

1. 甲은 토지거래허가구역내의 토지를 乙에게 매도하고 계약금을 받고 중도금은 1개월 후에 지급받기로 했으며, 대금지급의무를 위반하면 계약금은 몰수하기로 하였지만 아직 토지거래허가를 받지 않았다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙은 매매계약이 유동적 무효상태에 있는 한 부당이득을 이유로 계약금의 반환을 청구할 수 없다.
- ② 甲은 유동적 무효상태인 매매계약에서도 계약금의 배액을 상환하고 해제할 수 있다.
- ③ 甲과 乙이 허가를 잠탈할 목적으로 계약을 체결하였더라도 후에 허가구역 지정이 해제되면 계약은 확정적으로 유효가 된다.
- ④ 甲은 乙의 중도금 미지급을 이유로 허가절차의 협력의무이행을 거절할 수 없다.
- ⑤ 甲은 乙의 협력의무 불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.

2. 법률행위의 무효와 취소에 관한 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㉠ 불공정한 법률행위는 피해자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 그 때로부터 유효한 법률행위가 된다.
- ㉡ 착오를 이유로 의사표시가 취소된 경우, 그로 인해 상대방에게 손해가 발생한 때에도 표의자는 불법행위로 인한 손해배상책임을 지지 않는다.
- ㉢ 매매계약이 적법하게 해제된 경우에도 그 계약의 취소가 가능하다.
- ㉣ 법률행위 일부에 무효사유가 있는 경우에 원칙적으로 그 부분에 한하여 무효가 된다.
- ㉤ 법률행위의 취소는 취소의 원인이 소멸한 후에 하지 않으면 효력이 없다.

- ① ㉠, ㉡
- ② ㉡, ㉢
- ③ ㉢, ㉣
- ④ ㉣, ㉤
- ⑤ ㉡, ㉣

3. 취소할 수 있는 법률행위의 법정추인 사유가 아닌 것은?

- ① 취소권자가 상대방에게 이행을 청구한 경우
- ② 취소권자의 상대방이 그 법률행위로 인해 취득한 권리를 양도한 경우
- ③ 취소권자가 채권자로서 강제집행을 한 경우
- ④ 취소권자가 상대방으로부터 담보를 제공받은 경우
- ⑤ 취소권자가 취소할 수 있는 행위에 의하여 생긴 채무를 이행한 경우

4. 조건 및 기한에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 당사자가 조건성취의 효력이나 기한 도래의 효력을 소급하게 할 의사를 표시할 때에는 그 의사에 의한다.
- ② 기성조건이 정지조건이면 조건 없는 법률행위가 되고, 해제조건이면 무효가 된다.
- ③ 채무자가 담보제공의 의무를 이행하지 않는 때에는 기한의 이익을 주장하지 못한다.
- ④ 취소나 해제에는 일반적으로 조건을 붙일 수 없다.
- ⑤ 기한이익상실 특약은 특별한 사정이 없는 한 형성권적 기한이익 상실의 특약으로 추정된다.

5. 조건에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 경우, 조건이 성취된 것으로 의제되는 시점은 이러한 신의성실에 반하는 행위가 없었더라면 조건이 성취되었으리라고 추산되는 시점이다.
- ② 조건이 법률행위 당시 이미 성취한 것인 경우에는 그 조건이 해제조건이면 조건 없는 법률행위로 하고 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다.
- ③ 조건의 성취가 미정한 권리의무는 일반규정에 의하여 처분, 상속, 보존 또는 담보로 할 수 있다.
- ④ 조건 있는 법률행위의 당사자는 조건의 성부(成否)가 미정한 동안에 조건의 성취로 인하여 생길 상대방의 이익을 해하지 못한다.
- ⑤ 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는 조건뿐만 아니라 법률행위도 무효로 한다.

6. 甲 소유의 토지위에 乙이 무단으로 건물을 축조하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름) 제19회

- ① 乙이 건물에 거주하는 경우 甲은 乙을 상대로 퇴거를 청구할 수 없다.
- ② 丙이 그 토지의 소유권을 이전받은 경우 甲은 乙을 상대로 건물의 철거를 청구할 수 있다.
- ③ 乙이 丁에게 건물을 매도한 후 매매대금을 전부 지급받고 인도하였으나 건물이 아직 미등기인 경우, 甲은 丁을 상대로 건물의 철거를 청구할 수 없다.
- ④ 만약 乙이 지상권을 취득한 뒤 건물을 축조하였는데, 乙의 허락 없이 戊가 건물을 점유한다면, 甲은 戊를 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다.
- ⑤ 만약 乙이 甲으로부터 토지를 임차한 후 임차권등기 없이 건물을 축조하였고, 丙이 토지소유권을 취득하였다면, 미등기건물의 소유자 乙은 丙에게 임차권을 주장할 수 있다.

객관식진도학습 정답

1. ③ 토지거래계약 허가구역 내 토지에 관하여 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용으로 매매계약이 체결된 경우에는, 계약은 체결된 때부터 확정적으로 무효이므로 계약체결 후 허가구역 지정이 해제되거나 허가구역 지정기간 만료 이후 재지정을 하지 아니한 경우라 하더라도 이미 확정적으로 무효로 된 계약이 유효로 되는 것이 아니다(대판 2019.1.31. 2017다228618).
2. ②
 - ㉠ 반사회적 행위, 불공정행위는 추인으로 유효가 될 수 없다.
 - ㉡ 법률행위의 일부가 무효인 경우에는 전부가 무효임이 원칙이다.
 - ㉢ 취소의 원인이 소멸한 후에 하여야 하는 것은 추인이며, 취소는 그 원인 중에 하여도 상관 없다.
3. ② 권리의 양도가 법정추인사유로 되는 경우는 취소권자가 양도하는 경우에 한한다. 따라서 취소권자의 상대방이 그 법률행위로 인해 취득한 권리를 양도한 경우에는 법정추인사유가 될 수 없다.
4. ① 조건과 기한은 원칙적으로 소급효가 없다는 점에서 동일하다. 다만 조건성취의 효력은 약정으로 소급효를 인정할 수 있으나, 기한도래의 효과는 절대적 비소급효로서 당사자간의 합의에 의해서도 소급시킬 수 없다.
5. ② 조건이 법률행위 당시 이미 성취한 것인 경우에는 그 조건이 해제조건이면 무효가 되고 정지조건이면 그 법률행위는 조건 없는 법률행위로 유효가 된다.
6. ① 무단으로 건물을 건축한 자가 이를 점유하고 있는 경우에 토지 소유자는 건물의 철거를 구할 수는 있으나 퇴거를 청구할 수는 없다. 불법건물이라 하더라도 건물의 소유자는 신축한 자이므로 토지이용권이 없는 것을 이유로 철거를 구하는 것은 인정되지만 퇴거를 요구할 수는 없는 것이다(대판 1999.7.9, 98다57457, 57464).
- ② 소유권을 상실한 자(甲)는 소유권에 기한 물권적 청구권으로서의 방해배제를 청구할 수 없다(대판 1969.5.27. 68다725).
- ③ 건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당하는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자(등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다고 할 것이나 그 건물을 매수하여 점유하고 있는 자는 등기부상 아직 소유자로서의 등기명의가 없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있고 그 건물이 건립되어 있어 불법으로 점유를 당하고 있는 토지소유자는 위와 같은 지위에 있는 건물점유자에게 그 철거를 구할 수 있다(대판 1986.12.23, 86다카1751). 따라서 등기는 갖추지 않았으나 이를 매수하여 점유하고 있는 사실상 처분권자인 미등기매수인 丁에게 철거를 구할 수 있다.
- ④ 건물의 소유자는 乙이므로 甲이 戊에게 건물의 인도를 청구할 수는 없다. 戊에게 건물인도를 청구할 수 있는 자는 건물소유자인 乙이 된다.
- ⑤ 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다(제622조 제1항). 따라서 토지임차인 乙은 건물을 등기한 후에야 토지임차권의 대항력을 주장할 수 있으므로 건물 등기 전에 물권을 취득한 丙에게 대항할 수 없다.