

1. 토지임차인의 지상물매수청구권에 대한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 임차인의 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지되는 경우, 임차인은 지상물매수를 청구할 수 없다.
- ② 임차인이 소유자인 경우에 행사할 수 있는 것이 원칙이나 임차인이 미등기매수인인 경우에도 행사할 수 있다.
- ③ 지상물매수청구권이 행사되면 임대인은 기존 지상물의 철거비용을 포함하여 임차인이 임차지상의 지상물을 신축하기 위하여 지출한 모든 비용을 보상할 의무를 부담한다.
- ④ 임차인 소유 지상물이 임대토지와 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립된 경우, 임차지상에 있는 건물부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다.
- ⑤ 행정관청의 허가를 받지 않은 무허가 건물도 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다.

2. 甲은 자신의 X건물을 乙에게 임대하였고, 乙은 甲의 동의 없이 X건물에 대한 임차권을 丙에게 양도하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙과 丙사이의 임차권 양도계약은 유효하다.
- ② 乙은 丙에게 건물을 인도하여 丙이 사용·수익할 수 있도록 할 의무가 있다.
- ③ 甲은 乙에게 차임의 지급을 청구할 수 있다.
- ④ 만약 丙이 乙의 배우자이고 X건물에서 동거하면서 함께 가구점을 운영하고 있다면, 甲은 임대차 계약을 해지할 수 없다.
- ⑤ 甲은 임대차계약이 존속하더라도 丙에게 불법점유를 이유로 한 차임상당의 손해배상청구를 할 수 있다.

3. 다음 주택임차권의 대항력에 관한 내용 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 임차인이 임대인의 승낙을 얻어 전대하고 그 전차인이 주택을 인도받아 주민등록을 마쳤다면 임차인이 대항력을 취득한다.
- ② 일단 대항력을 취득한 후 임차인은 어떤 이유에서든지 가족과 함께 일시적이거나 다른 곳으로 주민등록을 이전하였다면 대항력은 상실된다.
- ③ 주택양수인에 대항력 있는 임차권자라도 스스로 임대차관계의 승계를 원하지 아니할 경우, 임차주택이 임대차기간 만료 전에 경매되면 임대차계약을 해지하고 우선변제를 청구할 수 있다.
- ④ 입주 및 전입신고를 한 주택의 소유자가 그 주택을 타인에게 매도함과 동시에 종전의 상태를 유지한 채 그 주택을 다시 임차한 경우, 주택임차권의 대항력은 주택양도인의 최초전입신고일 다음 날부터 발생한다.
- ⑤ 주민등록 직권말소 후 주민등록법 소정의 이의절차에 의하여 재등록이 이루어진 경우, 그 재등록이 이루어지기 전에 임차주택에 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제3자에 대해서도 기존의 주택임차권의 대항력은 유지된다.

4. 甲은 자신 소유의 주택을 乙에게 임대차 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 존속기간을 1년으로 한 경우, 임차인 乙은 甲에게 2년의 기간을 주장할 수 있다.
- ② 주택임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 乙은 언제든지 甲에게 계약해지를 통지할 수 있다.
- ③ 임차인은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 4년을 초과하지 아니하는 범위에서 갱신요구권을 행사할 수 있다.
- ④ 만일 甲소유 주택에 이미 A의 저당권이 설정되어 있었다면, 乙은 대항요건을 갖추었더라도 A의 담보권실행으로 임차주택을 취득한 자에 대하여 임차권을 주장할 수 없다.
- ⑤ ④의 경우 경락인은 임대인의 지위를 승계하지 않는다.

5. 다음은 「주택임대차보호법」(A)과 「상가건물 임대차보호법」(B)을 비교·설명한 것이다. 틀린 것은?

- ① 적용범위는 A는 주거용 건물의 전부 또는 일부의 임대차에, B는 일정한 보증금액을 초과하지 않는 범위 내의 사업자등록의 대상이 되는 상가건물의 임대차이다.
- ② 대항력은 A는 주택의 인도와 주민등록을 마친 다음 날부터, B는 건물의 인도와 「부가가치세법」 등에 의한 사업자등록을 신청한 다음 날부터 각각 발생한다.
- ③ 존속기간은 기간의 정함이 없는 때에는 A는 2년, B는 1년으로 본다.
- ④ 차임 또는 보증금의 증액청구는 A는 약정차임 또는 보증금의 20분의 1을, B는 청구 당시의 차임 또는 보증금의 100분의 9의 금액을 각각 초과하지 못한다.
- ⑤ 보증금의 전부 또는 일부의 월 단위 차임전환은, A는 연 10% 또는 기준금리 더하기 2.0% 중 낮은 비율, B는 연 12% 또는 금리연동비율(기준금리 곱하기 4.5) 중 낮은 비율을 각각 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다.

6. 甲이 2021. 5. 01. 乙소유의 X상가건물을 乙로부터 보증금 10억원에 임차하여 상가건물임대차보호법상의 대항요건을 갖추고 영업하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름) 제28회 일부수정

- ① 甲의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.
- ② 甲과 乙 사이에 임대차기간을 6개월로 정한 경우, 乙은 그 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ③ 甲의 계약갱신요구권에 따라 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다.
- ④ 임대차종료 후 보증금이 반환되지 않은 경우, 甲은 X건물의 소재지 관할 법원에 임차권등기 명령을 신청할 수 없다.
- ⑤ X건물이 경매로 매각된 경우, 甲은 특별한 사정이 없는 한 보증금에 대해 일반채권자보다 우선하여 변제받을 수 있다.

7. ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’에 대한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 전(前) 구분소유자의 특별승계인은 채납된 공용부분 관리비는 물론 그에 대한 연체료도 승계한다.
- ② 통상적인 공용부분의 변경은 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2이상의 다수에 의한 결의가 필요하다.
- ③ 분양대금을 완납하였음에도 분양자측의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 수분양자도 관리단에서 의결권을 행사할 수 있다.
- ④ 재건축결의에 찬성하지 않은 구분소유자에게 매도청구권을 행사하기 위한 전제로서의 최고는 반드시 서면으로 해야 한다.
- ⑤ 재건축 비용의 부담액 또는 산출기준을 확정하지 않은 재건축결의는 무효임이 원칙이다.

8. 가등기담보권의 실행통지에 대한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 채권자가 담보계약에 따라 적법하게 소유권을 취득하려면, 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하여야 한다.
- ② 통지의 상대방에는 채무자 이외에 물상보증인은 포함되지만, 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 포함되지 않는다.
- ③ 청산금이 없다고 인정되는 경우에도 채권자는 그 뜻을 통지 하여야 한다.
- ④ 통지시기는 채권의 변제기 이후이다.
- ⑤ 채권자는 채무자 등에 대한 적법한 통지가 도달한 이후 지체 없이 후순위권리자에게 그 통지의 사실·내용 및 도달일을 통지하여야 한다.

9. 甲은 丙소유의 토지를 매입하면서 乙의 명의를 빌리기로 합의하고 丙에게 직접 乙 앞으로 등기를 이전하여 줄 것을 부탁하였다. 이 경우의 법률관계에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 丙 사이의 매매계약은 유효이다.
- ② 丙으로부터 乙에게 이전등기가 된 이후에, 乙로부터 매수하여 이전등기를 경료받은 丁은 소유권을 취득하지 못한다.
- ③ 丙으로부터 乙에게 이전등기가 경료되더라도 위 토지의 소유권자는 여전히 丙이다.
- ④ 丙으로부터 乙에게 이전등기가 경료되더라도 甲은 丙을 대위하여 乙에게 등기말소를 청구하고 다시 丙에게 甲 자신 앞으로 등기이전을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲은 乙에게 부당이득을 이유로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.

10. 2020.9.9 X부동산을 취득하려는 甲은 친구 乙과 명의신탁을 약정하였다. 乙은 그 약정에 따라 계약 당사자로서 선의의 丙으로부터 X부동산을 매수하여 자신의 명의로 등기한 후 甲에게 인도하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲과 乙의 명의신탁약정은 유효하다.
- ② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환으로 X 부동산의 등기이전을 청구할 수 없다.
- ③ 甲은 乙에게 제공한 부동산매수자금 회수를 담보하기 위하여 X 부동산에 대하여 유치권을 행사할 수 있다.
- ④ 丙은 특별한 사정이 없는 한 乙명의의 등기말소를 청구할 수 있다.
- ⑤ 乙이 자의로 X 부동산에 대한 소유권을 甲에게 이전등기 하였더라도 甲은 소유권을 취득하지 못한다.

객관식진도학습 정답

1. ③ 「민법」 제643조 소정의 지상물매수청구권이 행사되면 임대인과 임차인 사이에서는 임차지상의 건물에 대하여 매수청구권 행사 당시의 건물시가를 대금으로 하는 매매계약이 체결된 것과 같은 효과가 발생하는 것이지, 임대인이 기존 건물의 철거비용을 포함하여 임차인이 임차지상의 건물을 신축하기 위하여 지출한 모든 비용을 보상할 의무를 부담하게 되는 것은 아니다
(대판 2002.11.13, 2002다46003·46027· 46010).
2. ⑤ 임대차계약이 적법하게 종료되지 않는 한 임대인은 임차인에 대하여 여전히 차임청구권을 가지므로, 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다(대판 2008.02.28. 2006다10323).
3. ④ 자기 명의의 주택을 매도하면서 동시에 그 주택을 임차하는 경우 매도인이 임차인으로서 가지는 대항력은 매수인 명의의 소유권이전등기가 경료된 다음 날부터 효력이 발생한다
(대판 2000. 2. 11, 99다59306)
4. ③ 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다(「주택임대차보호법」 제6조의 3 제2항). 임차인은 1회에 한하여 2년 존속기간의 갱신을 요구할 수 있는 것이지 기간의 제한은 없다.
5. ④ 「주택임대차보호법」(A)과 「상가건물 임대차보호법」(B) 모두 연 5%를 초과하지 못한다.
6. ⑤ 환산보증금이 일정액을 초과하는 상가임대차에는 경매시에 우선변제권이 인정되지 않는다.
①②③④ 환산보증금이 일정액을 초과하는 경우에는 상가임대차보호법이 적용되지 않는다. 다만 보증금의 액수와 상관없이 대항력 등, 계약갱신요구권, 차임연체와 해지, 권리금회수기회의 보호에 관한 규정은 적용된다. 따라서 ①③의 계약갱신요구권에 관한 규정은 적용되지만 ②의 최단기간 보장 규정은 적용되지 않으므로 임대인도 1년 미만으로 정한 기간의 유효함을 주장할 수 있게 된다. 또한 ④의 임차권등기명령제도도 인정되지 않는다.
7. ① 공용부분 관리비에 대한 연체료는 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다(대판 2006.6.29. 2004다3598,3604)

8. ② 채권자가 소유권을 취득하려면, 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하여야 하는 바 통지의 상대방에는 채무자 이외에 물상보증인, 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자도 포함된다.

9. ② 부동산실명법상 제3자는 선약을 불문하고 권리를 취득할 수 있다. 따라서 丁은 소유권을 취득한다.

10. ②

② 계약명의신탁약정이 위 법 시행 후에 이루어진 경우에는 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로 위 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이라는 것이 판례의 태도이다(대판 2005.1.28., 2002다66922).

① 甲과 乙의 명의신탁약정은 무효이다.

③ 명의신탁자의 부당이득반환청구권은 부동산 자체로부터 발생한 채권이 아닐 뿐만 아니라 소유권 등에 기한 부동산의 반환청구권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 채권이라고 보기도 어려우므로, 결국 민법 제320조 제1항에서 정한 유치권 성립요건으로서의 목적물과 채권 사이의 견련관계를 인정할 수 없다(대판 2009.3.26. 2008다34828).

④ 계약형명의신탁에서 매도인이 선의인 경우 물권변동은 유효하다. 따라서 소유권은 乙에게 귀속되므로 丙은 乙명의의 등기말소를 청구할 수 없다.

⑤ 乙이 자의로 소유권을 甲에게 이전해 주었다면 대물변제로서 유효하다.