

1. 저당권의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 증축된 건물부분이 기존 건물에 부합되어 별개의 독립물로서의 효용을 갖지 않더라도 경매 절차에서 경매목적물로 평가되지 아니하였다면 경락인은 그 증축부분의 소유권을 취득할 수 없다.
- ② 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이 그 토지 위에 소유하는 건물에 저당권을 설정한 경우, 그 저당권이 실행되어 경락인이 건물의 소유권을 취득한 때에는 특별한 사정이 없는 한 위 임차권도 경락인에게 이전된다.
- ③ 구분건물의 전유부분에 설정된 저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 그 전유부분의 소유자가 나중에 취득한 대지사용권에까지 미친다.
- ④ 채권자 아닌 제3자 명의로 이루어진 저당권설정등기는 특별한 사정이 없는 한 무효이다.
- ⑤ 저당권의 효력은 저당부동산에 대한 압류가 있는 후에 저당권설정자가 그 부동산으로부터 수취한 과실 또는 수취할 수 있는 과실에 미친다.

2. 민법 제365조의 일괄경매권에 대한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 저당권설정 당시에 건물의 축조가 진행되고 있었고 사회경제적 관점에서 그 건물의 존재가치가 있는 경우였다면 일괄경매가 허용되지 않는다.
- ② 저당권자는 일괄경매를 신청할 수도 있고, 토지만의 경매를 신청할 수도 있으며, 일괄경매시에도 건물의 매각대금에서는 우선변제를 받지 못한다.
- ③ 토지에 대한 저당권설정자가 건물을 축조하였다면 현재 건물의 소유자는 제3자인 경우에도 일괄경매가 허용된다.
- ④ 소유자가 토지와 그 지상건물에 대하여 공동저당권을 설정한 후, 건물을 철거하고 신축하여 그 건물을 소유하고 있는 경우에 저당권자는 일괄경매를 신청할 수 있다.
- ⑤ 용익권자가 신축한 건물이라도 그 후 저당권설정자인 토지소유자가 건물의 소유권을 취득하였다면 저당권자의 일괄경매청구권은 인정된다.

3. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 근저당권의 실행비용은 채권최고액에 포함된다.
- ② 피담보채권의 이자는 채권최고액에 포함된 것으로 본다.
- ③ 물상보증인은 채권최고액까지만 변제하면 근저당권등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청한 후에 새로운 거래관계에서 발생한 원본채권은 그 근저당권에 의해 담보되지 않는다.
- ⑤ 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 하여 경매개시결정이 있는 후에 경매신청이 취하된 경우에도 채무확정의 효과가 반복되지 않는다.

4. 계약의 성립에 관한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 청약은 불특정인에 대하여 행해질 수 있지만, 승낙은 특정인에 대해서만 행해질 수 있다.
- ② 승낙의 통지는 승낙기간 내에 발송하는 것으로 부족하고, 그 기간 내에 청약자에게 도달해야 한다.
- ③ 승낙을 거절하였다가 다시 승낙기간 내에 이를 번복하여 승낙한 경우에, 이로써 계약이 성립하지는 않는다.
- ④ 청약의 통지를 하였으나 그것이 도달하지 않은 때에는 그 불이익은 청약자가 진다.
- ⑤ 근로자가 명예퇴직을 신청하였다면 이는 근로계약의 합의해지의 청약이 되고 그 후에는 근로자가 임의로 이러한 의사표시를 철회할 수 없다.

5. 동시이행항변권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 임대인이 필요비를 지급하지 않음을 이유로 임차인이 이에 상응하는 차임지급을 거부하였다면, 임대인은 차임연체를 이유로 계약을 해지할 수 없다.
- ② 임대차 종료시에 임차인의 임차목적물 반환의무는 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상채무와 동시이행의 관계에 있다.
- ③ 동시이행관계에 있는 쌍방의 채무 중 어느 한 채무가 이행불능이 됨으로 인하여 발생한 손해배상채무도 여전히 다른 채무와 동시이행의 관계가 있다.
- ④ 양도담보가 설정된 경우에 채권자의 소유권이전등기 말소 의무와 채무자의 채무변제는 동시이행 관계가 아니다.
- ⑤ 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 동시이행항변권을 행사하지 않아도 동시이행의 관계가 존재하는 것만으로 이행지체책임은 발생하지 않는다.

6. 甲과 乙이 乙 소유의 주택에 대한 매매계약을 체결하였는데, 주택이 계약 체결 후 소유권 이전 및 인도전에 소실되었다. 다음 설명 중 틀린 것은? 제27회

- ① 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.
- ② 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙이 계약금을 수령하였다면 甲은 그 반환을 청구할 수 있다.
- ③ 甲의 과실로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있다.
- ④ 乙의 과실로 주택이 소실된 경우, 甲은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 甲의 수령지체 중에 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.

객관식진도학습 정답

1. ①

- ① 건물의 증축부분이 기존 건물에 부합하여 기존 건물과 분리하여서는 별개의 독립물로서의 효용을 갖지 못하는 이상 기존 건물에 대한 근저당권은 「민법」 제358조에 의하여 부합된 증축부분에도 효력이 미치는 것이므로 기존 건물에 대한 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 아니하였다고 할 지라도 경락인은 부합된 증축부분의 소유권을 취득한다(대판 1992.12.8, 92다26772).

2. ③

- ③ 저당권 실행 당시에 저당권설정자가 건물을 소유하고 있어야 일괄경매가 허용된다.

3. ①

- ① 근저당권의 실행비용은 채권최고액에 포함되지 않는다.

4. ⑤

- ⑤ 근로자가 일방적으로 근로계약관계를 종료시키는 해약의 고지방법에 의하여 임의사직하는 경우가 아니라, 근로자가 사직원의 제출방법에 의하여 근로계약관계의 합의해지를 청약하고 이에 대하여 사용자가 승낙함으로써 당해 근로관계를 종료시키게 되는 경우에 있어서는, 근로자는 위 사직원의 제출에 따른 사용자의 승낙의사가 형성되어 확정적으로 근로계약 종료의 효과가 발생하기 전에는 그 사직의 의사표시를 자유로이 철회할 수 있다고 보아야 할 것이며, 다만 근로계약 종료의 효과 발생 전이라고 하더라도 근로자가 사직의 의사표시를 철회하는 것이 사용자에게 불측의 손해를 주는 등 신의칙에 반한다고 인정되는 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 그 철회가 허용되지 않는다고 해석함이 상당하다(대판 1992.4.10, 91다43138).

5. ②

- ② 임차인의 임차목적물 반환의무는 임대차계약의 종료에 의하여 발생하나, 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무는 상가건물 임대차보호법에서 정한 권리금 회수기회 보호의무 위반을 원인으로 하고 있으므로 양 채무는 동일한 법률요건이 아닌 별개의 원인에 기하여 발생한 것일 뿐 아니라 공평의 관점에서 보더라도 그 사이에 이행상 견련관계를 인정하기 어렵다(대판 2019.7.10. 2018다242727).

6. ⑤

- ⑤③ 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임 있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다. 채권자의 수령지체 중에 당사자쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에도 같다(제538조 제1항). 즉 수령지체 중이거나 채권자의 귀책사유가 있으면 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있으므로 ⑤는 틀린 지문이며 ③은 옳은 지문이다.
- ①② 채무자 위험부담의 원칙에 따라 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다(제537조). 따라서 乙은 주택의 인도 의무를 면하게 되지만 동시에 甲에게 대금을 청구할 수 없다. 乙이 수령한 계약금은 부당이득으로 반환하여야 한다.
- ④ 매도인 乙의 귀책사유이므로 채무불이행(이행불능)의 문제가 되며 매수인 甲은 불능 즉시 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다.