리권이 포함되어 있는 것은 아니다</b> (대판 1995.8.22, 94다59042)
16	①	① 상대방이 본인이 기망한 경우로, 대리행위 자체에는 하자가 없기 때문에 甲은 매매계약을 취소할 수 없다.
보충	⑤	⑤ 제129조 표현대리가 성립한다. ① 대리인은 의사능력자 임을 요한다. 따라서 대리인이 의사무능력 상태에서 계약을 한 경우에는 무효이다. ② 대리인이 상대방과 통정한 계약은 무효이다. ③ 대리권남용의 경우에 진의 아닌 의사표시에 관한 규정이 준용되고 상대방이 악의이므로 무효이다. ④ 수권행위로 공동대리로 제한한 경우에 각자대리를 하였기 때문에 무권대리가 되고 상대방 丙은 악의이므로 무권대리인의 책임을 물을 수도 없다.
17	①	㉠ 복대리인은 대리인이 자기 이름으로 선임한다. ㉡ 제129조 표현대리는 임의대리, 법정대리 모두 성립한다. ㉢ 법정대리인이 복대리인을 선임한 경우 복대리인의 행위에 대한 모든 책임을 부담한다(무과실책임) ㉣ 본인의 지명에 의해 복대리인을 선임한 경우에는 대리인이 선임한 것이 아니기 때문에 선임상의 책임을 지지 않고 감독상의 책임만 진다(책임이 경감된다) ㉤ 복대리인을 선임했다고 해서 대리인의 대리권이 소멸하는 것은 아니다.
18	③	③ 상대방이 대리인에게 대리권이 없음을 알았다는 점에 대한 주장·입증책임은 <b>철회의 효과를 닦는 본인에게 있다</b> (대판 2017.6.29, 2017다213838) ① 본인이 확답을 받지 않은 경우에는 추인을 거절한 것으로 보므로 확정무효가 된다. 따라서 丙은 甲을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 없다. ② 본인이 무권대리인에게 추인한 경우 선의의 상대방에게 대항을 못하므로, 甲은 선의의 丙에게 이행을 청구할 수 없다. ④ 선의의 상대방이 철회한 경우에는 확정무효가 되지만 무권대리인의 책임을 물을 수는 없다. ⑤ 무권대리인이 제한능력자인 경우에는 무권대리인의 책임이 면제된다.
19	④	㉦ 상대방 없는 단독행위의 무권대리는 계약의 무권대리에 관한 규정이 준용되지 않으므로 본인이 추인을 하더라도 언제나 무효이다. ㉧ 무권대리인의 책임은 무과실책임이므로 제3자의 기망으로 야기된 경우에도 책임을 부담한다. ㉨ 철회는 상대방이 선의인 경우에만 할 수 있지만, 최고는 선의·악의 관계없이 할 수 있다. ㉩ 무권대리인의 책임을 물으려면 상대방은 선의·무과실이 요건이므로 상대방이 대리인에게 대리권이 없다는 사실을 알 수 있었던 경우에는 책임을 물을 수 없다.

20	②	<p>㉠ 표현대리도 기본적으로 무권대리이므로, <b>유권대리 주장 속에는 무권대리에 해당하는 표현대리의 주장은 포함되지 않으며</b>, 따로이 표현대리에 관한 주장이 없는 한 법원은 나아가 표현대리의 성립여부를 심리 판단할 필요가 없다(판례). ㉡ 권한을 넘은 표현대리에 있어서 기본대리권은 사법상의 권한에 한하지 않고 공법상의 권한도 기본대리권이 될 수 있다. ㉢ <b>정당한 이유의 유무는 대리행위 당사를 기준으로 하고 이후 사정은 고려하지 않는다.</b>(판례) ㉣ 대리권이 소멸한 후에 대리행위를 한 것이 아니라 복대리인을 선임하여 복대리인이 월권행위를 한 경우에는 제126조 표현대리가 성립한다.</p>
21	①	<p>㉠ 매도인의 허가절차 협력의무는 부수적인 협조의무이므로 매수인의 대금지급의무와 동시이행관계가 아니다. ㉡ 매매계약이 무효이므로 소유권이전청구권이 인정되지 않으므로 이를 피보전권리로 하여 매매목적물의 처분을 금하는 가처분을 구할 수 없다. ㉢ 매수인이 대금을 선급하기로 약정하였더라도 매매계약이 무효이므로 이행할 의무가 없고 따라서 계약을 해제할 수 없다.</p>
22	②	<p>㉠ 취소된 계약(확정 무효)을 다시 추인(무효행위 추인)하면 그때부터 새로운 법률행위 한 것으로 본다. ㉡ 취소한 이후에는 확정 무효이므로 더 이상 취소할 수 있는 행위의 추인을 할 수 없으나, 무효행위 추인의 요건과 효과로 할 수는 있다. ㉢ 추인할 수 있는 날로부터 3년 또는 법률행위한 날로부터 10년에 취소할 수 있으므로 매매계약을 체결한 날로부터 10년이 이미 경과하였다면 취소권의 제척기간이 도과하였으므로 더 이상 취소할 수 없다.</p>
23	②	<p>① 무효행위 추인이므로 소급하지 않고 그때부터 유효가 된다. ③ 상대방이 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리를 양도한 경우로 법정추인사유가 아니다. ④ 상속인도 취소권자이다. ⑤ 취소권자가 이행의 청구를 한 것이 아니고 이행의 청구를 받은 것으로(즉 상대방이 이행을 청구한 것) 법정추인 사유가 아니다.</p>
24	⑤	<p>ㄱ. 조건만 분리해서 무효로 할 수 없고 법률행위 전부가 무효가 된다. ㄷ. 정지조건부 법률행위에 해당한다는 사실은 법률효과를 다투려는 자가 증명하여야 한다.</p>
25	②	<p>② 기한의 이익이 채무자에게 있는 것으로 추정되는 것은 기한의 이익이 누구에게 있는 지 명확하지 않은 경우이다. 이자부 소비대차는 기한의 이익이 채무자와 채권자 모두에게 있는 것으로 이런 경우에는 추정되지 않는다.</p>
보충	⑤	<p>⑤ <b>상계는 상대방 있는 단독행위</b>로, 조건에 친하지 않은 법률행위로 조건을 붙이면 조건만 무효가 되는 것이 아니라 법률행위 전부가 무효가 된다.</p>
26	④	<p>① 일물일권주의의 예외가 되는 것은 용익물권이므로 1필의 토지 일부에 저당권을 설정할 수 없다. ② 점유사용권은 관습법상의 물권이 아니다. ③ 소유자가 소유권의 핵심적 권능에 속하는 사용·수익의 권능을 대세적으로 포기하는 것은 특별한 사정이 없는 한 허용되지 않는다. 이를 허용하면 결국 처분권능 만이 남는 새로운 유형의 소유권을 창출하는 것이어서 민법이 정한 물권법 정주의에 반하기 때문이다(대판 2017.6.19.2017다211528) ⑤ 농작물은 <b>정당한 권한이 없어도 명인방법을 갖추지 않더라도 언제나 경작자의 소유</b>이다.</p>
27	②	<p>① 乙이 丙에게 매도하고 점유를 이전한 경우에는 등기를 하지 않더라도 丙이 대지를 사실상 점유하는 자이므로 丙에게 철거를 청구하여야 한다. ② 방해할 염려가 있는 경우에는 방해예방 또는 손해배상의 담보를 청구할 수 있다. ③ 토지점유자가 아직 등기를 하지 않아 소유권을 취득하지는 못했지만 등기청구권을 취득하여 등기를 하면 소유권을 취득할 지위에 있으므로 인도를 청구할 수 없다. ⑤ 명의신탁약정이 유효인 경우에 대외적으로 소유자는 수탁자 乙이므로 신탁자(甲)는 직접 물권적 청구권을 행사할 수 없고 수탁자 乙을 대위해서 행사할 수 있다.</p>

28	②	① 간접 점유자는 직접 점유자의 점유가 침탈된 경우에 간접점유권에 기해서 물권적 청구권을 행사할 수 있다. 다만 자기에게 직접 반환할 것은 청구할 수 없고 먼저 직접 점유자에게 반환을 청구하여야 한다. ③ 선의의 특별승계인에게 행사할 수 없으므로 악의의 전득자에게도 행사할 수 없다(엄폐물의 법칙) ④ 직접점유자가 자기 의사에 기하여 점유물을 제3자에게 인도한 경우(횡령), 침탈이 아니므로 점유회수를 청구할 수 없다. ⑤ 침탈을 당한 날로부터 1년 이내에 재판상 행사하여야 한다(출소기간)
29	④	㉞ 이행(확인)판결은 등기를 요한다. ㉟ 현물분할의 판결이 아니라 조정이 이루어진 경우에는 등기를 하여야 개별적인 소유권을 취득한다. ㊸ 법정지상권 있는 건물의 매매에는 법정지상권도 포함되므로 등기를 하여야 법정지상권을 취득한다.
보충	④	④ <b>현물분할 합의도 역시 법률행위이므로 등기를 요한다.</b>
30	②	② <b>공유지분의 포기</b> 는 법률행위로서 상대방 있는 단독행위에 해당하므로, 민법 제186조에 의하여 등기를 하여야 공유 지분 포기에 따른 물권변동의 효력이 발생한다(대판 2016.10.27. 2015다52978)
31	①	① 가등기는 추정력이 인정되지 않으므로 스스로 등기원인을 입증하여야 한다. ② 가등기만 된 상태에서는 아직 소유권을 취득하지 못했기 때문에 등기말소를 청구할 수 없다. ③ 가등기에 기한 본등기를 하면 본등기시부터 소유권을 취득하므로 丙에게 그동안의 과실 반환을 청구할 수는 없다. ④ 가등기에 다시 가등기를 부기등기의 형식으로 할 수 있다. ⑤ 회복등기청구의 상대방은 말소 당시의 소유자이므로 乙은 丙에게 회복등기를 청구하여야 한다.
32	④	① 중간생략등기의 합의는 채권양도+통지 뿐만 아니라 <b>채무자의 승낙</b> 을 요한다. ② 채무자 甲이 승낙을 하더라도 甲의 乙에 대한 이전등기의무가 소멸하지 않는다. ③ 甲과 乙이 그들 사이의 매매계약을 합의해제하면 甲의 乙에 대한 의무가 소멸하므로 甲은 丙의 소유권이전등기청구를 거절할 수 있다. ⑤ 토지거래허가지역에서의 중간생략등기합의는 무효이므로, 귀책사유가 있는 甲도 무효를 주장할 수 있으므로 甲이 무효를 주장하면서 등기말소를 청구하는 것은 신의칙에 반하지 않는다.
33	②	㉞ 건물 소유권보존등기의 <b>명의인이 건물을 신축하지 않은 것으로 밝혀진 경우(소유권보존등기의 명의인이 부동산을 양수받은 것이라 주장하고, 전소유자는 양도사실을 부인하는 경우)</b> 등기의 추정력은 깨어진다. ㉟ 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명되면 이에 기초한 등기의 적법추정은 깨어지고, 계속 다른 적법한 등기원인이 있을 것이라는 추정력은 더 이상 인정되지 않는다.
34	③	③ <b>중복등기로 무효가 된 경우에는 등기부 취득시효가 인정되지 않는다.(판례)</b>
보충	③	① 등기는 효력발생요건이지 존소요건이 아니므로 등기가 원인 없이 말소되더라도 물권은 소멸하지 않는다. ② 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기는 인정되지 않지만, 청구권 보전을 위한 가등기는 인정된다. ④ 지분이전등기도 추정력이 인정된다. ⑤ 실체관계에 일치하므로 보존등기는 유효이다.
35	⑤	⑤ <b>피담보채권이 소멸하면 부종성으로 저당권의 말소등기가 없더라도 저당권은 소멸한다(제187조).</b>
36	④	㉞ 선순위 저당권자가 소유권을 취득한 경우 선순위 저당권이 소멸하면 후순위 저당권이 순위 승진하므로 선순위 저당권은 소멸하지 않는다. ㉟ 지상권과 저당권은 서로 양립할 수 있으므로 동일인에게 귀속하더라도 혼동되지 않는다.
37	②	② 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, <b>물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(판례).</b>
38	①	㉠ 매매계약이 유효이므로 자주점유이다. ㉡ 소유의 의사는 점유개시시에만 있으면 된다. 나중에 알게 되었더라도 타주점유가 되는 것은 아니다.

보충	②	② 소유의 의사는 점유개시시에 존재하면 족하다.
39	②	㉠ 점유의 권리적법 추정은 동산에 대해서만 인정된다. ㉡ 소제기시가 아니라 판결확정시부터 타주점유가 된다. ㉢ 소제기시부터 악의의 점유자로 보므로, 취득한 과실은 반환하여야 한다. ㉣ 임대차는 적법한 임대차 계약관계가 존재하므로 점유자와 회복자에 관계에 관한 제203조는 적용되지 않는다. ㉤ 악의의 점유자라도 과실 즉 귀책사유가 없으므로 손해배상 즉 과실의 대가를 보상할 필요가 없다.
40	④	④ 2019년 12월 25일, 甲은 자주점유이지만 악의점유이므로 전 손해를 배상하여야 한다.
41	④	④ 인접지의 수목 뿌리가 경계를 넘은 때에는 임의로 제거할 수 있다.
42	②	㉠ 통행권자가 통행지 소유자에게 손해보상의 지급을 게을리 하더라도 통행권 자체가 소멸하는 것은 아니고 채무불이행의 문제가 될 뿐이다. ㉡ 통행지 소유자는 통행권자의 통행을 수인할 의무만 부담할 뿐 통로개설 등의 적극적인 작위의무는 부담하지 않는다. 통로개설 및 유지의무는 통행지 소유자가 부담한다.
43	③	③ 점유자가 점유를 상실한 경우에 등기청구권은 즉시 소멸하는 것이 아니고 소멸시효가 진행되므로 10년이 경과하면 소멸한다.
44	③	③ 乙이 등기청구권을 행사하기 이전에 甲이 건물을 신축한 경우, 소유권이전등기를 경료한 점유자는 변경된 점유의 상태를 용인하여야 한다. 따라서 乙은 甲이 그 토지 위에 축조한 건물에 대해서 철거를 청구할 수 없다(판례).
45	④	④ 甲의 동산과 乙의 동산이 부합하여 훼손하지 않으면 분리할 수 없게 된 경우, 그 합성물의 소유권은 주된 동산의 소유자에게 속한다. 부합한 동산의 주종을 구별할 수 없는 때에는 동산의 소유자는 부합당시의 가액의 비율로 합성물을 공유한다.
46	②	② 5p 변경된 판례 참조 ① 건물의 신축은 변경이므로 전원의 동의를 요한다. 따라서 지분과반수라 하더라도 건물을 신축할 수 없다. ③ 지분 과분수가 되지 않더라도 일단 임대차 계약은 유효하다. ④ 乙, 丙은 丁에게 반환 뿐만 아니라 부당이득반환도 청구할 수 없다. ⑤ 지분과반수권자는 이용개량을 단독으로 결정할 수 있으므로 배타적으로 사용·수익할 수 있다.
47	③	③ 공유물의 사용수익관리에 관한 공유자 사이의 특약은 유효하며 그 특정승계인에 대하여도 승계되지만, 그 특약이 지분권자로서의 사용수익권을 사실상 포기하는 등으로 공유지분권의 본질적 부분을 침해하는 경우에는 특정승계인이 그러한 사실을 알고도 공유지분권을 취득하였다는 등의 특별한 사정이 없다면 특정승계인에게 당연히 승계된다고 볼 수 없다(대판 2013.3.14, 2011다58701).
48	③	③ 그 분할청구자 지분의 일부에 대하여만 공유물 분할을 명하고 일부 지분에 대하여는 이를 분할하지 아니하거나, 공유물의 지분비율만을 조정하는 등의 방법으로 공유관계를 유지하도록 하는 것은 허용될 수 없다(대판 2011.3.10, 2010다92506)
49	⑤	⑤ 총유재산에 관한 소송은 비법인사단이 그 명의로 사원총회의 결의를 거쳐 하거나 또는 그 구성원 전원이 당사자가 되어 필수적 공동소송의 형태로 할 수 있을 뿐이고 종중의 대표자라도, 종중총회의 결의를 거쳤더라도 종중의 대표자 개인 명의로 소를 제기할 수 없다(판례).
50	⑤	⑤ 지상권에 관한 규정은 편면적 강행규정으로 지상권자에게 불리한 약정은 무효이다.

51	②	㉠ 저당권설정 당시 토지와 건물이 동일인 소유였는데, 건물이 철거된 것이 아니고 건물 등기부가 멸실되어 토지저당권만 실행되어 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우이므로 법정지상권이 인정된다. ㉡ 그 몫의 대지 위에 건물을 신축하였으므로 토지와 건물이 동일인 소유이므로 관습법상의 법정지상권이 인정된다. ㉢ 공유물분할(지분의 매매)로 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우이므로 관습법상의 법정지상권이 인정된다.(판례)
52	②	② 미등기·무허가 건물이라도 건물의 요건을 갖추었다면 (관습법상)법정지상권이 인정된다.
53	③	㉡ 토지의 분할이나 일부양도의 경우에는 지역권은 구역지의 각 부분을 위하여 또는 그 구역지의 각 부분에 존속한다. ㉢ 통행지역권을 취득시효한 경우에도 주위토지통행권의 경우와 마찬가지로 구역지 소유자는 구역지에 대한 도로 설치 및 사용에 의하여 구역지 소유자가 입은 손해를 보상하여야 한다(대판 2015.3.20., 2012다17479)
54	③	③ 전세권이 존속하는 동안 전세권을 존속시키면서 전세금반환채권만을 양도할 수는 없다. 전세권이 소멸하는 경우에 전세권만을 양도하기로 하는 특약은 가능하다(판례).
보충	⑤	⑤ 제3자의 압류가 없는 한 전세권설정자는 전세권자에 대해서만 전세금반환의무를 부담한다.
55	⑤	⑤ 전세권은 물권이므로 원칙적으로 설정자의 승낙이 없더라도 양도할 수 있다. 다만 전세권 처분금지특약을 한 경우에 동의를 받지 않고 양도한 경우에는 소멸청구의 사유가 된다.
56	⑤	⑤ 매매대금채권은 물건에 관하여 생긴 채권이 아니므로 매도인은 유치권을 주장할 수 없다(판례).
보충	⑤	① 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 없는 구조물이라 유치권은 성립하지 않는다 ② 경매절차가 개시 이후에 유치권을 취득하였으므로 경락인에게 대항할 수 없다. ④ 권리금반환청구권에 대해서는 유치권이 인정되지 않는다. ⑤ 매매대금채권은 물건에 관하여 생긴 채권이 아니므로 매도인은 유치권을 주장할 수 없다.
57		① 불가분성으로 전부를 변제받을 때까지 목적물 전부에 대해서 유치권을 주장할 수 있다. ② 보존행위로 목적물을 사용하는 경우에는 소유자의 승낙을 받지 않더라도 불법행위는 성립하지 않으나 차임 상당의 부당이득은 반환하여야 한다. ③ 유치권은 물상대위성이 없으므로 가치적 변형물에 유치권의 효력이 미치지 않는다. ④ 유치권을 사전에 포기한 경우 다른 법정요건이 모두 충족되더라도 유치권이 발생하지 않는 것과 마찬가지로 <b>유치권을 사후에 포기한 경우 곧바로 유치권은 소멸한다</b> (대판 2016. 5. 12. 2014다52087)
58	②	② 부종성으로 피담보채권과 분리해서 저당권만을 양도할 수는 없다.
59	③	③ 저당권의 효력은 압류한 이후 과실(차입채권)에도 미친다.
보충	④	① 저당권자는 토지의 담보가치 보전을 위해 지상권을 설정할 수 있다. 지상권과 저당권은 별개의 물권이므로 서로 양립할 수 있다. ② 농작물은 언제나 토지와는 독립된 물건으로 저당권의 효력이 미치지 않는다. ③ 물상대위는 담보목적물이 멸실, 훼손, 공용징수된 경우에 그 가치적 변형물에 대해서 저당권의 효력이 미치는 것으로 매매대금에는 물상대위가 인정되지 않는다. ⑤ 후순위권리자가 없기 때문에 지연배상은 1년 치로 제한되지 않는다.
60	②	① 저당권은 사제주의로 경매가 실행되면 무조건 소멸한다. ③ 비용상환청구권의 우선변제권은 제3취득자에 한해 인정되는 것으로 물상보증인에게는 인정되지 않는다. ④ 제3취득자의 비용상환청구권은 최우선변제가 인정된다. ⑤ 지상권자(제3취득자)는 채무 전액이 아니라 채권최고액만을 변제하고 근저당권의 말소를 청구할 수 있다.
61	⑤	⑤ 후순위권리자의 경매청구의 경우 선순위 근저당권은 경락대금 완납시 확정된다.
62	④	④ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 채권의 일부를 양도하거나 대위변제한 경우 근저당권이 양수인이나 대위변제자에게 이전할 여지가 없다.
		① 후순위 근저당권자의 경매신청시 선순위 근저당은 경락대금 완납시 확정된다. ③ 근저당권의 존속기간을 정하지 않은 경우 채무자는 언제든지 설정계약을 해지하고 피담보채무를 변제할 수 있고 이 경우 피담보채무는 확정된다. ④ 채무자 甲은 확정된 채무 전액을 변제하여야 근저당 소멸을 청구할 수 있다. ⑤ 제3취득자 丁은 채권최고액 3억만 변제하면 근저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
63	⑤	⑤ 채무자 부동산과 물상보증인의 부동산이 동시 배당하는 경우, 채무자 부동산에서 전액배당을 받고 부족분이 있을 때 물상보증인 부동산에서 배당받는다. 따라서 甲은 X부동산: 5,000만원을 전액배당을 받을 수 있으므로, Y부동산에서 배당받을 필요가 없다.

64	②	① 청약지는 도달한 이후부터 청약이 효력이 있는 기간 동안에는 철회하지 못한다. ③ 격지사이므로 승낙의 통지를 발송한 10월 25일에 계약이 성립한다. ④ 사고에 의한 연착의 경우로 연착 또는 지연의 통지를 하였으므로 계약은 성립하지 않는다. ⑤ 청약 후에 청약자가 사망하더라도 청약이 도달하면 효력이 발생하고 승낙이 승낙기간 내에 도달하였으므로 계약은 성립한다.
보충	④	① 격지자 사이의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립하므로, 2018. 9. 17.에 계약이 성립한다. ② 격지자 사이의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립하지만, 승낙의 통지는 승낙 기간 내에 도달하여야 성립하므로 甲이 2018. 9. 25.까지 받지 못하였기 때문에 계약은 성립하지 않는다. ③ 격지자 사이의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다. ⑤ 청약은 도달한 이후부터는 원칙적으로 철회할 수 없으므로, 甲은 乙에 대하여 매각의 의사표시를 철회할 수 없다.
65	②	① 의사실현에 의한 계약 성립의 경우로 청약자가 그 사실을 인식할 필요가 없다. ③ 승낙기간을 정하지 않고 청약을 한 경우에 그 청약은 상당한 기간 동안 효력이 있으므로 승낙도 상당한 기간 내에 승낙을 하여야 계약이 성립한다. ④ 승낙을 거절하면 최초 청약은 실효되므로 다시 번복해서 승낙하더라도 새로이 청약을 한 것뿐이므로 계약은 성립하지 않는다. ⑤ 승낙은 격지자 사이에서도 승낙기간 내에 도달되어야 효력이 있다.
66	④	㉞ 피담보채무의 변제가 언제나 선이행의무이다. ㉟ 경매가 무효가 된 경우 경락인의 등기말소의 무와 근저당권자의 배당금 반환의무는 이행의 상대방이 다르므로 동시이행의 관계가 아니다. ㊱ 임대인의 보증금반환의무가 선이행의무이다.
67	③	③ 일부만 이행을 청구한 경우이므로, 상대방은 전부에 대해서 이행을 거절할 수 있다(판례).
68	①	② 소멸시효는 계속 진행된다. ③ 당사자가 원용하여야 한다. ④ 채권이 양도된 경우에도 채무의 동일성이 인정되므로 동시이행의 항변권은 인정된다. ⑤ 계약이 해제된 경우 매매대금에 가산되는 이자는 부당이득이므로 동시이행의 관계와 상관없이 가산된다.
69	②	② 제3자 귀책사유이므로 채무자 위험부담의 경우이다.
70	⑤	⑤ 보상금을 이미 수령한 경우에는 보상금 자체의 반환을 청구할 수 있다.
71	⑤	① 수익의 의사표시 이후에는 요약자와 낙약자는 제3자의 권리를 변경·소멸시킬 수 없다. ② 낙약자는 대가관계에 기한 항변으로 수익자에게 대항할 수 없다. ③ 대가관계의 흠결은 보상관계에 영향을 미치지 않는다. ④ 요약자도 대가관계에 기한 항변으로 자신이 기본관계에 기하여 낙약자에게 부담하는 채무의 이행을 거부할 수 없다.
72	⑤	① 제3자는 계약의 당사자가 아니므로 계약체결시에는 현존할 필요가 없으나, 수익의 의사표시시에는 현존하여야 한다. ② 수익의 의사표시는 제3자에게 권리발생요건이지 계약의 성립요건이나 효력요건이 아니다. ③ 기본계약이 무효인 경우에는 채무도 발생하지 않기 때문에 손해배상책임도 없다. ④ 채무자(낙약자)는 계약(보상관계)에 기한 항변으로 계약의 이익을 받을 제3자(수익자)에게 대항할 수 있다.
73	②	㉞ 매수인(채권자)의 귀책사유로 이행불능이 된 경우는 채권자 위험부담이 문제될 뿐이다. ㉟ 해제권의 불가분성으로 다른 매수인도 계약을 해제할 수 없다.
74	①	① 이자는 부당이득이므로 해제를 한 날이 아니라 금전을 받은 날로부터 이자를 가산한다.
75	②	① 기간을 정하지 않고 한 최고도 효력이 있으므로 도달한 날로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다. ③ 과실상계는 본래 채무불이행 또는 불법행위로 인한 손해배상책임에 대하여 인정되는 것이고, 원상회복의무의 이행으로서 이미 지급한 매매대금 기타의 급부의 반환을 구하는 경우에는 적용되지 아니한다(대판 2014.3.13. 2013다34143) ④ 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않는다. ⑤ 계약해제로 인한 원상회복등기 등이 이루어지기 이전에 계약의 해제를 주장하는 자와 양립되지 아니하는 법률관계를 가지게 되었고 계약해제사실을 몰랐던 제3자에 대해서는 계약해제를 주장할 수 없다(판례).
76	⑤	⑤ 매매계약을 체결하면서 계약금을 지급하기로 약정을 하였으나 실제로 계약금을 전액 지급하지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한, 민법 제565조의 규정에 의한 해제권은 발생하지 않는다.
77	①	① 매매 목적 부동산의 인도와 동시에 매매대금을 지급하기로 약정한 경우, 다른 약정이 없는 한, 매매대금은 인도장소에서 지급하여야 한다.

78	⑤	① 재판상·재판외로 행사할 수 있으므로 출소기간이 아니다. ② 선의의 매도인 보호를 위한 특칙은 권리 전부가 타인 소유인 경우에만 인정된다. ③ 경매절차가 무효인 경우에는 담보책임이 아니라 부당이득반환의 문제가 된다. ④ 변제기에 도달한 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 때에는 매매계약 당시의 자력을 담보한 것으로 추정한다.
보충	③	③ 경매의 경우 담보책임은 1차적으로 채무자가 부담하지만, 채무자가 무자력인 경우에는 채권자가 부담한다.
79	③	③ 피담보채무의 이행을 인수하면서 대금에서 공제하기로 한 것은 담보책임 면제특약이므로 담보 책임을 물을 수 없다.
80	⑤	① 환매특약은 연장할 수 없다. ② 이자는 과실과 상계한 것으로 보므로, 환매대금에 이자는 포함되지 않는다. ③ 환매특약이 등기된 후에 권리를 취득한 제3자에게 대항할 수 있을 뿐, 이전에 권리를 취득한 제3자에게는 대항할 수 없다. ④ 권리를 행사할 수 있는 날이 아니라 예약이 성립한 날로부터 10년이다.
81	⑤	① 임대인의 보존행위는 임차인이 자신의 의사에 반하더라도 거절할 수 없으며, 보존행위로 인해 임대차 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 계약을 해지할 수 있다. ② 임대차 종료 후가 아니라 임차인이 목적물을 반환받은 날로부터 6개월 이내이다. ③ 비용상환청구권은 임의규정이므로 포기특약은 유효이다. ④ 건물소유자인 토지임차인을 보호하기 위한 규정이므로 건물이 멸실된 경우에는 효력이 소멸한다.
보충	⑤	⑤ 임차인이 특수 용도나 사업을 위해 설치한 물건은 지상물 매수 뿐만 아니라 부속물매수도 인정되지 않는다.
82	④	④ 저당권이 설정된 경우에도 지상물매수청구권이 인정된다. 행사하면 시가 상당의 매매가 성립하므로 임차인의 저당권말소 및 소유권이전 및 목적물 인도의무는 임대인의 대금지급의무와 동시이행관계이다.
83	②	② 임대차계약을 해지하지 않는 한 임대인은 전차인에게 손해배상을 청구할 수 없다.
84	⑤	⑤ 전차인은 임대인에게 비용상환청구권이 인정되지 않는다(전차인 보호를 위한 특칙에 포함되지 않는다)
85	③	① 대항요건은 배당종기시까지 계속 유지되어야 한다. ② 수리시에 효력이 발생한다. ④ 익일이 아니라 즉시 대항력이 인정된다. ⑤ 저당권이 실행되면 대항력은 소멸하므로 경락인에게 대항할 수 없다.
86	②	① 대항요건을 갖춘 익일부터 우선변제권이 생긴다. ③ 전세권에 관하여 배당요구를 한 것으로 볼 수 없다. ④ 대항력은 주장할 수 있다. ⑤ 임차인이 임대인에게 임차보증금의 일부만을 지급하고 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 다음 나머지 보증금을 나중에 지급하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 대항요건과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 임차보증금 전액에 대해서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제를 받을 권리를 갖는다(대판 2017. 8. 29, 2017다212194)
87	①	① 보증금 우선변제나 소액보증금 우선변제는 모두 배당요구채권으로 <b>경매나 공매시에 인정된다.</b>
88	④	④ 상속권자가 가정공동생활을 하고 있는 경우에는 상속권자가 단독으로 승계한다.
보충	⑤	⑤ 임차인의 배우자가 직접 거주하는 경우는 계약갱신요구 거절 사유가 아니다.
89	①	① 최초 임대차 기간을 제외하는 것이 아니라 포함한 전체 임대차 기간이 10년을 초과하지 않는 범위에서 인정된다.
90	⑤	① 권리금은 환산보증금과 관계없이 모든 임차인에게 인정된다. ② 전차인의 권리금은 보호되지 않는다. ③ 끝나기 3월 전에서 6월 전으로 개정되었음. ④ 손해배상금액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

91	①	② 대여금채권에만 적용되므로 공사대금의 경우에는 적용되지 않는다. ③ 소유권등기 또는 가등기를 한 것이 아니고 저당권등기를 한 경우에는 적용되지 않는다. ④ 전세권, 저당권의 취득을 목적으로 하는 경우에는 적용되지 않는다. ⑤ 재산권 이전의 예약 당시 재산에 대하여 <b>선순위 근저당권이 설정되어 있는 경우에는</b> 재산의 가액에서 피담보채무액을 공제한 나머지 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에만 적용된다.
92	④	① 청산금이 없더라도 없다고 먼저 실행통지를 하고 청산기간 2월이 경과하여야 한다.② <b>목적부동산의 가액이 객관적 가액에 미치지 못하더라도</b> 실행통지로서의 효력이 있다(청산기간이 진행된다) ③ 채무자는 청산기간이 경과하더라도 청산금을 지급받기 전까지는 채무를 변제하고 등기말소를 청구할 수 있다. ⑤ 경매가 개시되면 가등기담보권은 저당권이 되므로 소멸한다.
보충	⑤	① 실행통지의 효력은 인정된다. ② 실행통지를 하지 않은 경우에는 청산금을 지급하더라도 소유권을 취득할 수 없다. ③ 청산금을 지급하여야 소유권이 채권자에게 이전한다. ④ 청산금지급과 소유권이전 및 목적물인도의무는 동시이행관계이므로 채무자는 청산금 미지급을 이유로 등기이전을 거절할 수 있다.
93	④	④ 구분소유권 성립 이후의 개조나 이용 상황의 변동은 전유부분, 공용부분에 영향을 미치지 않는다.
94	①	① 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있고, 규약에 달리 정함이 없는 한 지분비율에 따라 공용부분의 관리비용 기타 의무를 부담한다.
95	③	① 강제경매절차라도 분리 처분할 수 없는 것이 원칙이다. ② 대지사용권에 대해서는 지분의 탄력성에 관한 규정이 적용되지 않는다. ④ 등기를 하지 않더라도 대지사용권을 취득한다. ⑤ 분할청구 할 수 없다.
96	⑤	⑤ <b>분양대금을 완납하였음에도 분양자측의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 수분양자도</b> 관리단의 구성원이 되어 의결권을 행사할 수 있다(판례).
97	②	② <b>관리단은 관리비 징수에 관한 유효한 관리단 규약 등이 존재하지 않더라도,</b> 공용부분에 대한 관리비는 이를 그 부담의무자인 구분소유자에 대하여 청구할 수 있다(판례).
98	⑤	중간생략등기형 명의신탁의 경우로 ① 매매계약은 유효이므로 대금반환은 청구할 수 없고 이전등기는 청구할 수 있다. ② 수탁자 乙은 소유권을 취득하지 못하였기 때문에 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다. ③ 실체관계에 일치하므로 그 등기는 유효이다. ④ 丙에게는 재산상의 손해가 없기 때문에 불법행위가 성립하지 않는다.
99	④	① 명의신탁약정이 무효이므로 대내적·대외적 모두 乙이 소유자이다. ② 처분대금을 반환하기로 한 약정도 무효이다. ③ 乙이 丁에게 처분하더라도 丙에게는 재산상의 손해가 없다. ⑤ 실체관계에 일치하는 등기라서 유효가 아니라 <b>대물변제로서 유효이다.</b>
100	④	① 매도인 丙이 악의인 경우이므로 매매계약이 무효가 되고 따라서 乙은 소유권을 취득할 수 없다. ② 별도의 양도약정이 없는 한 甲은 丙에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다. ③ 乙과 丙 사이의 매매계약이 무효이므로 부당이득반환의무는 동시이행관계이다. 따라서 丙은 乙의 매매대금반환청구를 거절할 수 있다. ⑤ 부동산의 소유권은 여전히 丙에게 있고, 乙이 丁에게 처분하면 이는 매도인의 소유권 침해행위로서 불법행위가 된다(대판 2013.9.12, 2010다95185).