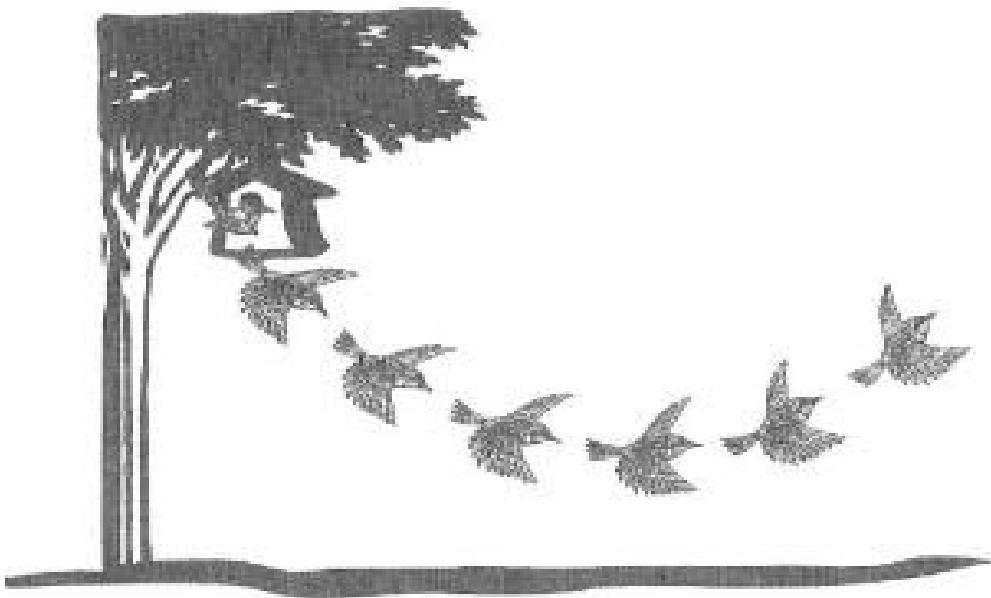
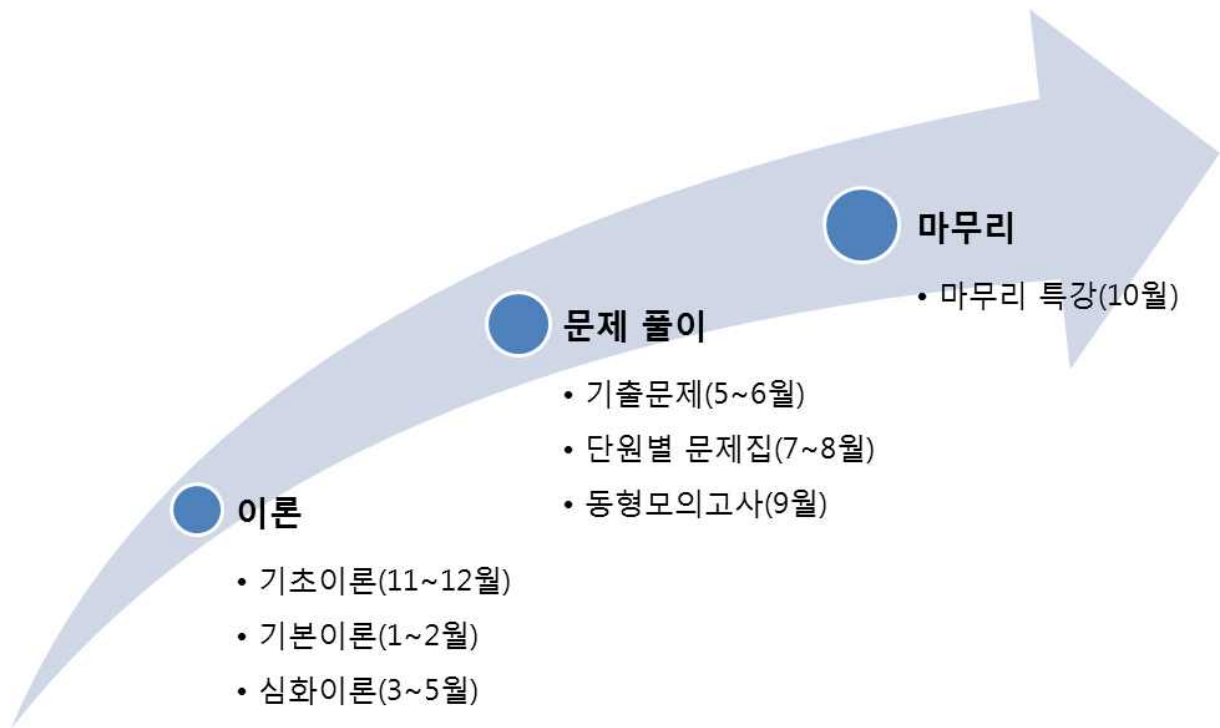
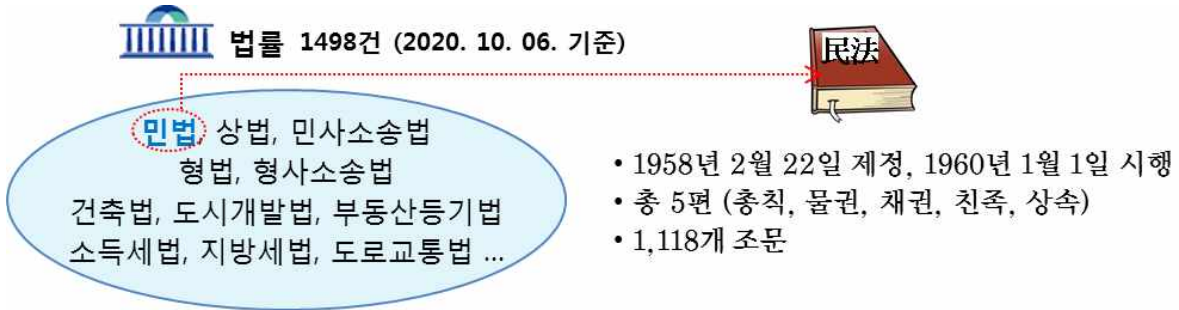


전체 교육과정

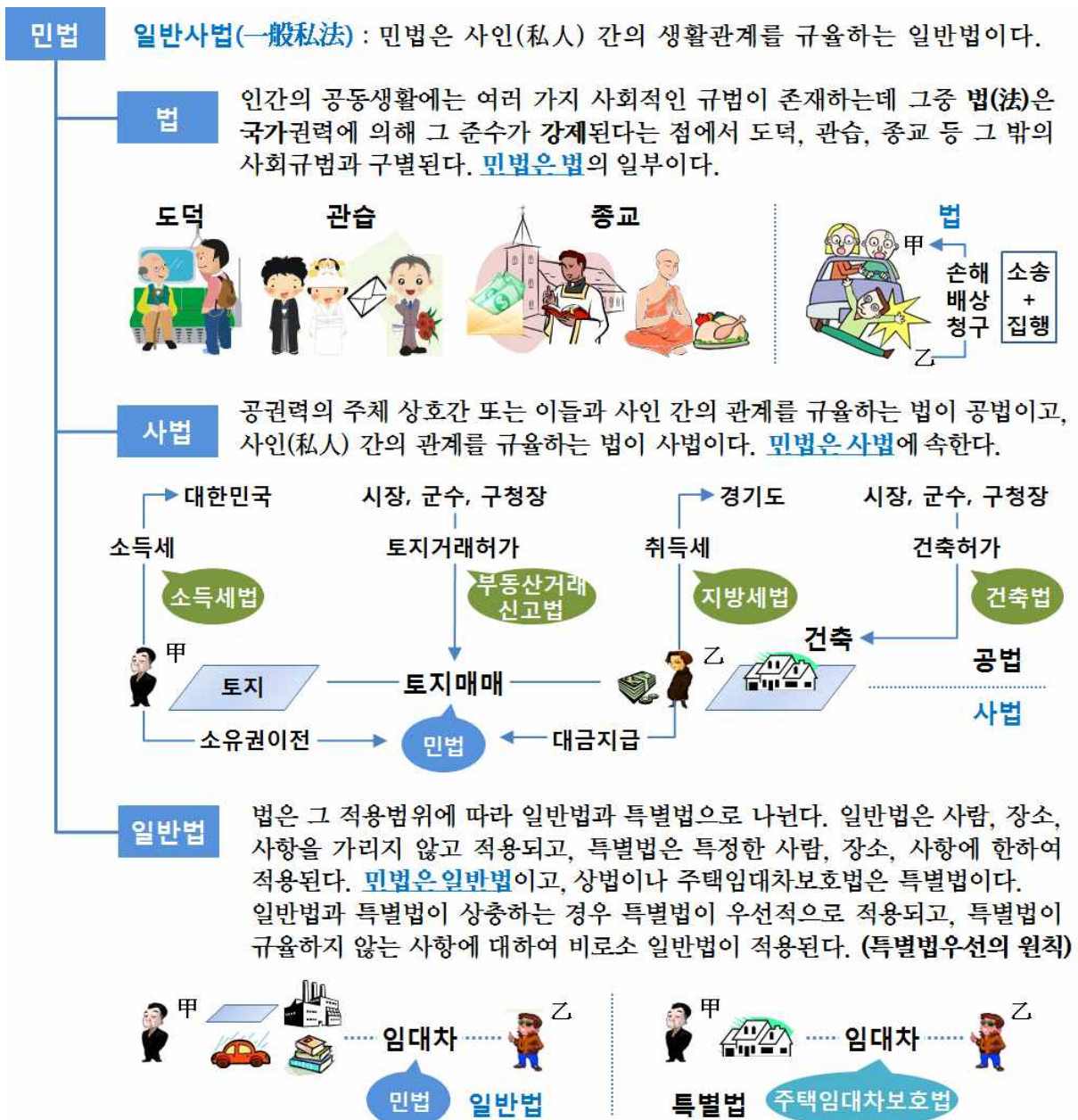


민법이란?

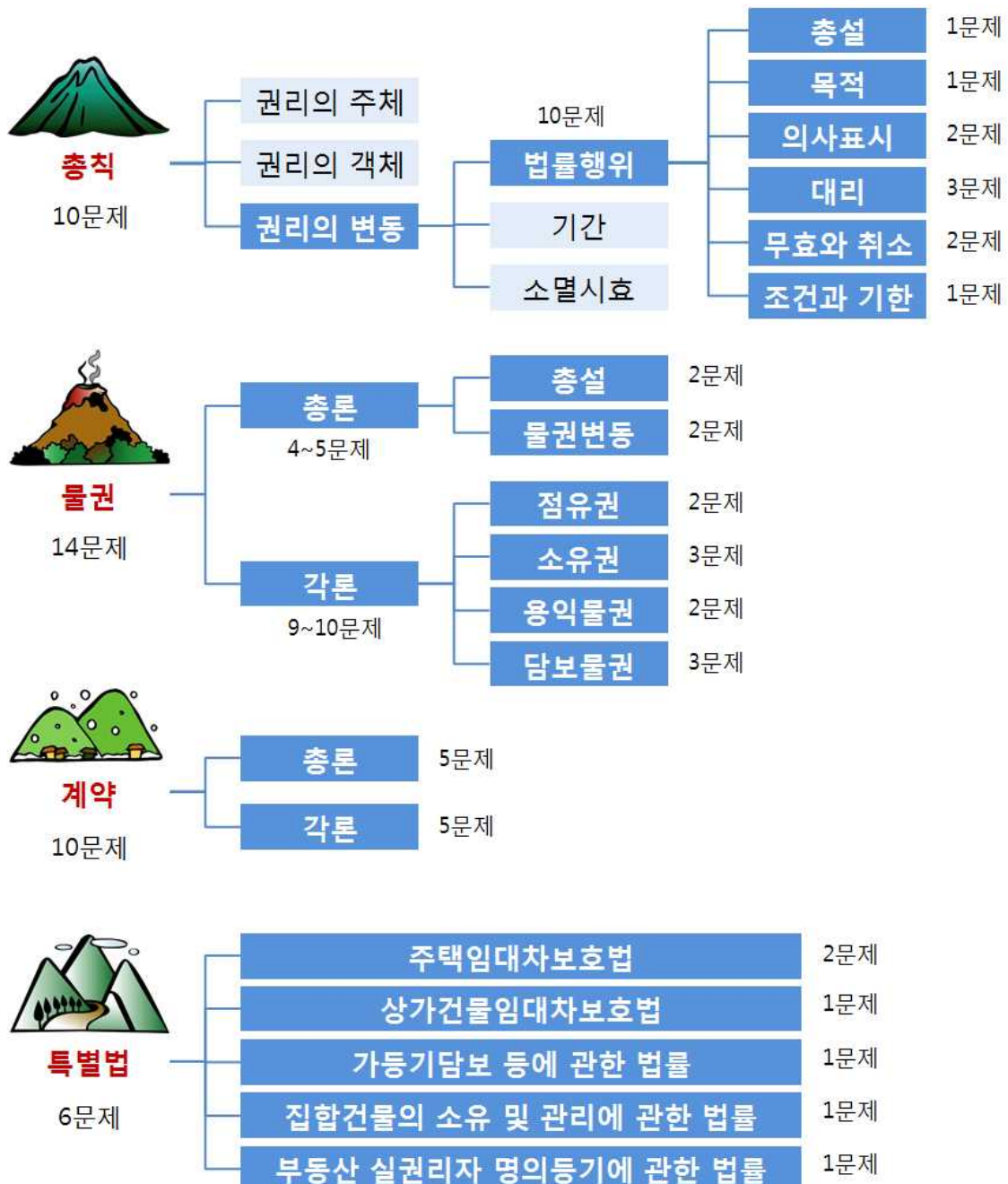
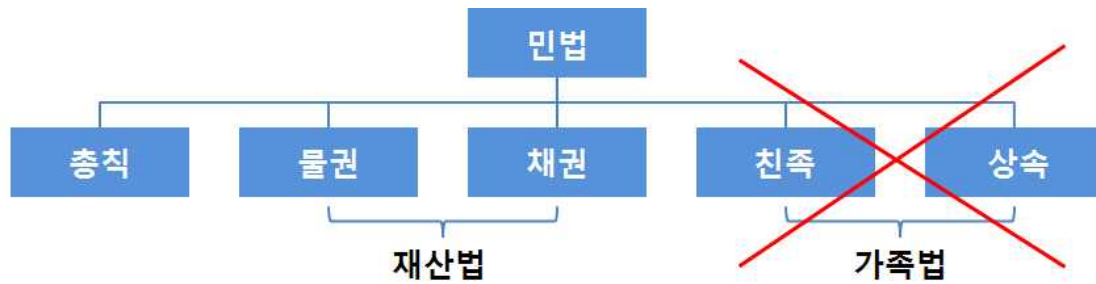
1. 형식적 의미의 민법

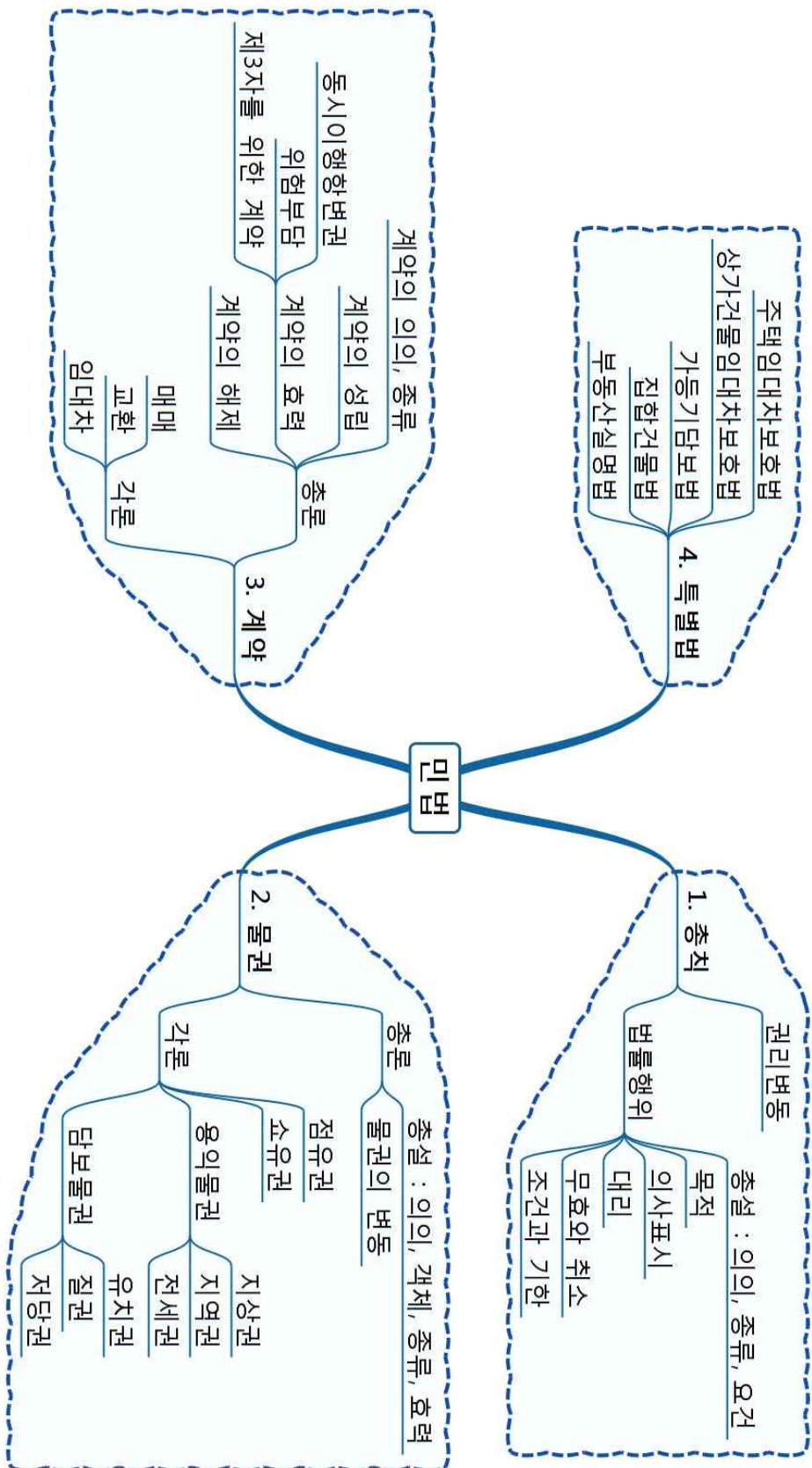


2. 실질적 의미의 민법



공인중개사 민법 시험범위

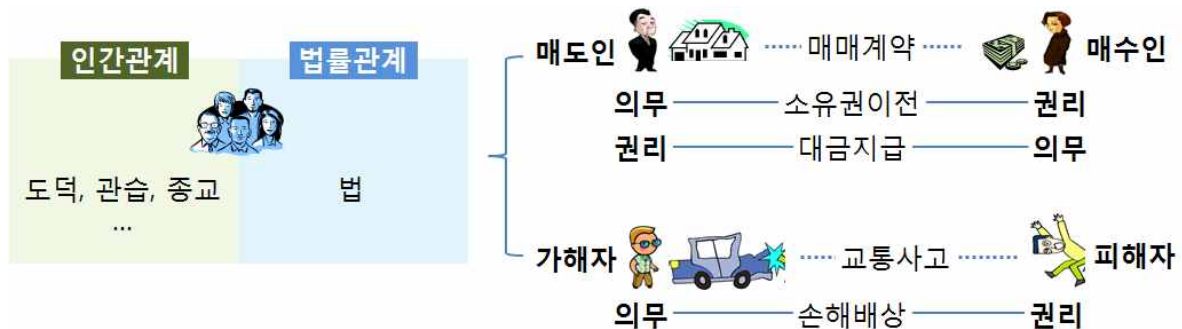




법률관계와 권리 · 의무

1. 법률관계

- (1) 의의 : 인간의 생활관계 중 **법에 의해 규율되는 관계**를 법률관계라고 한다.
- (2) 특징 : 법률관계는 법의 힘에 의해 그 내용을 **강제적으로 실현할 수 있다**는 점에서 도덕이나 관습, 종교 등에 의해 규율되는 인간관계와 구별된다.
- (3) 내용 : 법률관계는 법에 의하여 **보호**받는 자와 법에 의하여 **구속**받는 자의 관계로 나타나는데, 전자의 지위를 **권리**, 후자의 지위를 **의무**라고 한다. 즉, 법률관계는 **권리 · 의무관계**라고 할 수 있고, 권리와 의무는 상응(相應)하는 것이므로 결국 법률관계는 **권리관계**라고 할 수 있다.¹⁾



2. 권리

- (1) 의의 : 권리란 일정한 **이익**을 누릴 수 있도록 **법에 의하여 주어진 힘**을 말한다(權利法力說).



- (2) 권리의 분류



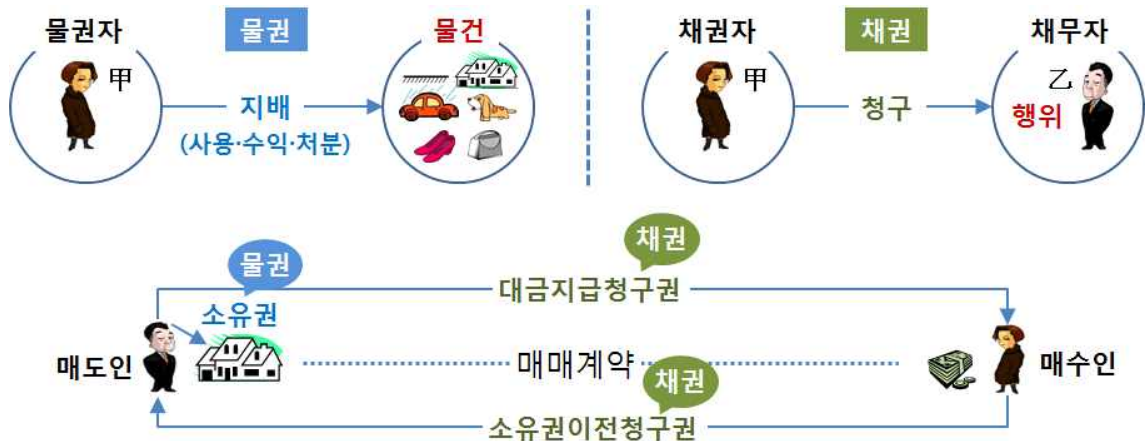
1) 제563조 【**매매의 의의**】 매매는 당사자 일방이 **재산권**을 상대방에게 **이전**할 것을 약정하고 상대방이 그 **대금**을 **지급**할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.
 제568조 【**매매의 효력**】 ① 매도인은 매수인에 대하여 매매의 목적이 된 권리를 이전하여야 하며 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급하여야 한다.
 제750조 【**불법행위의 내용**】 **고의 또는 과실**로 인한 **위법행위**로 타인에게 **손해**를 가한 자는 그 **손해**를 **배상**할 책임이 있다.

1) 내용에 따른 분류

① 재산권 : 재산권은 그 내용인 이익이 **경제적 가치**를 가지며, 일반적으로 **거래의 목적**으로 될 수 있다. 재산권에 속하는 대표적인 권리로 **물권**과 **채권**이 있다.

ㄱ. 물권(物權) : 특정한 **물건**을 직접적이고 배타적으로 **지배할 수 있는 권리**이다. 가령 **소유권, 전세권, 저당권** 등이 그 예이다.²⁾

ㄴ. 채권(債權) : 특정인(채권자)이 다른 특정인(채무자)에게 **일정한 행위(급부(給付))를 청구할 수 있는 권리**이다. 가령 매매계약에 있어서 매도인의 매수인에 대한 **대금지급청구권**이나 매수인의 매도인에 대한 **소유권이전청구권** 등이 그 예이다.



② 비재산권 : 인격권, 가족권 등 그 내용인 이익이 비재산적인 권리를 말한다.

2) 작용(효력)에 따른 분류

① 지배권(支配權) : 권리의 객체를 직접 지배할 수 있는 권리이다. 여기서 직접 지배한다 함은 권리의 내용인 이익을 실현하기 위하여 권리자 외에 타인의 행위를 요하지 않는다는 의미이며, 이 점에서 청구권과 구별된다. **물권**이 대표적인 지배권이다.

② 청구권(請求權) : 특정인이 다른 특정인에 대하여 일정한 행위를 할 것을 청구할 수 있는 권리이다. **채권**이 전형적인 청구권이다.

③ 항변권(抗辯權) : 상대방의 청구권 행사에 대하여 그 이행을 거절할 수 있는 권리이다. 동시이행의 항변권이 그 예이다.

④ 형성권(形成權) : 권리자의 일방적 의사표시만으로 법률관계의 변동(즉 권리의 발생, 변경, 소멸)을 일어나게 하는 권리이다. 그 예로는 취소권, 해제권, 추인권 등이 있다.

3) 효력이 미치는 범위에 따른 분류

① 절대권(絕對權) : 권리행사에 있어서 특정의 상대방이 없고 **누구에 대해서나 주장할 수 있는 권리**이다. 대세권(對世權)이라고도 한다. **물권**이 그러하다.

② 상대권(相對權) : **특정인에 대해서만 주장할 수 있는 권리**이다. 대인권(對人權)이라고도 한다. **채권**이 그러하다.

2) 제211조 【**소유권**의 내용】 소유자는 법률의 범위 내에서 그 소유물을 **사용, 수익, 처분**할 권리가 있다.

제303조 【**전세권**의 내용】 ① 전세권자는 **전세금을 지급**하고 **타인의 부동산**을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 **사용·수익**하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 **전세금의 우선변제**를 받을 권리가 있다.

제356조 【**저당권**의 내용】 저당권자는 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 **부동산**에 대하여 다른 채권자보다 **자기 채권의 우선변제**를 받을 권리가 있다.

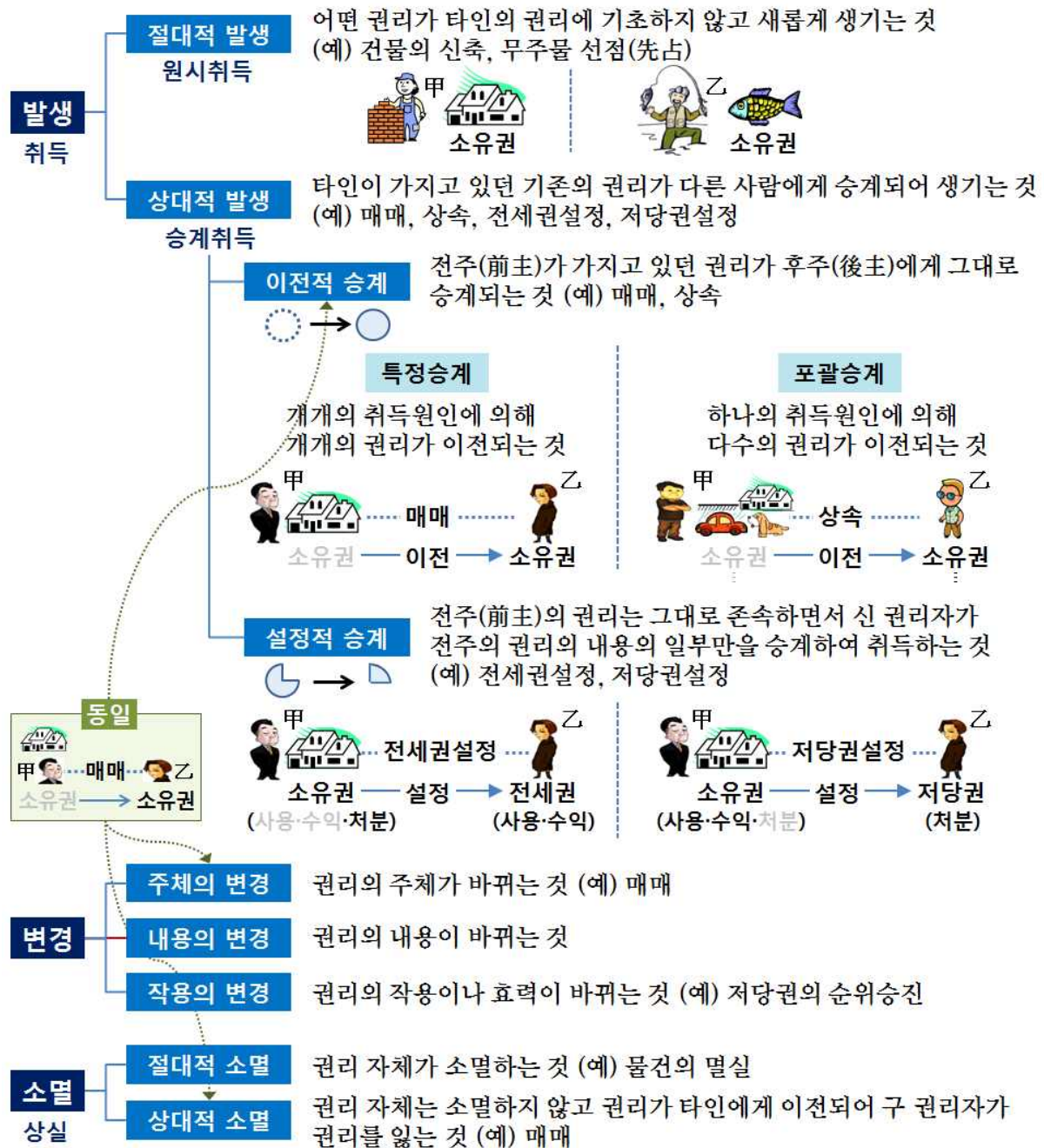
권리의 변동

1. 권리변동의 의의

권리의 변동이란 권리가 발생·변경·소멸하는 것을 총칭하여 일컫는 것이다. 권리의 변동을 권리주체의 입장에서 보면 권리의 취득·변경·상실이 된다.

= 득실변경(得失變更)

2. 권리변동의 모습 3)



3) 제252조 【무주물의 귀속】 ① 무주의 동산을 소유의 의사로 점유한 자는 그 소유권을 취득한다.

② 무주의 부동산은 국유로 한다.

제1005조 【상속과 포괄적 권리의무의 승계】 상속인은 상속개시된 때로부터 피상속인의 재산에 관한 포괄적 권리의무를 승계한다. (후략)

3. 권리변동의 원인 : 법률요건

(1) 법률요건

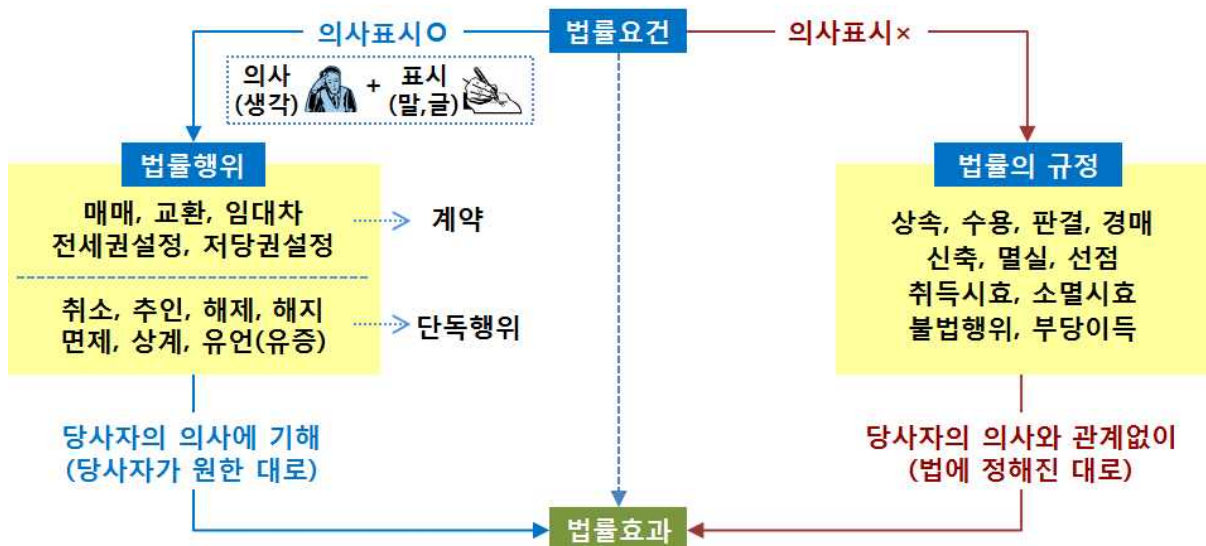
권리의 변동이 일어나려면 일정한 전제조건이 갖추어져야 하는바, **권리변동을 일으키는 전제조건을 법률요건**이라 하고, 법률요건이 갖추어짐에 따라 발생하는 **권리의 변동 그 자체**, 즉 권리의 발생·변경·소멸을 **법률효과**라고 한다.



(2) 법률요건의 종류

권리의 변동을 일으키는 원인인 법률요건은 크게 **두 가지로 구분**된다. 하나는 당사자의 의사에 따라 권리변동을 일으키는 **법률행위**이고, 다른 하나는 당사자의 의사와 무관하게 권리변동을 일으키는 **법률의 규정**이다.

법률행위는 **의사표시⁴⁾**를 필수적인 요소로 한다는 점에서 법률의 규정과 구별된다.

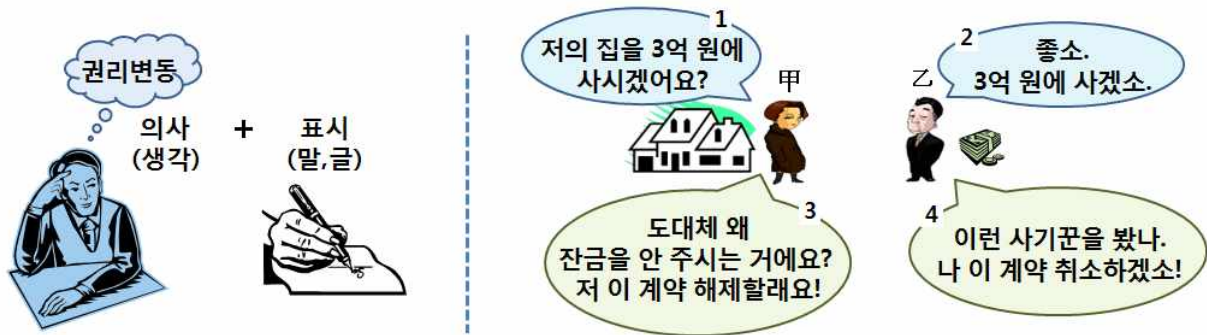


4) **의사표시(意思表示)**란 일정한 법률효과의 발생, 즉 **권리의 변동을 의욕하는 내심의 의사를 외부로 표시하는 행위**를 말한다.

법률행위

1. 법률행위의 의의

- (1) 법률행위 : 법률행위란 의사표시를 필수불가결(不可缺)의 요소로 하는 법률요건을 말한다.
- (2) 의사표시 : 의사표시란 일정한 법률효과의 발생, 즉 권리의 변동을 의욕하는 내면의 의사를 외부로 표시하는 행위를 말한다. 가령 계약의 청약이나 승낙, 법률행위의 취소⁵⁾나 추인, 계약의 해제⁶⁾, 채무의 면제, 유언 등이 그 예다.



2. 법률행위의 종류 : 단독행위, 계약, 합동행위 ⁷⁾

계약 서로 대립하는 2개 이상의 의사표시의 합치(=합의)에 의해 성립
(예) 매매, 교환, 증여, 임대차, 전세권설정, 저당권설정



단독행위 하나의 의사표시만으로 성립 (예) 취소, 추인, 해제, 면제, 상계, 유언(유증)



합동행위 2개 이상의 의사표시가 평행적·구심적으로 합치하여 성립 (예) 사단법인설립

- 5) 제110조 【사기, 강박에 의한 의사표시】 ① 사기나 강박에 의한 의사표시는 취소할 수 있다.
- 6) 제544조 【이행지체와 해제】 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다.
- 7) 제618조 【임대차의 의의】 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.
제554조 【증여의 의의】 증여는 당사자 일방이 무상으로 재산을 상대방에 수여하는 의사를 표시하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생긴다.
제111조 【의사표시의 효력발생시기】 ① 상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.

3. 법률행위의 요건

법률행위가 당사자가 원한 대로 법률효과를 발생시키기 위해서는 일정한 요건이 갖추어져야 하는바, 이에에는 **성립요건**과 **효력요건**이 있다. 전자는 법률행위가 성립하여 존재하기 위한 요건이고, 후자는 일단 성립한 법률행위가 무효나 취소가 되지 않고 완전유효하기 위한 요건이다.

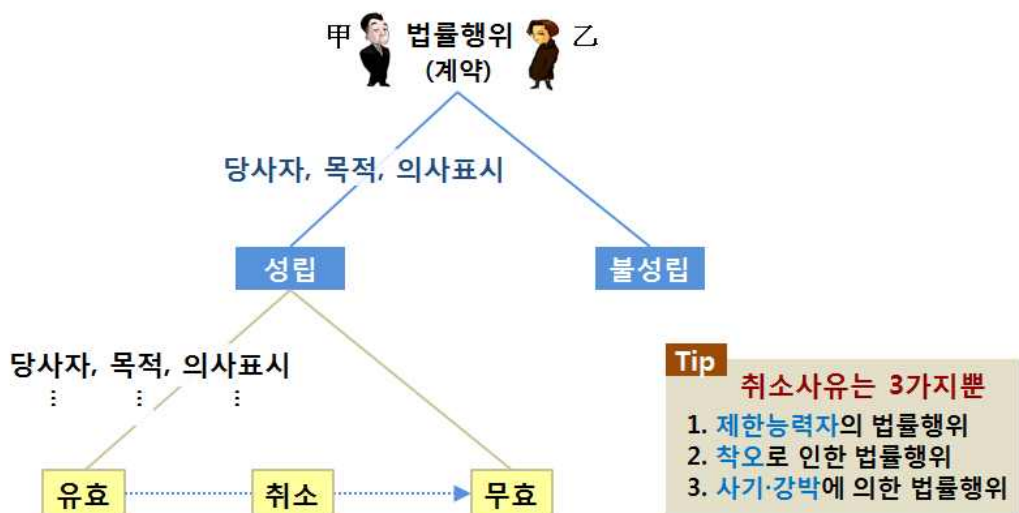
(1) 성립요건

법률행위가 성립하기 위해서는 **당사자**, **목적**, **의사표시**가 존재하여야 한다. 이는 법률행위가 존재하기 위한 최소한의 외형적 요건으로, 이를 결하면 법률행위는 존재조차 할 수 없다 (불성립, 부존재).

(2) 효력요건(=유효요건)

성립한 법률행위가 효력을 발생하기 위해서는 첫째, **당사자**가 **권리능력**, **의사능력**, **행위능력**을 갖추어야 하고, 둘째, **목적**이 **확정**, **가능**, **적법**, **사회적 타당성**을 갖추어야 하고, 셋째, **의사표시**에 있어서 **의사와 표시**가 일치하고 **의사형성에 하자**가 없어야 한다.

성립요건을 갖춘 법률행위라도 효력요건을 결하면 당사자가 원한 대로 법률효과가 발생하지 않는다(무효 또는 취소).





법률행위의 당사자

법률행위가 당사자가 원한 대로 효력이 생기기 위해서는 법률행위의 당사자가 법률행위 당시 일정한 능력을 갖추어야 하는데, 이에 **권리능력⁸⁾**, **의사능력**, **행위능력⁹⁾**이 있다.

권리능력 권리능력이란 권리의 주체가 될 수 있는 법률상의 지위 내지 자격을 말한다.
민법은 **모든 사람(자연인)**에게 권리능력을 인정하고, 일정한 범위 내에서는 **법인**에게도 권리능력을 부여하고 있다.

자연인



법인



의사능력 의사능력이란 자기 행위의 의미를 인식하고 그 결과를 예측하여 **정상적으로 의사를 결정할 수 있는 정신적 능력**을 말한다.



유아, 정신병자, 만취자 등은 이러한 능력이 결여되어 있는데, 이러한 자들을 의사무능력자라고 한다. 의사능력의 유무는 구체적인 행위에 대해서 개별적으로 판단한다.



의사무능력자가 한 법률행위는 무효이다.

판례

금전소비대차계약



저당권설정계약



의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능을 말하는 것으로, 의사능력의 유무는 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단되어야 한다. 원고가 직접 금융기관을 방문하여 금 50,000,000원을 대출받고 금전소비대차약정서 및 근저당권설정계약서에 날인하였다고 할지라도, 원고가 어릴 때부터 지능지수가 낮아 정규교육을 받지 못한 채 가족의 도움으로 살아왔고, 위 계약일 2년 8개월 후 실시된 신체감정결과 지능지수는 73, 사회연령은 6세 수준으로 이름을 정확하게 쓰지 못하고 간단한 셈도 불가능하며, 원고의 본래 지능수준도 이와 크게 다르지 않을 것으로 추정된다는 감정결과가 나왔다면, 원고가 위 계약 당시 결코 적지 않은 금액을 대출받고 이에 대하여 자신 소유의 부동산을 담보로 제공함으로써 만약 대출금을 변제하지 못할 때에는 근저당권의 실행으로 인하여 소유권을 상실할 수 있다는 일련의 법률적인 의미와 효과를 이해할 수 있는 의사능력을 갖추고 있었다고 볼 수 없고, 따라서 위 계약은 의사능력을 흠결한 상태에서 체결된 것으로서 무효이다(대판 2002. 10. 11. 2001다10113).

행위능력 행위능력이란 **단독으로 완전·유효하게 법률행위를 할 수 있는 능력**을 말한다.
행위능력이 결여되거나 부족한 자를 **제한능력자**라고 하는데, 이에 **미성년자**, **피성년후견인**, **피한정후견인**이 있다.

행위능력은 의사능력과 달리 객관적·확실적 기준(나이, 선고)에 의해 결정된다.



19

1. **미성년자** : 만 19세에 달하지 않은 사람
 2. **피성년후견인** : 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 사람으로서 가정법원으로부터 성년후견개시의 심판을 받은 자
 3. **피한정후견인** : 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족한 사람으로서 가정법원으로부터 한정후견개시의 심판을 받은 자
- 제한능력자가 법정대리인의 동의 없이 단독으로 한 법률행위는 취소할 수 있다.**

8) 제3조 【권리능력의 존속기간】 사람은 **생존한 동안 권리와 의무의 주체**가 된다.

제34조 【법인의 권리능력】 **법인**은 법률의 규정에 좇아 정관으로 정한 목적의 범위 내에서 **권리와 의무의 주체**가 된다.

9) 제5조 【미성년자의 능력】 ① **미성년자**가 **법률행위**를 함에는 **법정대리인의 동의**를 얻어야 한다.

② 전항의 규정에 **위반**한 행위는 **취소**할 수 있다.

제10조 【피성년후견인의 행위와 취소】 ① 피성년후견인의 법률행위는 **취소**할 수 있다.

제13조 【피한정후견인의 행위와 동의】 ④ 한정후견인의 동의가 필요한 법률행위를 피한정후견인이 한정후견인의 동의 없이 하였을 때에는 그 법률행위를 **취소**할 수 있다.



법률행위의 목적 (≒계약의 내용)

법률행위의 목적이란 법률행위의 당사자가 당해 법률행위에 의하여 발생시키려고 하는 법률효과를 말한다. 법률행위가 유효하기 위해서는 법률행위의 목적이 **확정, 가능, 적법, 사회적 타당성**¹⁰⁾이라는 요건을 갖추어야 한다.

확정

법률행위의 목적은 **확정될 수 있어야** 한다. 목적을 **확정할 수 없는** 법률행위는 **무효**이다. 단, 법률행위가 유효하기 위해서 반드시 법률행위 성립 당시에 그 목적이 확정되어 있을 필요는 없고, 그 목적을 실현하는 시점, 즉 이행기까지만 확정되면 된다.

甲은 한 달 후 가장 거시기한 강아지를 乙에게 인도하고 乙은 甲이 섭섭치 않게 대금을 지급하기로 약정하였다.

甲은 한 달 후 가장 무거운 강아지를 乙에게 인도하고 乙은 kg당 10만 원을 甲에게 지급하기로 약정하였다.

가능

법률행위의 목적은 **실현가능해야** 한다. 목적실현이 **불가능(불능)**한 법률행위는 **무효**이다. 가능인지 불능인지는 사회통념에 의해 결정된다. 따라서 물리적으로 가능할지라도 사회통념상 불가능하면 불능이다.

甲은 강에 빠진 乙의 반지를 찾아주고 乙로부터 1,000만 원을 지급받기로 약정하였다.

甲은 자신의 별장이 이미 화재로 인해 전소되었다는 것을 모르고 그 별장을 乙에게 3억 원에 팔기로 약정하였다.

적법

법률행위의 목적은 **적법해야** 한다. **법(강행규정)**을 위반한 법률행위는 **무효**이다.

甲은 중개업자 乙에게 주택매매를 의뢰하면서 법정한도액을 초과하는 수수료를 지급하기로 약정하였다.

乙은 甲으로부터 금원을 차용하면서 이자제한법상의 법정한도를 초과하는 이자를 지급하기로 약정하였다.

사회적 타당

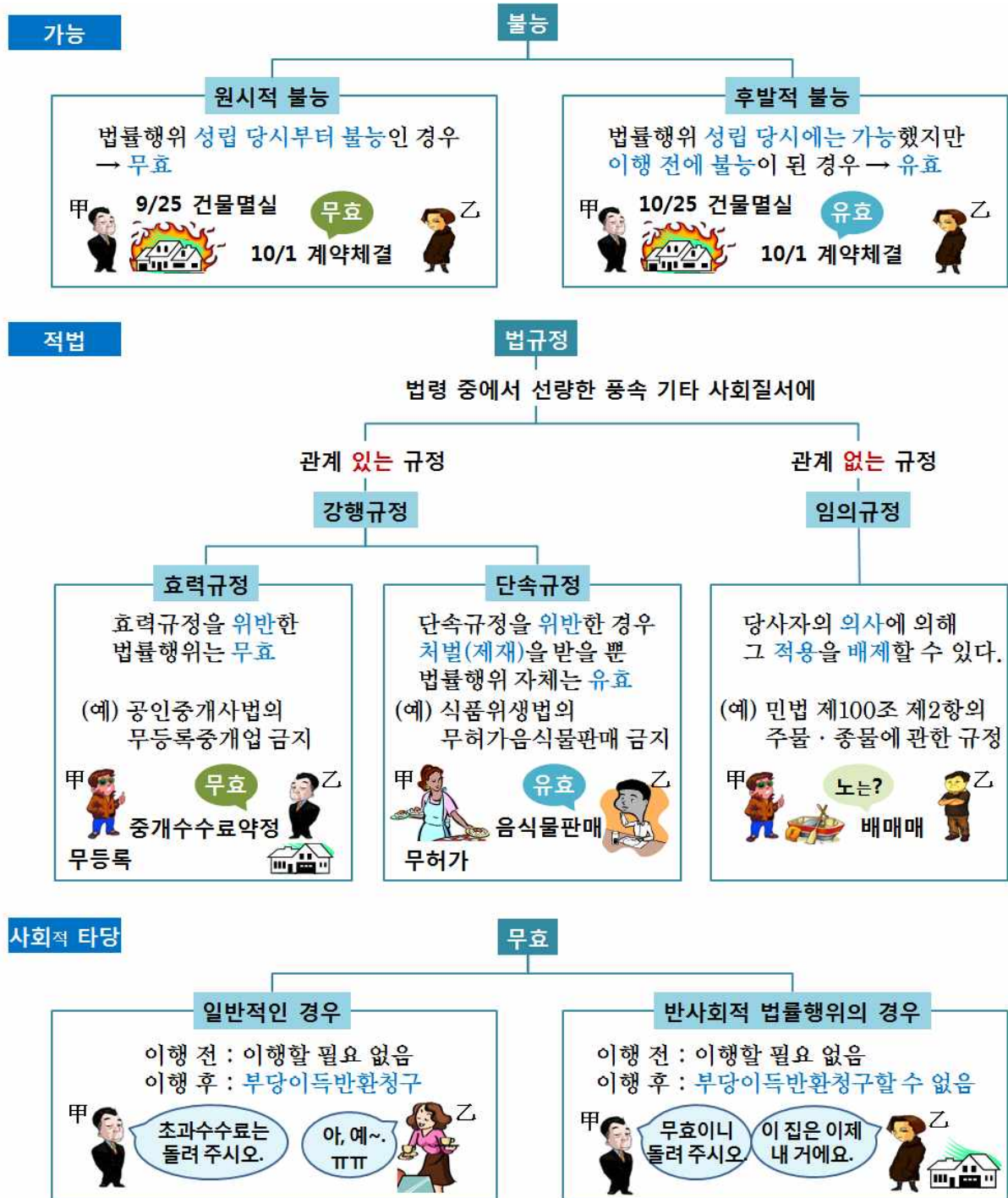
법률행위의 목적은 **사회적으로 타당해야** 한다. **선량한 풍속 기타 사회질서**에 위반한 내용의 법률행위는 **무효**이다.

甲은 乙이 자신의 첩이 되어주는 대가로 乙에게 자기 소유의 부동산 중 하나를 증여하기로 약정하였다.

乙은 甲을 위하여 법정에서 증언을 하고 甲은 승소하면 그 대가로 자신의 토지의 절반을 乙에게 주기로 약정하였다.

10) 제103조 【반사회질서의 법률행위】 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다.

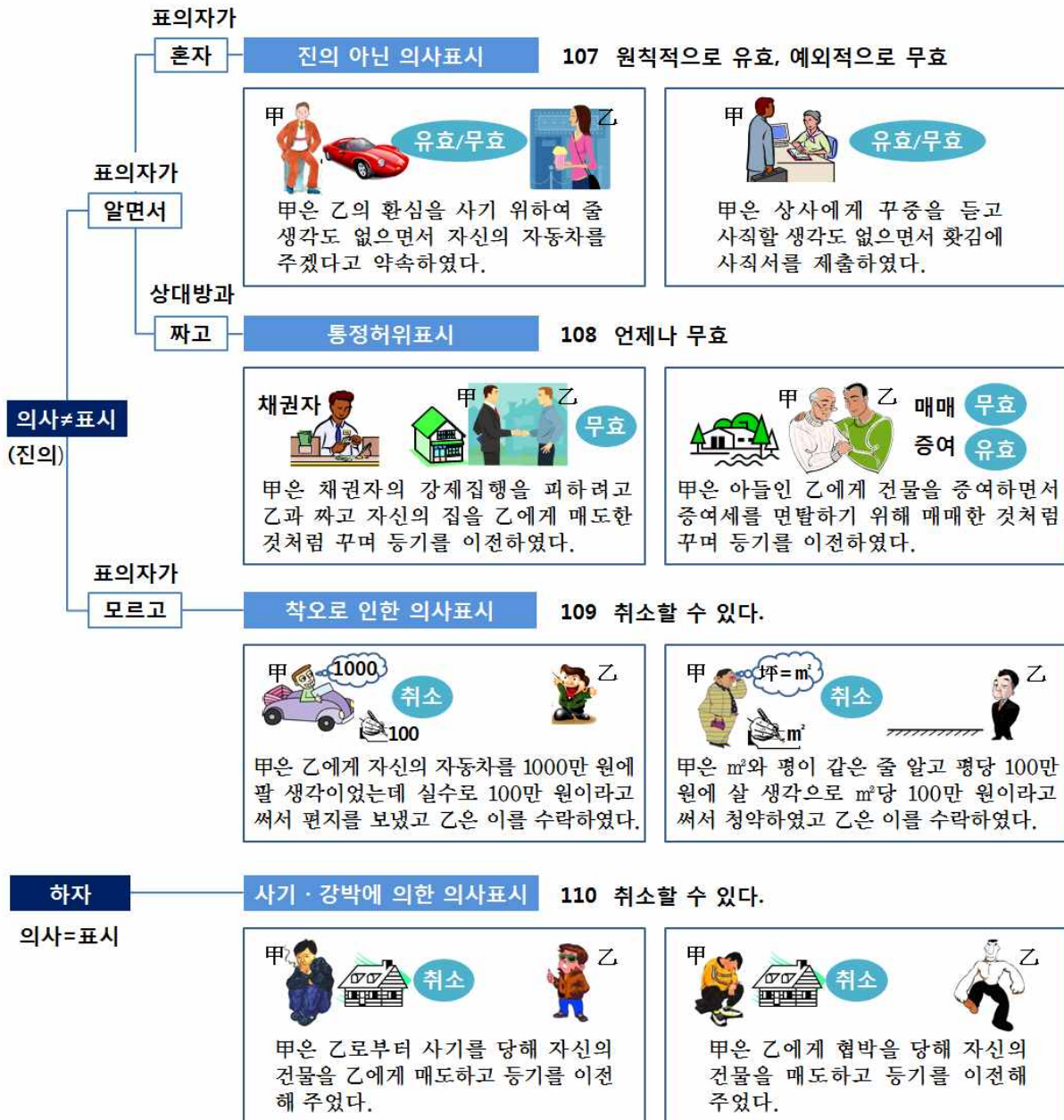
법률행위의 목적에 관련된 쟁점 11)12)



- 11) 제105조 【**임의규정**】 법률행위의 당사자가 법령 중의 **선량한 풍속 기타 사회질서에 관계없는** 규정과 다른 **의사를 표시**한 때에는 **그 의사에 의한다**.
 제100조 【주물, 종물】 ① 물건의 소유자가 그 물건의 상용(常用)에 공하기 위하여 자기 소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 종물이다.
 ② **종물은 주물의 처분에 따른다**.
 제394조 【손해배상의 방법】 다른 의사표시가 없으면 손해는 금전으로 배상한다.
 제566조 【매매계약의 비용의 부담】 매매계약에 관한 비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.
- 12) 제746조 【**불법원인급여**】 **불법의 원인으로 인하여 재산을 급여하거나 노무를 제공**한 때에는 그 이익의 **반환을 청구하지 못한다**. 그러나 그 불법원인이 수익자에게만 있는 때에는 그러하지 아니하다.

..... 의사표시

법률행위가 당사자가 원한 대로 효력이 발생하기 위해서는 의사표시에 있어서 **의사와 표시가 일치**하고 **의사형성과정에 하자가 없어야** 한다. **의사와 표시가 일치하지 않거나**(의사의 흠결), **의사형성과정에 하자가 있으면**(하자 있는 의사표시), 법률행위는 당사자가 원한 대로 효력이 발생할 수 없다. 즉, 그러한 법률행위는 처음부터 **무효이거나** 혹은 **취소할 수 있다**.¹³⁾¹⁴⁾



- 13) 제107조 **【진의 아닌 의사표시】** ① 의사표시는 표의자가 진의 아님을 알고 한 것이라도 그 효력이 있다. 그러나 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 무효로 한다.
 제108조 **【통정한 허위의 의사표시】** ① 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다.
 ② 전항의 의사표시의 무효는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.
 제109조 **【착오로 인한 의사표시】** ① 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 그러나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다.
 제110조 **【사기, 강박에 의한 의사표시】** ① 사기나 강박에 의한 의사표시는 취소할 수 있다.
 14) 제141조 **【취소의 효과】** 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. (後略)

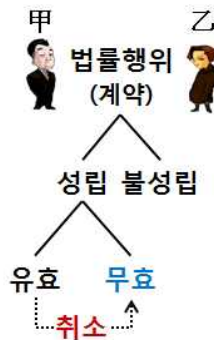
법률행위의 무효와 취소

1. 서설

법률행위가 성립요건을 갖추어 성립하더라도 **효력요건(=유효요건)**을 갖추지 못하면 당사자가 원한 대로 법률효과가 생기지 않는다. 민법은 법률행위의 효력이 부정되는 경우를 처음부터 아무런 효력이 생기지 않는 경우와 일단 효력이 발생하였다가 일정한 자의 의사표시에 의하여 효력이 소멸하는 경우로 나누어, 전자를 **무효**, 후자를 **취소**라고 하여 구별하고 있다.

2. 무효

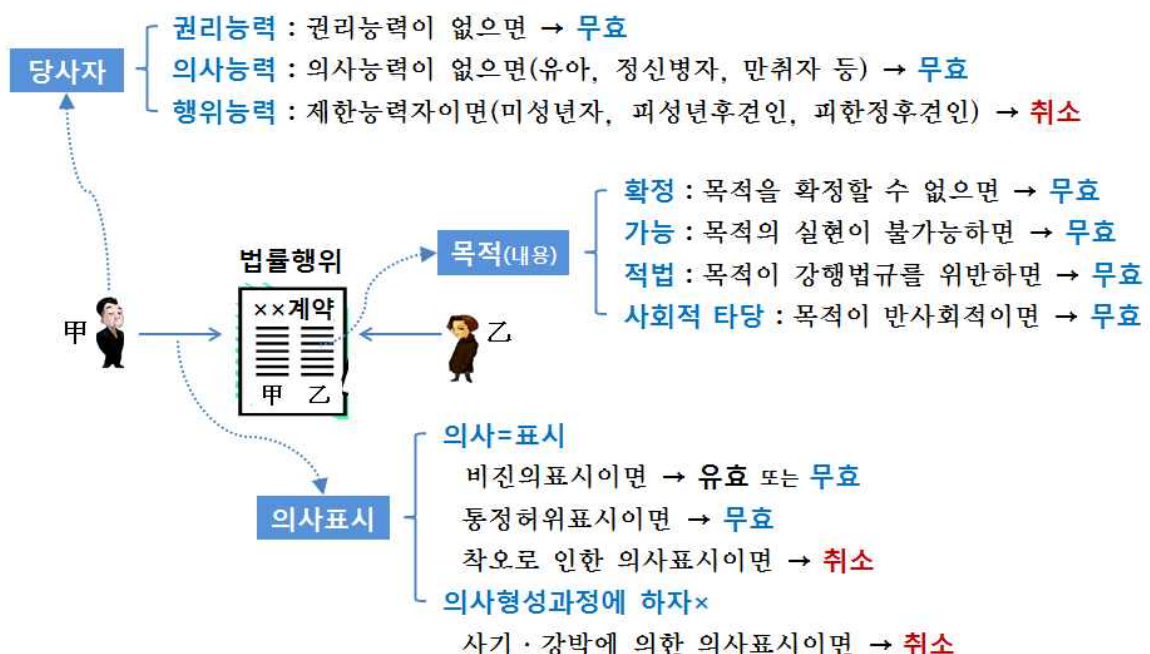
| | 무효 |
|----|--|
| 의의 | 법률행위가 성립 당시부터 당연히 그 효력이 발생하지 않는 것 |
| 사유 | 당사자 : 의사무능력 목적 : 불능, 반사회질서, 불공정 의사표시 : 비진의표시(예외), 허위표시 |
| 효과 | 처음부터 당연히 무효이다. |
| 주장 | 법률상의 이해관계가 있는 자라면 누구든지 무효를 주장할 수 있다. |
| 기간 | 무효를 주장할 수 있는 기간에는 제한이 없고, 시간이 경과하여도 무효임에 변화가 없다. |
| 추인 | 무효인 법률행위는 추인하여도 그 효력이 생기지 않는다(139). |



| | 취소 |
|----|--|
| 의의 | 유효하게 성립한 법률행위를 성립 당시로 소급하여 그 효력을 소멸시키는 것 |
| 사유 | 당사자 : 제한능력 목적 : × 의사표시 : 착오, 사기 · 강박 |
| 효과 | 취소하기 전까지는 일단 유효하고 취소하면 소급하여 무효로 된다. |
| 주장 | 법이 정한 일정한 자만 취소할 수 있다 (140). |
| 기간 | 취소할 수 있는 기간에는 제한이 있고 그 기간이 경과하면 취소권은 소멸한다 (146). |
| 추인 | 취소할 수 있는 법률행위는 추인하여 유효로 확정시킬 수 있다(143). |

무효와 취소의 경합(이중효)

하나의 법률행위에 무효사유와 취소사유가 동시에 존재하는 경우, 당사자는 그 중 어느 한 요건을 입증하여 무효나 취소를 선택적으로 주장할 수 있다. (예) 미성년자가 만취상태에서 계약을 한 경우



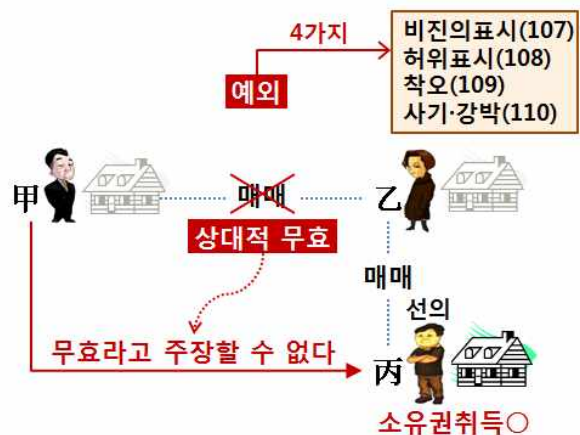
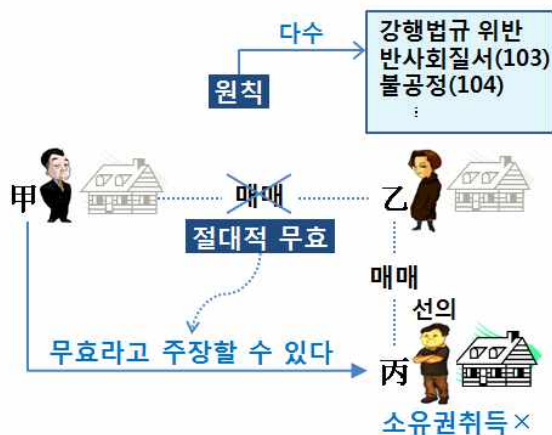
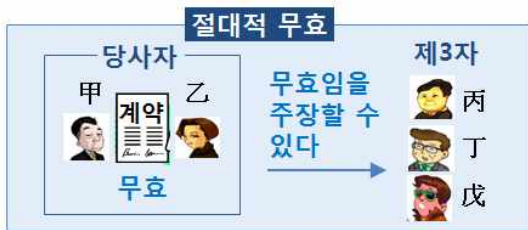
(1) 무효의 법률관계

- 1) 이행 전 : 당사자는 법률행위의 내용을 이행할 필요가 없고, 이행하지 않아도 상대방에게 채무불이행책임을 지지 않는다.
- 2) 이행 후 : 무효인 법률행위에 기하여 이행된 것은 법률상 원인 없는 이익(부당이득)이므로 급여자는 수익자에게 그 반환을 청구할 수 있다(741). 단, 반사회질서의 법률행위에 해당하여 무효가 된 경우에는 부당이득반환을 청구할 수 없다(제746조의 불법원인급여).



(2) 무효의 종류 : 절대적 무효와 상대적 무효¹⁵⁾

무효가 법률행위를 행한 당사자 사이에서만 아니라 제3자에 대한 관계에서도, 즉 모든 사람들에 대한 관계에서 무효인가 아니면 일정한 사람에 대한 관계에서만 무효인가에 따라 절대적 무효와 상대적 무효로 구별된다. 절대적 무효는 법률행위를 행한 당사자 사이에서만 아니라 제3자에 대한 관계에서도 효력이 없다. 반면 상대적 무효는 당사자 사이에서는 무효이지만 일정한 사람에게는 대항할 수 없다는 형태로 나타난다(제107조 내지 110조).



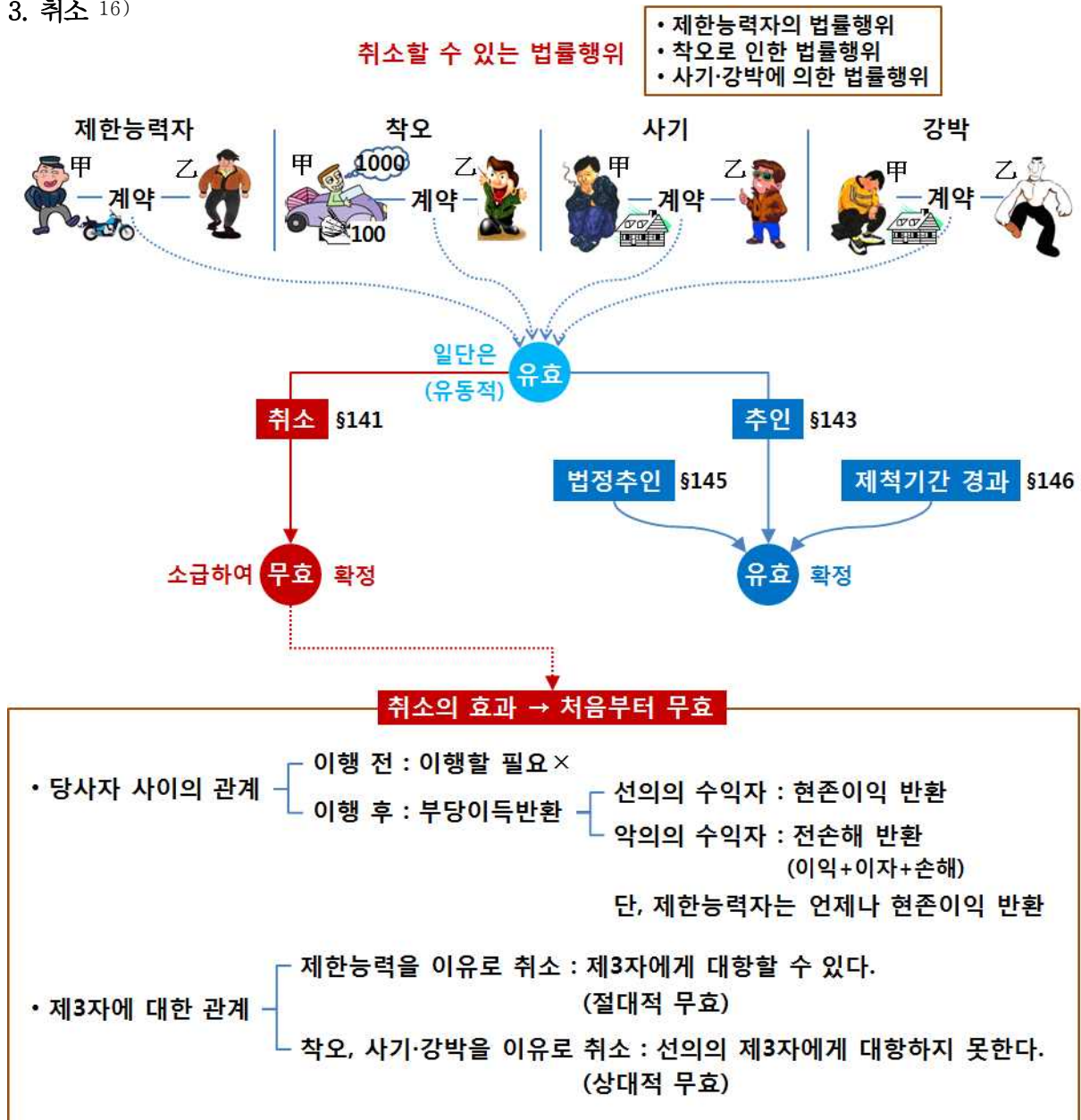
15) [절대적 무효와 상대적 무효의 구별]

제104조 【불공정한 법률행위】 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위는 무효로 한다. → 절대적 무효

제108조 【통정한 허위의 의사표시】 ① 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다.

② 전항의 의사표시의 무효는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다. → 상대적 무효

3. 취소 16)



16) 제140조 【법률행위의 취소권자】 취소할 수 있는 법률행위는 **제한능력자**, **착오**로 인하거나 **사기·강박**에 의하여 의사표시를 한 자, 그의 **대리인** 또는 **승계인**만이 취소할 수 있다.

제141조 【취소의 효과】 취소된 법률행위는 **처음부터 무효**인 것으로 본다. 다만 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.

제143조 【추인의 방법, 효과】 ① 취소할 수 있는 법률행위는 제140조에 규정한 자가 추인할 수 있고 **추인 후에는 취소하지 못한다**.

② 전조의 규정은 전항의 경우에 준용한다.

제144조 【추인의 요건】 ① **추인은 취소의 원인이 소멸된 후에 하여야만 효력이 있다**.

② 전항의 규정은 법정대리인이 또는 후견인이 추인하는 경우에는 적용하지 아니한다.

제145조 【법정추인】 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 전조의 규정에 의하여 추인할 수 있는 후에 다음 각 호의 사유가 있으면 추인한 것으로 본다. 그러나 이의를 보류한 때에는 그러하지 아니하다.

1. 전부나 일부의 이행
2. 이행의 청구
3. 경개
4. 담보의 제공
5. 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 전부나 일부의 양도
6. 강제집행

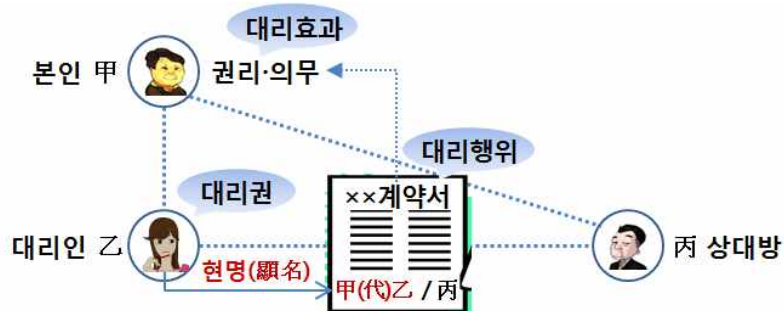
제146조 【취소권의 소멸】 취소권은 **추인할 수 있는 날로부터 3년** 내에 법률행위를 한 날로부터 **10년** 내에 행사하여야 한다.

법률행위의 대리

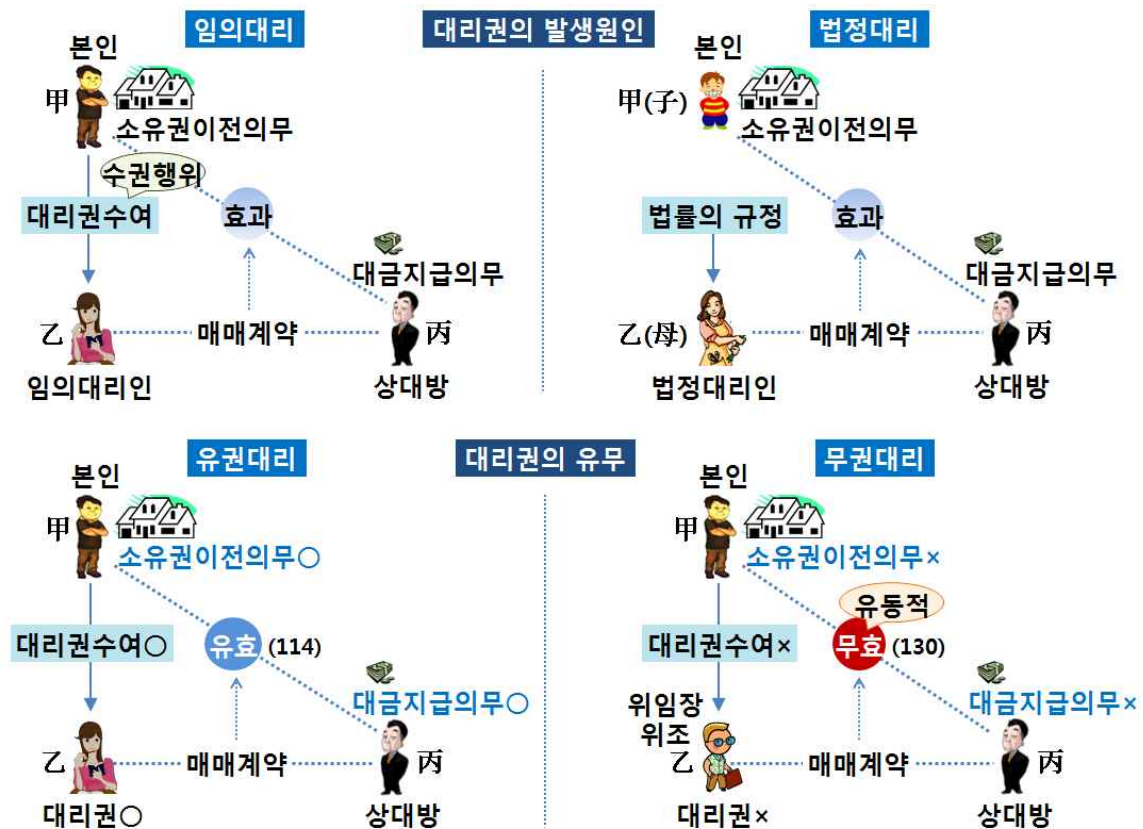
1. 총설

- (1) 의의 : 법률행위의 대리란 타인(=대리인)이 본인의 이름으로 상대방에게 의사표시를 하거나 상대방의 의사표시를 수령함으로써 그 법률효과를 직접 본인에게 귀속시키는 제도를 말한다. 가령 甲이 주택매수에 관한 권한(=대리권)을 乙에게 주고, 乙이 주택의 소유자 丙과 흥정을 하여 매매계약을 체결하면, 그 매매계약에 따른 권리와 의무는 직접 甲과 丙 사이에 생기는 것이다. 이러한 대리제도를 통해서 개인의 활동영역이 확대되고(사적자치의 확장, 임의대리의 주된 기능), 제한능력자도 완전·유효한 법률행위를 할 수 있게 된다(사적자치의 보충, 법정대리의 주된 기능).

(2) 대리의 3면관계



(3) 대리의 종류 17)18)



- 17) 제911조 【미성년자인 자의 법정대리인】 친권을 행사하는 **부 또는 모는 미성년자인 자의 법정대리인**이 된다.
제938조 【후견인의 대리권 등】 ① **후견인은 피후견인의 법정대리인**이 된다.
- 18) 제114조 【대리행위의 효력】 ① 대리인이 그 **권한 내**에서 본인을 위한 것임을 표시한 의사표시는 직접 **본인에게** 대하여 **효력이 생긴다**.
제130조 【무권대리】 대리권 없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약은 본인이 이를 추인하지 아니하면 **본인에** 대하여 **효력이 없다**.

2. 현명주의(顯名主義) 19)

- (1) 의의 : 현명(顯名)이라 함은 **대리인이 자신의 의사표시가 본인을 위한 것임을 표시하는 것**을 말한다. 여기서 '본인을 위한다'라 함은 **법률행위의 효과가 본인에게 귀속된다는 의미**이다.
- (2) 현명의 방식 : 현명의 방식에는 특별한 제한이 없다.

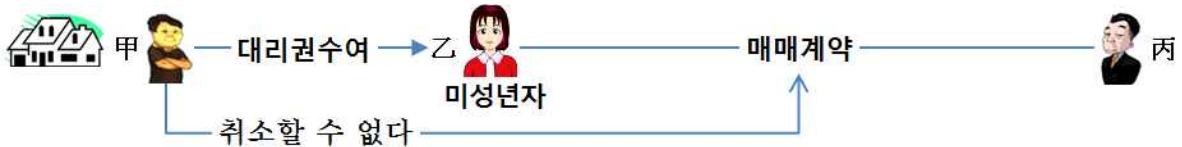


- (3) 현명하지 않은 경우



3. 대리인의 능력 20)

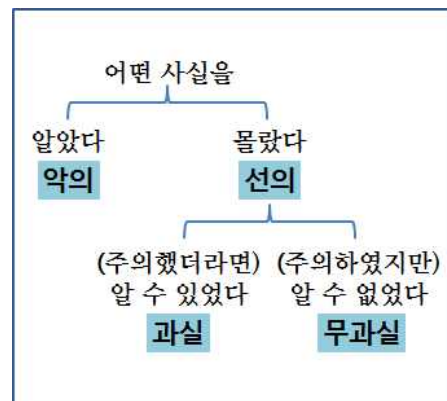
- (1) 행위능력 不要 : 민법 제117조의 의미는 **대리인이 대리행위 당시 제한능력자였다 하더라도 본인은 이를 이유로 그 대리행위를 취소할 수 없다**는 것이다.



- (2) 의사능력 要 : 대리행위도 법률행위의 일종이므로 대리인은 대리행위 당시 최소한 의사능력은 갖추고 있어야 한다. 즉 **의사능력이 없는 자가 한 대리행위는 무효**이다.

※ 선의와 악의

일상적으로 선의(善意)와 악의(惡意)는 각각 착한 마음이나 좋은 뜻, 나쁜 마음이나 좋지 않은 뜻을 의미하지만, 법률 용어로서 선의와 악의는 그런 의미와는 전혀 관계가 없고, '선의'는 **어떠한 사정을 알지 못하는 것**, '악의'는 **어떠한 사정을 아는 것**을 의미한다. 그리고 선의는 때에 따라서 다시 과실(過失) 있는 선의와 과실 없는 선의로 나뉘기도 하는데, 전자는 주의를 하지 않아 모른 경우이고(법조문에서는 '알 수 있었던 경우'라고 표현된다) 후자는 주의를 하였으나 모른 경우이다('알 수 없었던 경우'라고 표현된다).



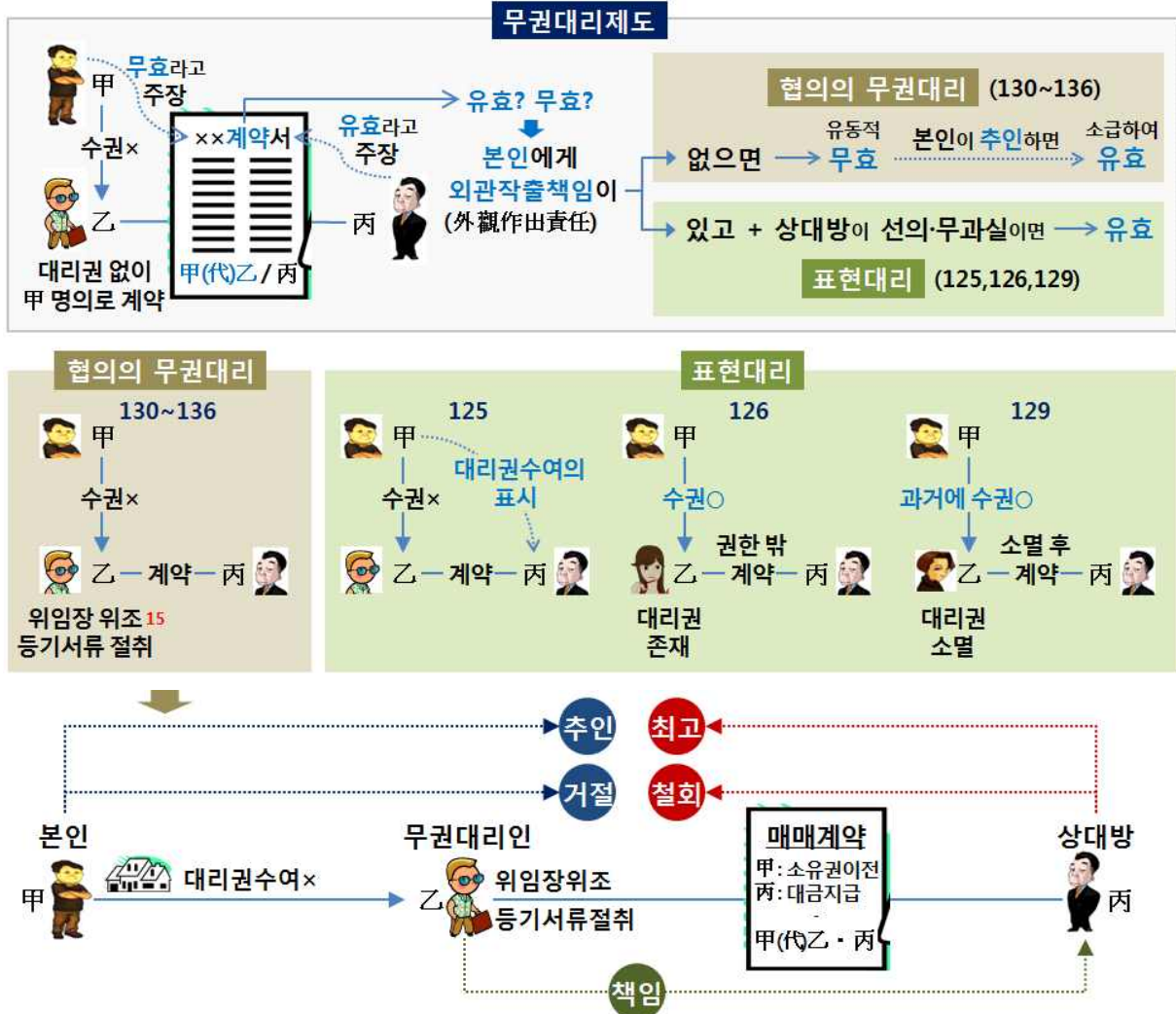
19) 제114조 【대리행위의 효력】 ① 대리인이 그 권한 내에서 **본인을 위한 것임을 표시**한 의사표시는 직접 **본인에게 대하여 효력이 생긴다**.

제115조 【본인을 위한 것임을 표시하지 아니한 행위】 대리인이 **본인을 위한 것임을 표시하지 아니한 때**에는 그 의사표시는 **자기를 위한 것으로 본다**. 그러나 상대방이 대리인으로서 한 것임을 알았거나 알 수 있었을 때에는 **전조 제1항의 규정을 준용한다**.

20) 제117조 【대리인의 행위능력】 **대리인은 행위능력자임을 요하지 아니한다**.

4. 무권대리 21)

무권대리란 대리인의 법률행위가 대리행위로서의 다른 요건은 모두 갖추고 있지만 **대리인에게** 그 행위를 할 **대리권이 없는 경우**를 말한다. 무권대리행위는 대리권 없이 행해진 행위이므로 그 효과를 본인에게 귀속시킬 수 없고, 대리의사로 행해진 행위이므로 그 효과를 대리인에게 귀속시킬 수도 없다. 이에 민법은 본인의 이익을 부당하게 침해하지 않으면서도 상대방을 보호하여 거래의 안전을 도모하고 있는데, 이것이 바로 **무권대리제도**이다.



21) 제130조 【무권대리】 **대리권 없는 자가** 타인의 대리인으로 한 계약은 **본인이** 이를 **추인하지 아니하면** 본인에 대하여 **효력이 없다**.

제131조 【상대방의 최고권】 대리권 없는 자가 타인의 대리인으로 계약을 한 경우에 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인 여부의 응답을 **최고**할 수 있다. 본인이 그 기간 내에 응답을 발하지 아니한 때에는 추인을 **거절**한 것으로 본다.

제133조 【추인의 효력】 **추인**은 다른 의사표시가 없을 때에는 **계약시에 소급하여 그 효력이 생긴다**. (후략)

제134조 【상대방의 철회권】 대리권 없는 자가 한 계약은 본인의 추인이 있을 때까지 상대방은 본인이나 그 대리인에 대하여 이를 **철회**할 수 있다. 그러나 계약 당시에 상대방이 대리권 없음을 안 때에는 그러하지 아니하다.

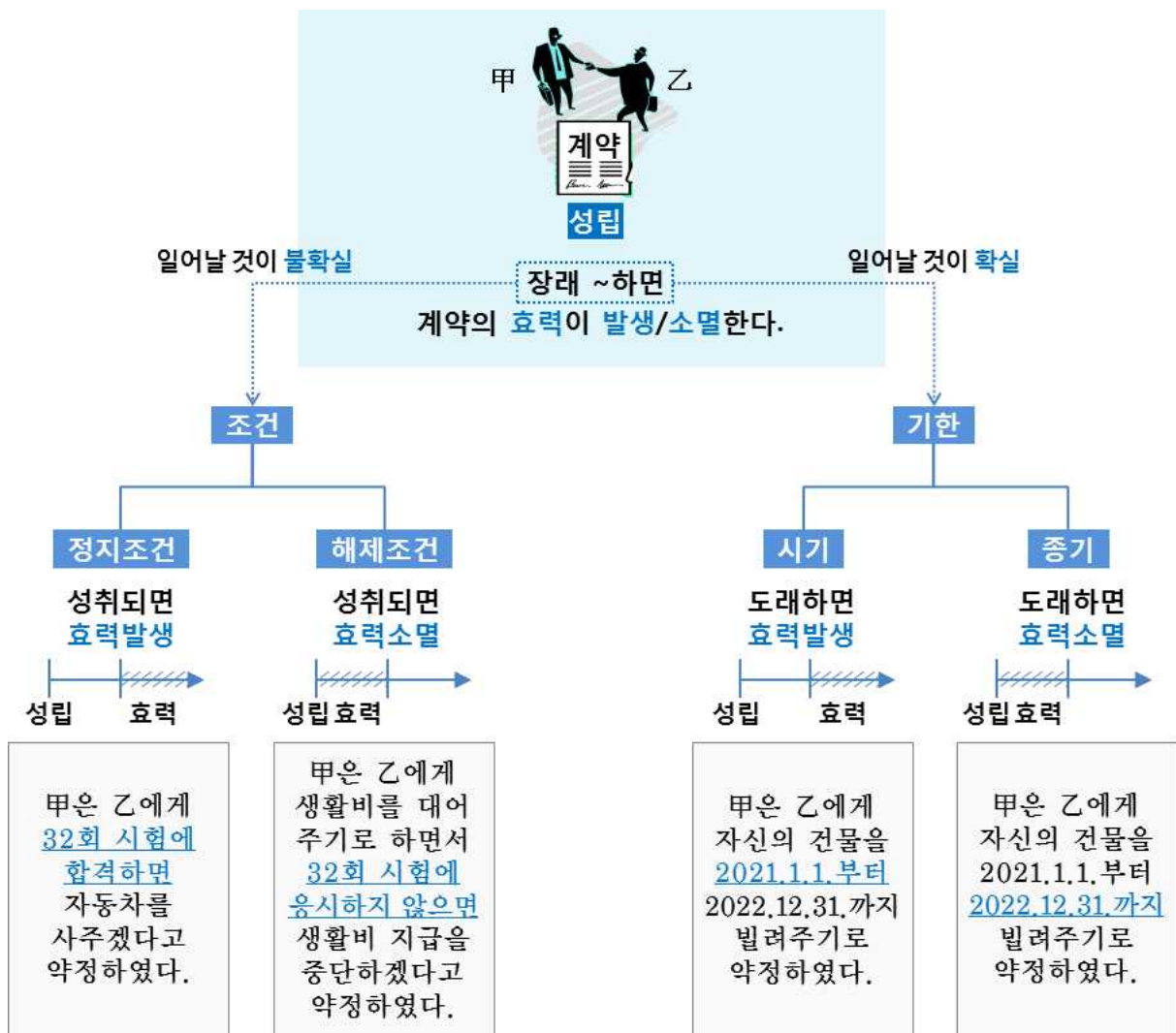
제135조 【상대방에 대한 무권대리인의 책임】 ① 다른 자의 대리인으로서 계약을 맺은 자가 그 **대리권을 증명하지 못하고** 또 본인의 **추인을 받지 못한 경우에는** 그는 상대방의 선택에 따라 **계약을 이행할 책임 또는 손해를 배상할 책임**이 있다.

② 대리인으로서 계약을 맺은 자에게 대리권이 없다는 사실을 **상대방이 알았거나 알 수 있었을 때** 또는 대리인으로서 계약을 맺은 사람이 **제한능력자일 때에는 제1항을 적용하지 아니한다**.

법률행위의 부관 (조건과 기한)

법률행위는 성립과 동시에 곧바로 효력이 발생하는 것이 보통이다. 그러나 법률행위의 당사자가 장래에 일정한 사실이 일어나면 그 때 법률행위의 효력이 발생하거나 소멸하도록 약정하는 것도 사적자치의 원칙상 얼마든지 가능하다. 이와 같이 **법률행위의 당사자가 법률행위의 효력을 발생시키거나 소멸시키기 위하여 법률행위에 덧붙이는 약정**을 법률행위의 부관(附款)이라고 하는데, 이에는 **조건²²⁾**과 **기한²³⁾**이 있다.

법률행위의 당사자가 ‘**장래의 불확실한 사실**’이 일어나면(=조건성취) 법률행위의 효력을 발생시키거나 소멸시키기로 약정한 경우, 그 장래의 불확실한 사실을 **조건**이라 하고, ‘**장래의 확실한 사실**’이 일어나면(=기한도래) 법률행위의 효력을 발생 또는 소멸시키거나 채무를 이행하기로 약정한 경우, 그 장래의 확실한 사실을 **기한**이라 한다.



22) 제147조 【조건성취의 효과】 ① **정지조건** 있는 법률행위는 조건이 **성취**한 때로부터 그 **효력이 생긴다**.

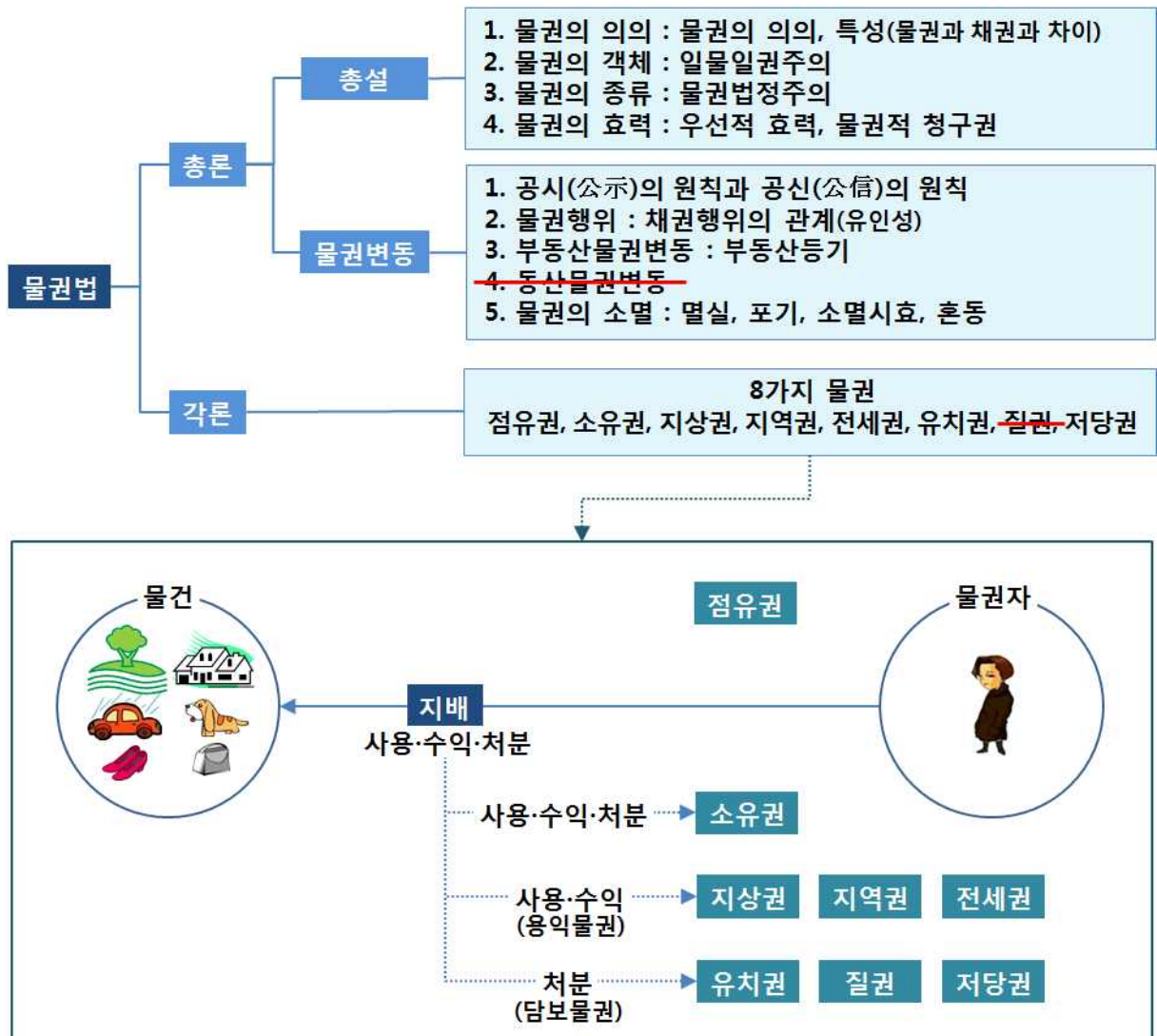
② **해제조건** 있는 법률행위는 조건이 **성취**한 때로부터 그 **효력을 잃는다**.

③ 당사자가 조건성취의 효력을 그 성취 전에 소급하게 할 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다.

23) 제152조 【기한도래의 효과】 ① **시기** 있는 법률행위는 기한이 **도래**한 때로부터 그 **효력이 생긴다**.

② **종기** 있는 법률행위는 기한이 **도래**한 때로부터 그 **효력을 잃는다**.

물권법의 전체 구조 ²⁴⁾



24) [8가지 물권]

제192조 【점유권의 취득과 소멸】 ① 물건을 사실상 지배하는 자는 점유권이 있다.

② 점유자가 물건에 대한 사실상의 지배를 상실한 때에는 점유권이 소멸한다. (後略)

제211조 【소유권의 내용】 소유자는 법률의 범위 내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.

제279조 【지상권의 내용】 지상권자는 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리가 있다.

제291조 【지역권의 내용】 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기 토지의 편익에 이용하는 권리가 있다.

제303조 【전세권의 내용】 ① 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.

제320조 【유치권의 내용】 ① 타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다.

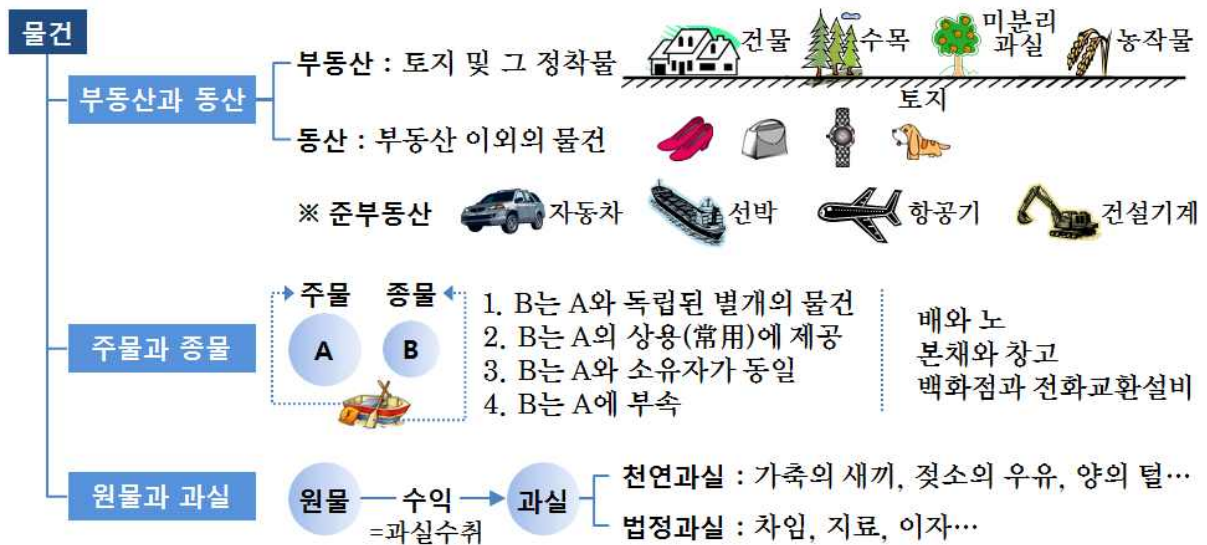
제329조 【동산질권의 내용】 동산질권자는 채권의 담보로 채무자 또는 제3자가 제공한 동산을 점유하고 그 동산에 대하여 다른 채권자보다 자기 채권의 우선변제를 받을 권리가 있다.

제356조 【저당권의 내용】 저당권자는 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대하여 다른 채권자보다 자기 채권의 우선변제를 받을 권리가 있다.

물권과 채권의 비교

| | 물권 | 채권 |
|---------|--|--|
| 의의 | <p>물건을 지배하는 권리</p> <p>물권자 甲 → 지배 (사용·수익·처분) → 물건 (자동차, 집, 옷, 가방)</p> | <p>채무자에게 일정한 행위를 청구하는 권리</p> <p>채권자 甲 → 청구 → 채무자 乙 → 행위 (금부)</p> <p>소유권이전, 대금지급, 대여금반환, 건물신축, 손해배상, 부당이득반환</p> <p>약정채권, 법정채권</p> |
| 객체 | 물건 | 채무자의 행위(=금부) |
| 효력 | 누구에 대해서나 주장할 수 있다. (절대적·대세적) | 채무자에 대해서만 주장할 수 있다. (상대적·대인적) |
| 배타성 | 독점적, 배타적 권리이다. 일물일권주의, 우선적 효력 | 독점성, 배타성이 없다. 수 개의 채권 양립可, 채권자평등의 원칙 |
| 종류 및 내용 | 물건의 종류와 내용은 법에 의해 정해진다. 물권법정주의 | 채권의 종류와 내용은 원칙적으로 당사자 간의 합의(계약)에 의해 정해진다. 계약자유의 원칙 |

물건의 객체 25)



25) 제98조 【물건의 정의】 본법에서 물건이라 함은 유체물 및 전기 기타 관리할 수 있는 자연력을 말한다.

제99조 【부동산, 동산】 ① 토지 및 그 정착물은 부동산이다.

② 부동산 이외의 물건은 동산이다.

제100조 【주물, 증물】 ① 물건의 소유자가 그 물건의 상용에 공하기 위하여 자기 소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 증물이다.

② 증물은 주물의 처분에 따른다.

제101조 【천연과실, 법정과실】 ① 물건의 용법에 의하여 수취하는 산출물은 천연과실이다.

② 물건의 사용대가로 받는 금전 기타의 물건은 법정과실로 한다.

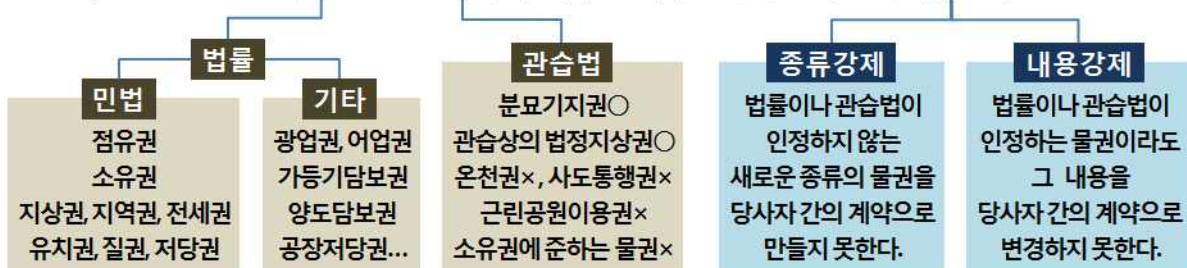
제102조 【과실의 취득】 ① 천연과실은 그 원물로부터 분리하는 때에 이를 수취할 권리자에게 속한다.

② 법정과실은 수취할 권리의 존속기간 일수의 비율로 취득한다.

물권법정주의 26)

물권법정주의란 물권의 종류와 내용은 법(법률 또는 관습법)에 의해 정해지며, 당사자들이 임의로 이와 다른 물권을 창설하는 것은 금지된다는 원칙이다. 이는 물권의 배타성·절대성에 기인한 것이다.

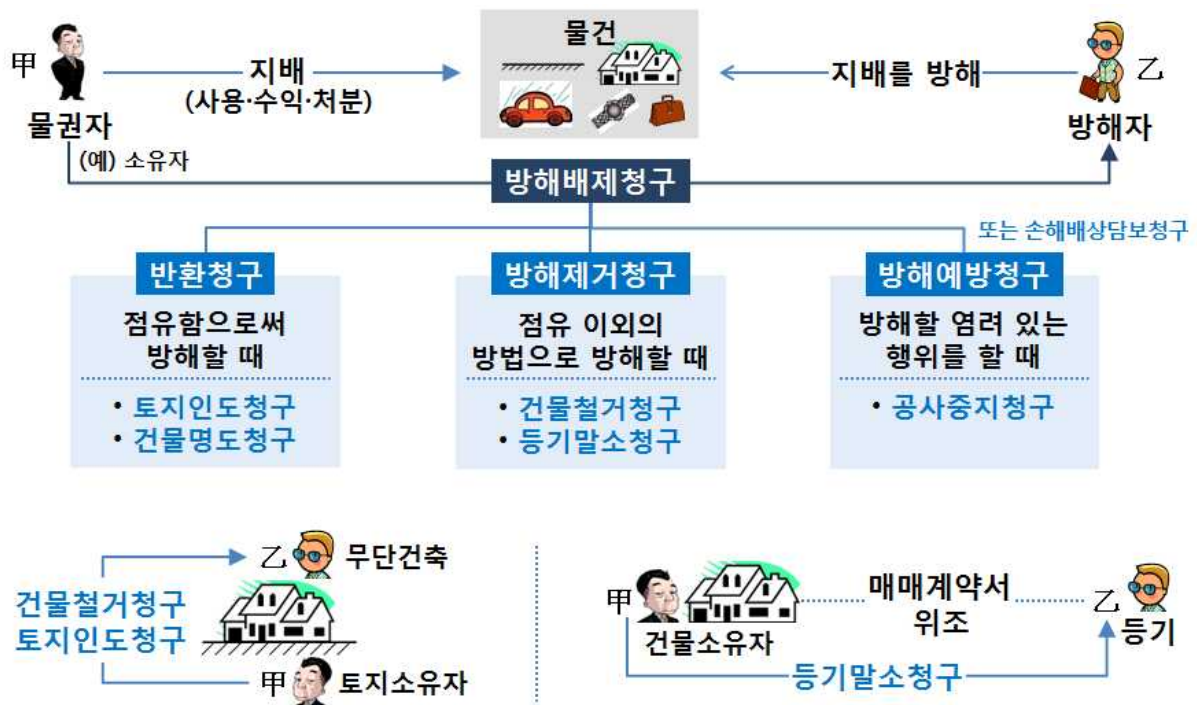
민법 제185조 : 물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.



물권적 청구권 27)

물권적 청구권이란 물권의 실현이 방해될 당하거나 방해당할 염려가 있는 경우에 물권자가 방해자에 대하여 방해의 배제를 청구할 수 있는 권리를 말한다.

물권에 대한 방해의 모습에 따라 그에 대한 방해배제청구의 내용도 달라지는데, 물권적 청구권은 반환청구권, 방해제거청구권, 방해예방청구권의 3가지 종류로 나누어진다.



26) 제185조 【물권의 종류】 물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.

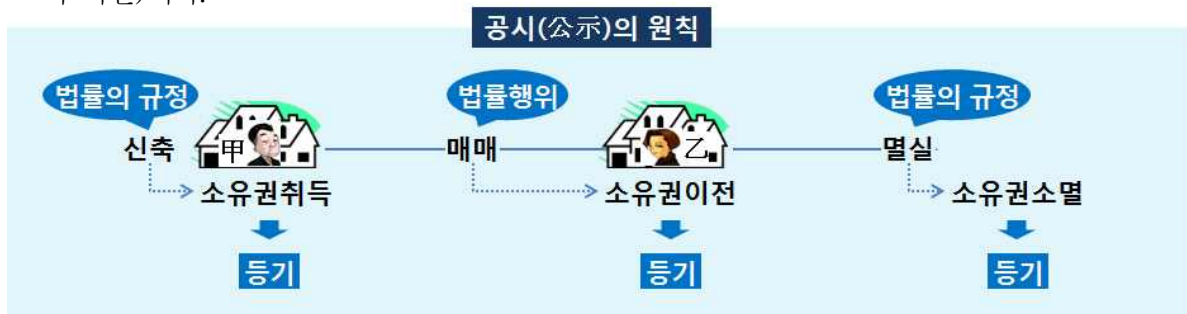
27) 제213조 【소유물반환청구권】 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.

제214조 【소유물방해제거, 방해예방청구권】 소유자는 소유권을 방해하는 자에 대하여 방해의 제거를 청구할 수 있고 소유권을 방해할 염려 있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.

공시의 원칙과 공신의 원칙

1. 공시(公示)의 원칙

- (1) 의의 : 물권의 존재나 변동은 외부에서 인식할 수 있는 일정한 표상, 즉 공시방법(公示方法)을 갖추어야 한다는 원칙이다.
- (2) 공시방법 : 부동산물권의 공시방법은 등기이고, 동산물권의 공시방법은 점유 또는 인도(=점유의 이전)이다.

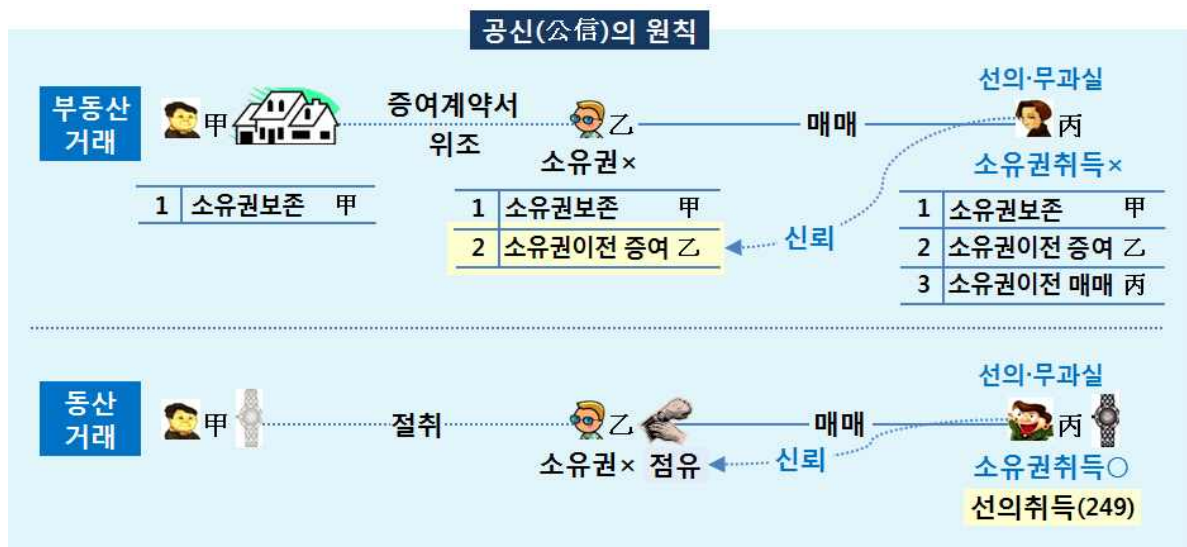


2. 공신(公信)의 원칙

- (1) 의의 : 공시방법을 신뢰하여 물권거래를 한 경우, 설령 그 공시방법이 진정한 권리관계와 일치하지 않더라도 공시된 대로의 권리관계가 존재하는 것으로 다루어서 공시방법을 신뢰하여 거래한 자를 보호하여야 한다는 원칙이다.

(2) 민법의 태도

- ① 부동산의 경우 : 공신의 원칙을 인정하지 않는다. 즉 부동산 거래시 등기에는 공신력(公信력)이 없다. 따라서 부동산의 등기명의자가 무권리자이면 그 등기를 유효한 것으로 믿고 거래한 자도 권리를 취득하지 못한다.
- ② 동산의 경우 : 공신의 원칙을 인정한다. 즉 동산 거래시 점유에는 공신력이 있다. 따라서 동산의 점유자가 무권리자인 경우에도 그를 권리자로 믿고 거래한 자는 권리를 취득하는데, 이를 선의취득(善意取得)²⁸⁾이라 한다.

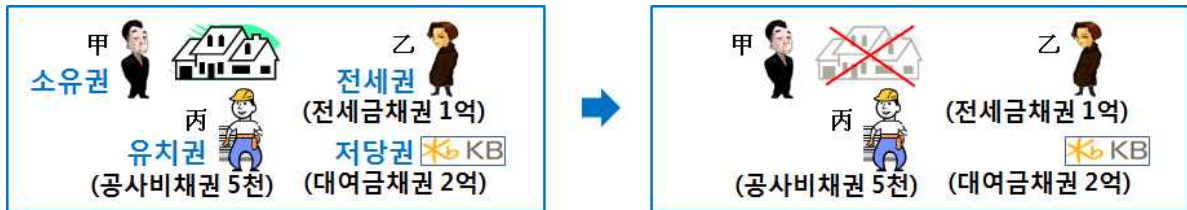


28) 제249조 【선의취득】 평온, 공연하게 동산을 양수한 자가 선의이며 과실 없이 그 동산을 점유한 경우에는 양도인이 정당한 소유자가 아닌 때에도 즉시 그 동산의 소유권을 취득한다.

물권의 소멸

1. 멸실

물건이 멸실하면 물권은 모두 절대적으로 소멸한다. 단, 물건이 멸실되었다고 해서 채권관계마저 소멸하는 것은 아님을 유의해야 한다.



2. 포기

물권의 포기는 원칙적으로 물권자가 자유롭게 할 수 있지만, 그 물권이 제3자의 권리의 목적이 되어 있는 경우에는 그 제3자의 동의를 요한다.

3. 소멸시효²⁹⁾

용역물권(지상권, 지역권, 전세권)은 20년간 행사하지 않으면 시효로 소멸한다. 그 외의 물권은 소멸시효의 대상이 아니다.



4. 혼동³⁰⁾

혼동이란 서로 대립하는 두 개의 법률상의 지위 또는 자격이 동일인에게 귀속되는 것을 말한다. 이러한 경우에 양 지위를 모두 존속시키는 무의미하므로 어느 한 지위는 다른 지위에 흡수되어 소멸하게 된다. 이 점은 물권뿐만 아니라 채권에서도 마찬가지이다.



29) 제162조 【채권, 재산권의 소멸시효】 ① 채권은 10년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

② 채권 및 소유권 이외의 재산권은 20년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

30) 제191조 【혼동으로 인한 물권의 소멸】 ① 동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다. 그러나 그 물권이 제3자의 권리의 목적이 된 때에는 소멸하지 아니한다.

제507조 【혼동의 요건, 효과】 채권과 채무가 동일한 주체에 귀속한 때에는 채권은 소멸한다. 그러나 그 채권이 제3자의 권리의 목적인 때에는 그러하지 아니하다.

점유권

1. 점유제도와 점유권

점유제도는 사람이 어떤 물건을 사실상 지배하고 있는 경우 (이를 점유라고 한다) 그 지배를 정당화시켜 주는 법률상의 권리(이를 본권(本權)이라 한다. 가령 소유권, 전세권 등)가 있느냐 없느냐를 묻지 않고서 사실상의 지배상태 그 자체를 보호하는 제도를 말한다. 즉 점유권은 점유 그 자체를 보호하기 위하여 점유자에게 부여된 권리이다.³¹⁾



점유권 ≠ 점유할 권리(본권)



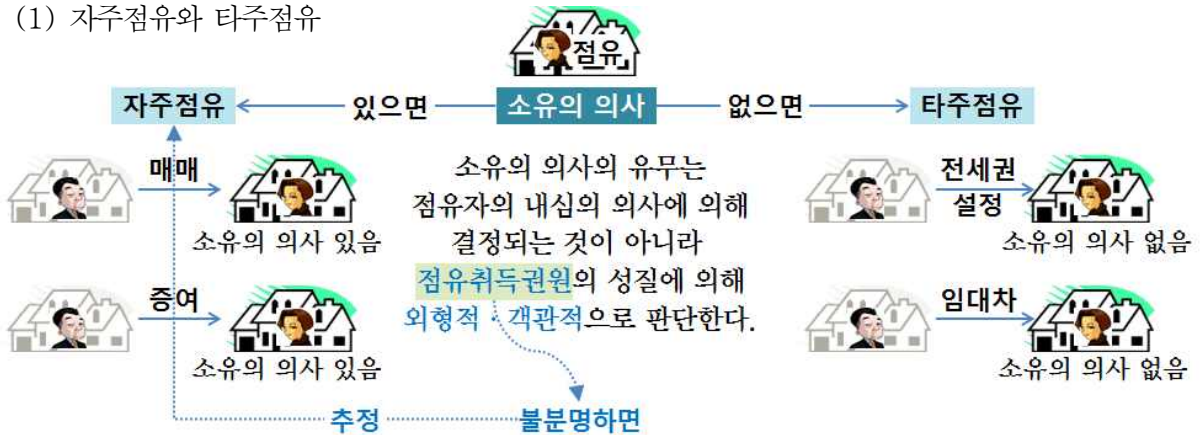
주인이라면 → 점유권도 있고 본권도 있다. → 적법점유
도둑이라면 → 점유권은 있지만 본권은 없다. → 무단점유

[본권의 예]

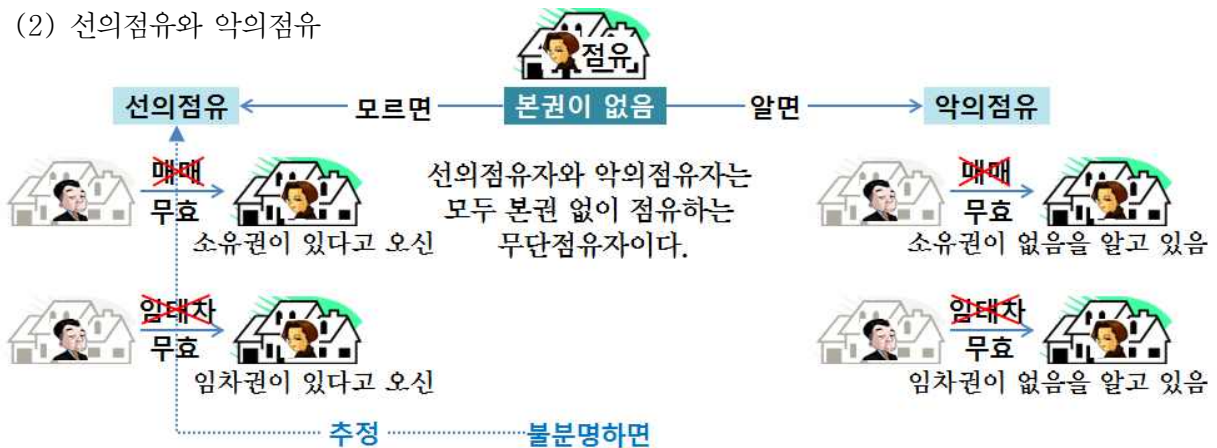
소유권, 지상권, 전세권
유치권, 임차권 등

2. 점유의 종류 ³²⁾

(1) 자주점유와 타주점유



(2) 선의점유와 악의점유



31) 제192조 【점유권의 취득과 소멸】 ① 물건을 사실상 지배하는 자는 점유권이 있다.

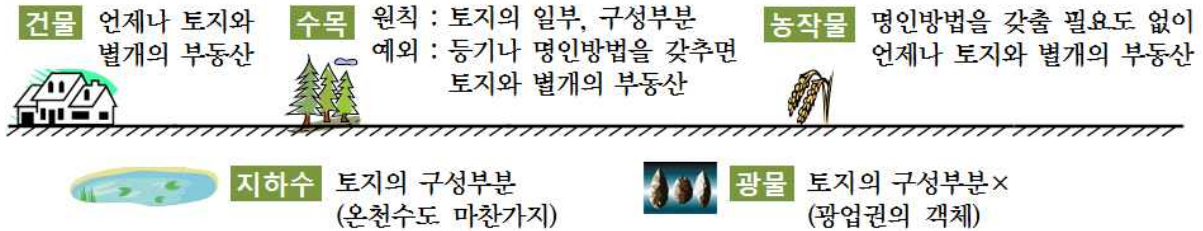
32) 제197조 【점유의 태양】 ① 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다.

제201조 【점유자와 과실】 ① 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다.

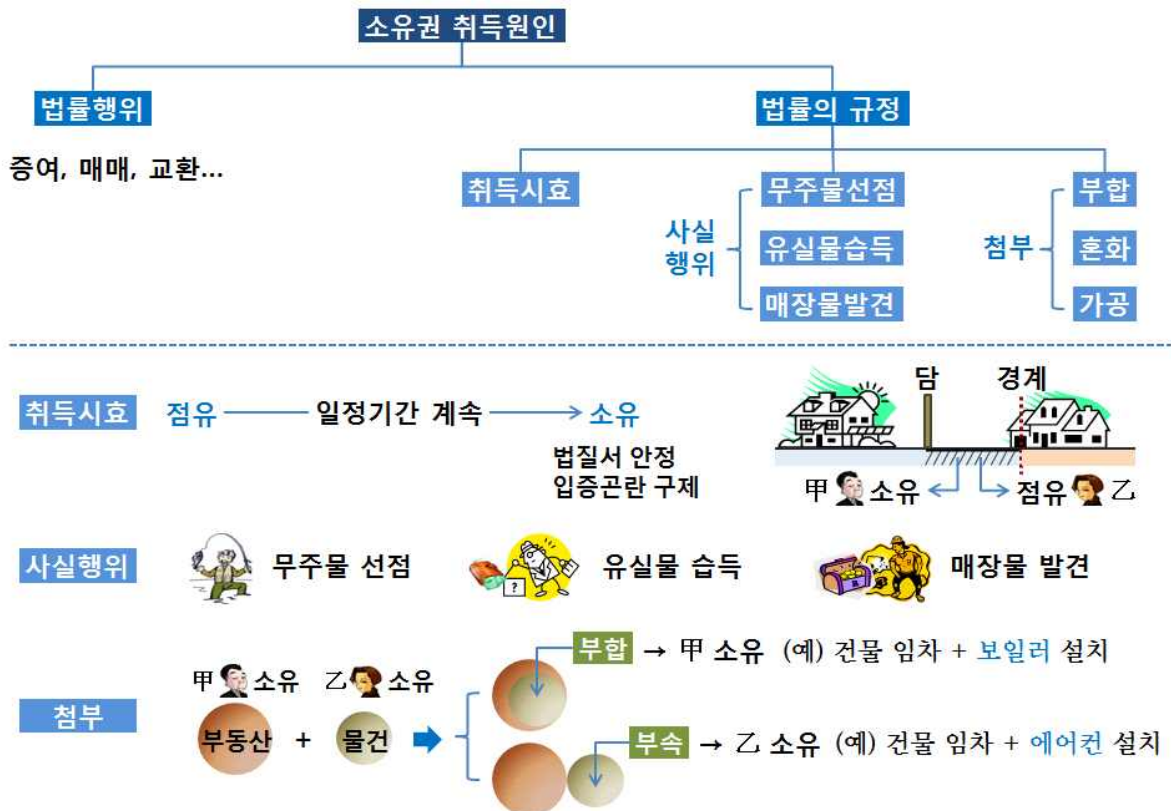
② 악의의 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 하며 소비하였거나 과실로 인하여 훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.

소유권 33)

1. 토지소유권의 범위 34)



2. 소유권의 취득 35)



33) 제211조 【소유권의 내용】 소유자는 법률의 범위 내에서 그 소유물을 **사용, 수익, 처분** 할 권리가 있다.

34) 제212조 【토지소유권의 범위】 토지의 소유권은 정당한 이익 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다.

35) 제245조 【점유로 인한 부동산소유권의 취득기간】 ① **20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유**하는 자는 **등기**함으로써 그 **소유권을 취득**한다.

제252조 【무주물의 귀속】 ① **무주**의 **동산**을 **소유**의 **의사**로 **점유**한 자는 그 **소유권**을 **취득**한다.

② **무주**의 **부동산**은 **국유**로 한다.

제253조 【유실물의 소유권취득】 유실물은 법률에 정한 바에 의하여 공고한 후 **6개월** 내에 그 소유자가 권리를 주장하지 아니하면 습득자가 그 소유권을 취득한다.







제254조 【매장물의 소유권취득】 매장물은 법률에 정한 바에 의하여 공고한 후 **1년** 내에 그 소유자가 권리를 주장하지 아니하면 발견자가 그 소유권을 취득한다. 그러나 타인의 토지 기타 물건으로부터 발견한 매장물은 그 토지 기타 물건의 소유자와 발견자가 절반하여 취득한다.

제256조 【부동산에의 부합】 부동산의 소유자는 그 부동산에 **부합**한 물건의 소유권을 취득한다. 그러나 타인의 권원에 의하여 **부속**된 것은 그러하지 아니하다.

제257조 【동산 간의 부합】 동산과 동산이 부합하여 훼손하지 아니하면 분리할 수 없거나 그 분리에 과도한 비용을 요할 경우에는 그 합성물의 소유권은 주된 동산의 소유자에게 속한다. 부합한 동산의 주종을 구별할 수 없는 때에는 동산의 소유자는 부합 당시의 가액의 비율로 합성물을 공유한다.

용익물권

용익물권은 타인의 물건을 일정한 범위에서 사용·수익할 수 있는 물권으로, 물건의 사용가치를 지배하는 권능의 일부가 소유권으로부터 분리된 독립된 권리이다. 용익물권에는 지상권, 지역권, 전세권이 있으며, 이들은 모두 부동산만을 그 대상으로 한다.³⁶⁾

| | 객체 | 효력 | 내용 | 취득 |
|-----|---|------------|---|----------------------------------|
| 지상권 | 타인의 토지  | 사용·수익 | 지상물을 소유하기 위하여 타인의 토지를 사용 지상물 건물 공작물 수목  | 계약 + 등기 or 법률의 규정 |
| 지역권 | 타인의 토지  | 이용 | 자기 토지(요역지)의 편익을 위하여 타인의 토지(승역지)를 이용 공로 요역지 승역지 통행  | 계약 + 등기 or 법률의 규정 |
| 전세권 | 타인의 부동산 (토지, 건물)  | 사용·수익 (처분) | 전세금: 필수적인 요소 용익물권: 부동산의 용도에 좇아 사용·수익 담보물권: 전세금반환 지체시 경매→우선변제  | 계약 + 등기 전세금지급 or 법률의 규정 |


36) 제279조 【지상권의 내용】 지상권자는 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리가 있다.


제291조 【지역권의 내용】 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기 토지의 편익에 이용하는 권리가 있다.

제303조 【전세권의 내용】 ① 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.


지상권


| 【 표 제 부 】 | | | | | |
|-----------|-----------|-----------------|----|------|-------------|
| 표시번호 | 접수 | 소재지번 | 지목 | 면적 | 등기원인 및 기타사항 |
| 1 | 1995년3월5일 | 서울특별시 동작구 사당동 5 | 대 | 500㎡ | |

| 【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항) | | | | |
|----------------------|-------|---------------------|------|---|
| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
| 1 | 소유권보존 | 1995년3월5일 제3005호 | | 소유자 甲 550401-113231  서울특별시 관악구 신림동 5 |

| 【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항) | | | | |
|-----------------------------|--------------|----------------------|--------------------|--|
| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
| 1 | 지상권설정 | 2005년3월15일 제6001호 | 2005년3월14일 설정계약 | 목적 철근콘크리트조 건물의 소유 범위 토지 전부 존속기간 2005년3월15일부터 30년 지료 월 금1,000,000원 지급시기 매월 말일 지상권자 乙 650114-1057329  서울특별시 구로구 구로동 53 |















전세권

| 【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항) | | | | |
|----------------------|-------|----------------------|------|--|
| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
| 1 | 소유권보존 | 2006년1월25일 제1500호 | | 소유자 甲 500114-1057329  서울특별시 마포구 연남동 5 |

| 【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항) | | | | |
|-----------------------------|--------------|---------------------|-------------------|---|
| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
| 1 | 전세권설정 | 2019년3월5일 제3005호 | 2019년3월4일 설정계약 | 전세금 금150,000,000원 범위 건물 전부 존속기간 2019년3월5일부터 2021년3월4일까지 전세권자 乙 700114-2057329  서울특별시 용산구 효창동 5 |

담보물권

담보물권이란 물건의 교환가치를 독점적으로 지배함으로써 채권의 만족을 담보하는 권리이다. 담보물권자는 채무자 또는 제3자(=물상보증인) 소유의 물건에 대한 교환가치를 독점적으로 지배하여 그 순위에 따라 채권의 만족을 얻게 되므로, 물건이 멸실되거나 가격이 떨어지지 않는 한 확실하게 채권의 만족을 받을 수 있게 된다. 민법이 정한 담보물권으로는 **유치권**, **질권**, **저당권**이 있다.³⁷⁾

| | 객체 | 효력 | 내용 | 취득 |
|-----|---|-----------------|---|---|
| 유치권 | 타인의 물건 (부동산·동산) 甲    | 유치 | 채권을 변제받을 때까지 물건을 유치할 수 있다.  乙  丙  丁 유치적 효력○, 우선변제적 효력× | 법률의 규정 (법정담보물권) |
| 질권 | 타인의 동산 甲    | 유치 + 우선변제 | 채권을 변제받을 때까지 질물을 유치할 수 있고, 질물을 경매하여 채권의 우선변제를 받을 수도 있다.  乙  | 계약 + 인도 (약정담보물권) or 법률의 규정 |
| 저당권 | 타인의 부동산 甲   | 우선변제 | 저당물을 경매하여 채권의 우선변제를 받을 수 있다.  유치적 효력×, 우선변제적 효력○ | 계약 + 등기 (약정담보물권) or 법률의 규정 |

37) 제320조 【유치권의 내용】 ① 타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 **유치할 권리**가 있다.
제329조 【동산질권의 내용】 동산질권자는 채권의 담보로 채무자 또는 제3자가 제공한 **동산을 점유**하고 그 동산에 대하여 다른 채권자보다 **자기 채권의 우선변제**를 받을 권리가 있다.
제356조 【저당권의 내용】 저당권자는 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 **부동산**에 대하여 다른 채권자보다 **자기 채권의 우선변제**를 받을 권리가 있다.

- 채권담보의 필요성 : 책임재산 (=채무자의 재산 전체)의 수시변동 (감소) + 채권자평등의 원칙



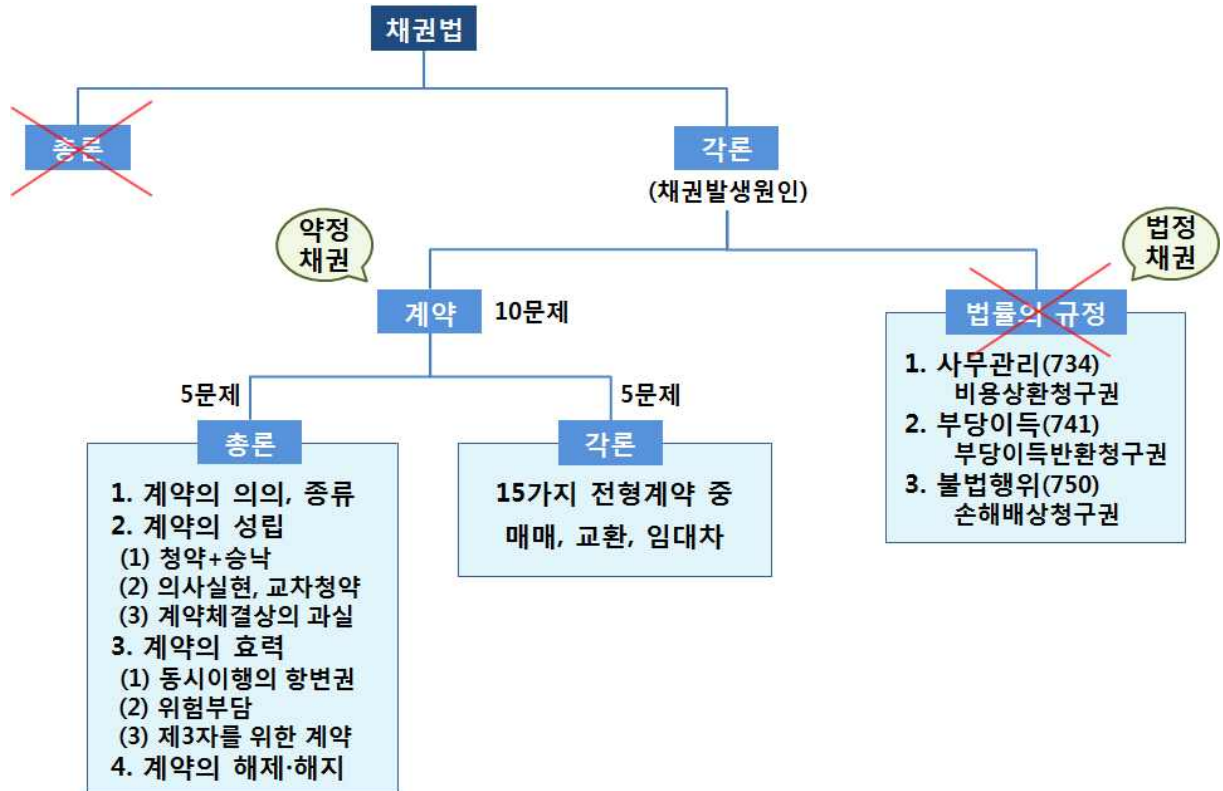
저당권

| 【표 제 부】 (건물의 표시) | | | | |
|------------------|-----------|-----------------|-----------------|-------------|
| 표시번호 | 접수 | 소재지번 및 건물번호 | 건물내역 | 등기원인 및 기타사항 |
| 1 | 2002년3월5일 | 서울특별시 동작구 사당동 5 | 시멘트벽돌조 단층주택 85㎡ | |

| 【갑 구】 (소유권에 관한 사항) | | | | |
|--------------------|-------|--------------------|---------------|---|
| 순위번호 | 등기목적 | 접 수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
| 1 | 소유권보존 | 2002년3월5일 제2005호 | | 소유자 A 600114-1056429 서울특별시 서초구 방배동 7 |
| 2 | 소유권이전 | 2008년10월31일 제3884호 | 2008년10월1일 매매 | 소유자 甲 561213-1089723 서울특별시 관악구 신림동 120 |

| 【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항) | | | | |
|---------------------------|-------|-------------------|-----------------|---|
| 순위번호 | 등기목적 | 접 수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
| 1 | 저당권설정 | 2016년1월27일 제1530호 | 2016년1월26일 설정계약 | 채권액 금50,000,000원 변제기 2020년1월26일 이자 연6푼 채무자 甲 561213-1089723 서울특별시 관악구 신림동 120 저당권자 乙 660320-1124434 서울특별시 관악구 신림동 512 |
| 2 | 전세권설정 | 2019년9월5일 제2048호 | 2019년9월4일 설정계약 | 전세금 금100,000,000원 범위 건물 전부 존속기간 2019년9월5일부터 2021년9월4일 전세권자 丙 710217-2120923 서울특별시 송파구 가락동 5 |

채권법의 전체 구조



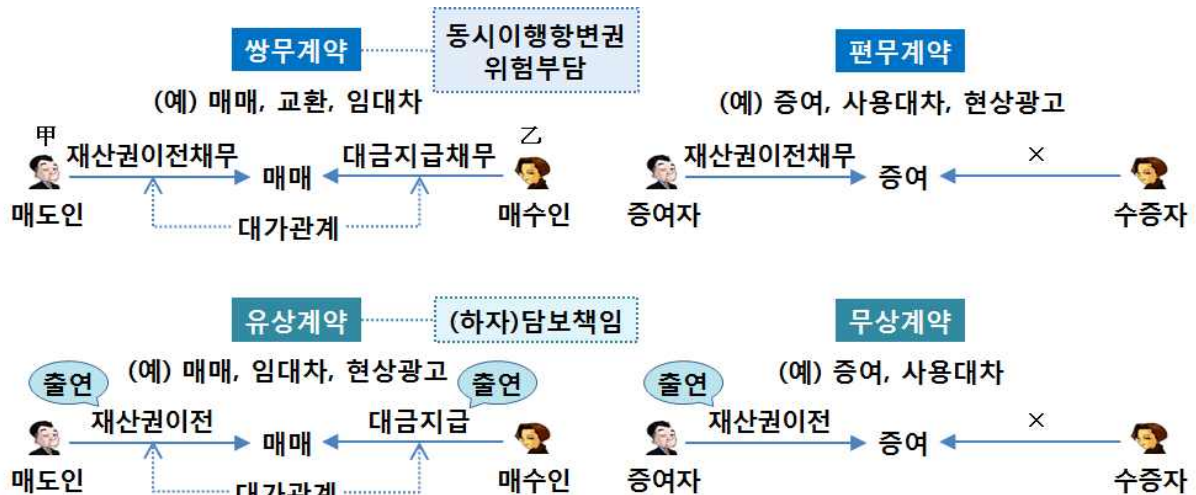
계약의 의의

계약은 서로 대립하는 의사표시의 합치(合意)에 의하여 성립하는 법률행위이다.

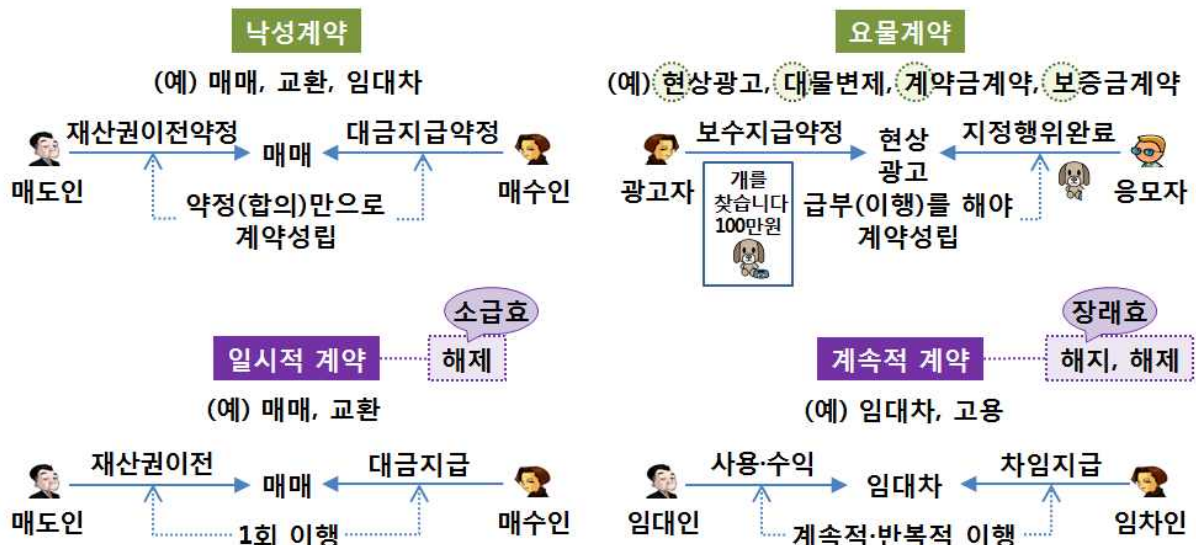
계약에는 채권계약, 물건계약, 가족법상의 계약 등이 모두 포함되지만(광의의 계약), 보통 계약이라 할 때는 채권·채무의 발생을 목적으로 하는 채권계약만을 의미한다(협의의 계약).



계약의 종류 38)39)40)



쌍무계약은 모두 유상계약이지만, 유상계약이라고 해서 모두 쌍무계약인 것은 아니다.
가령 현상광고는 편무계약이면서 유상계약이다.



38) 출연(出捐)이란 자신의 재산을 감소시키면서 상대방의 재산을 증가시키는 행위를 말한다.

39) 제554조 【증여의 의의】 증여는 당사자 일방이 무상으로 재산을 상대방에 수여하는 의사를 표시하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생긴다.

제563조 【매매의 의의】 매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

제609조 【사용대차의 의의】 사용대차는 당사자 일방이 상대방에게 무상으로 사용, 수익하게 하기 위하여 목적물을 인도할 것을 약정하고 상대방은 이를 사용, 수익한 후 그 물건을 반환할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

제618조 【임대차의 의의】 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

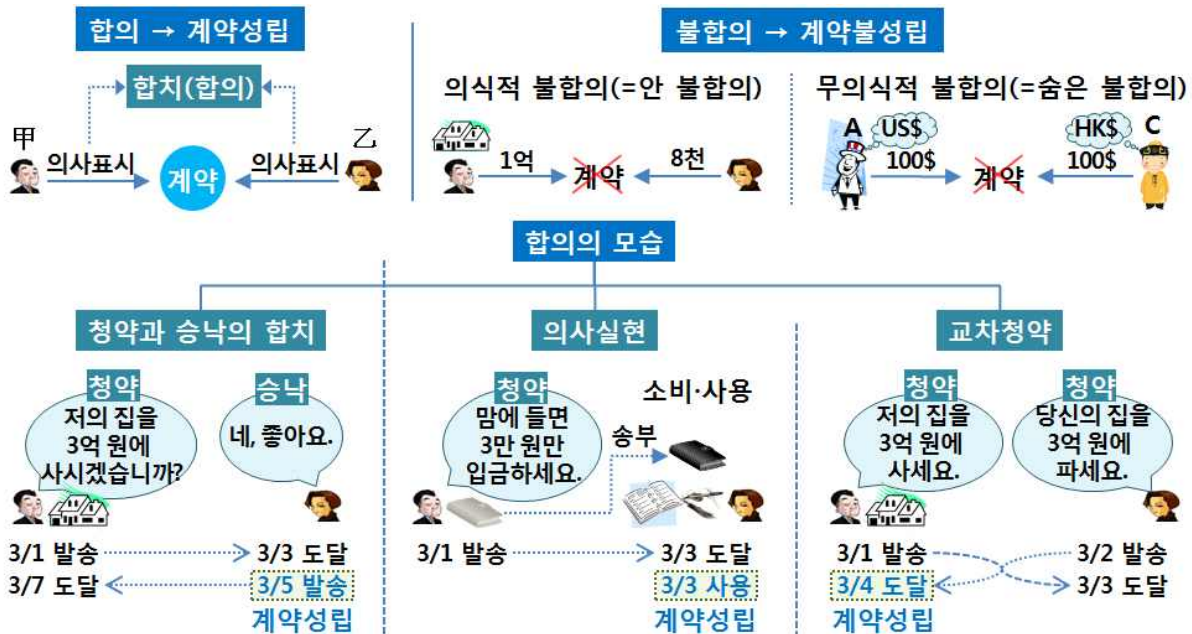
제675조 【현상광고의 의의】 현상광고는 광고자가 어느 행위를 한 자에게 일정한 보수를 지급할 의사를 표시하고 이에 응한 자가 그 광고에 정한 행위를 완료함으로써 그 효력이 생긴다.

40) 제548조 【해제의 효과, 원상회복의무】 ① 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다

제550조 【해지의 효과】 당사자 일방이 계약을 해지한 때에는 계약은 장래에 대하여 그 효력을 잃는다.

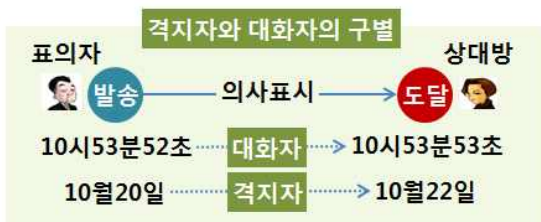
계약의 성립 41)42)

계약은 서로 대립하는 의사표시의 합치, 즉 합의(合意)에 의해 성립하는바, 계약이 성립하기 위해서는 두 의사표시가 내용적으로 일치하여야 하고(객관적 합치), 두 의사표시의 상대방이 일치하여야 한다(주관적 합치).



- 청약(先)**
1. 요건
 - (1) 구체적이고 확정적일 것
 - (2) 청약자 : 명시 不要
 - (3) 상대방 : 특정 不要
불특정다수인에 대한 청약 可
 - (4) 승낙기간 : 반드시 정할 필요 없음
 2. 효력
 - (1) 효력발생시기 : 상대방에게 도달한 때
 - (2) 형식적 효력 : 비철회성(구속력)
 - (3) 실질적 효력 : 승낙적격(승낙능력)

- 승낙(後)**
1. 요건
 - (1) 청약과 합치할 것
 - ① 객관적 합치 : 내용의 일치
조건·변경 가한 승낙 : 청약 거절 + 새 청약
 - ② 주관적 합치 : 상대방의 일치
불특정다수인에 대한 승낙 不可
 - (2) 승낙기간 내에 청약자에게 도달할 것
연착된 승낙 : 새 청약으로 볼 수 있음
 2. 효력
 - (1) 승낙의 효력발생 = 계약의 성립
 - (2) 효력발생시기(=계약의 성립시기)
 - ① 대화자 간 : 승낙이 도달한 때
 - ② 격지자 간 : 승낙을 발송한 때

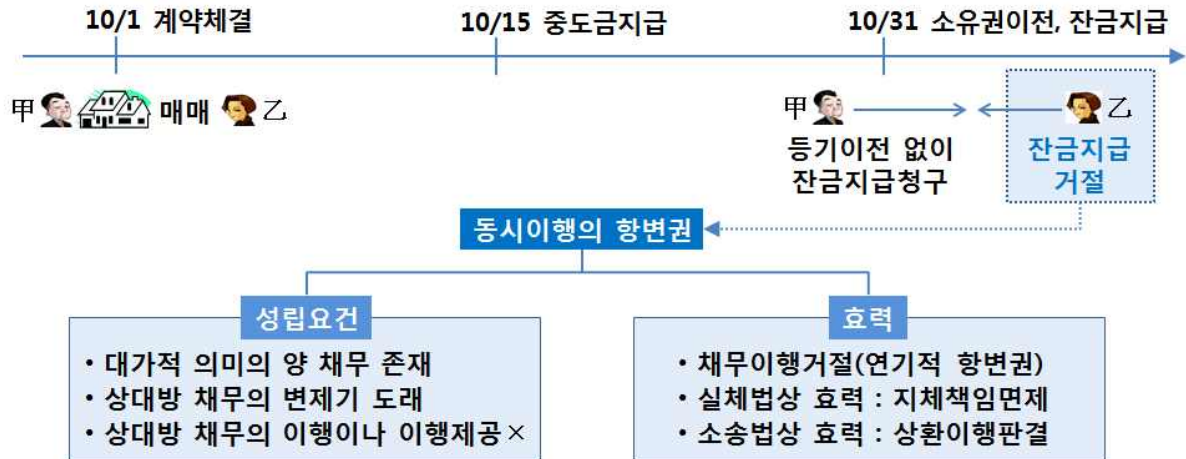


- 41) 제527조 【계약의 청약의 구속력】 계약의 청약은 이를 철회하지 못한다.
제530조 【연착된 승낙의 효력】 전2조의 경우에 연착된 승낙은 청약자가 이를 새 청약으로 볼 수 있다.
제531조 【격지자 간의 계약성립시기】 격지자 간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다.
제534조 【변경을 가한 승낙】 승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙이거나 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다.
- 42) 제532조 【의사실현에 의한 계약성립】 청약자의 의사표시나 관습에 의하여 승낙의 통지가 필요하지 아니한 경우에는 계약은 승낙의 의사표시로 인정되는 사실이 있는 때에 성립한다.
제533조 【교차청약】 당사자 간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우에는 양 청약이 상대방에게 도달한 때에 계약이 성립한다.

쌍무계약의 효력

1. 동시이행의 항변권 ⁴³⁾

쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무의 이행을 제공할 때까지 자기 채무의 이행을 거절할 수 있는데, 이러한 권리를 동시이행의 항변권이라 한다.



2. 위험부담 ⁴⁴⁾

위험부담이란 쌍무계약의 일방의 채무가 채무자의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 되어 소멸한 경우에 그에 대응하는 상대방의 채무는 어떻게 되는가의 문제이다.



43) 제536조 【동시이행의 항변권】 ① 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

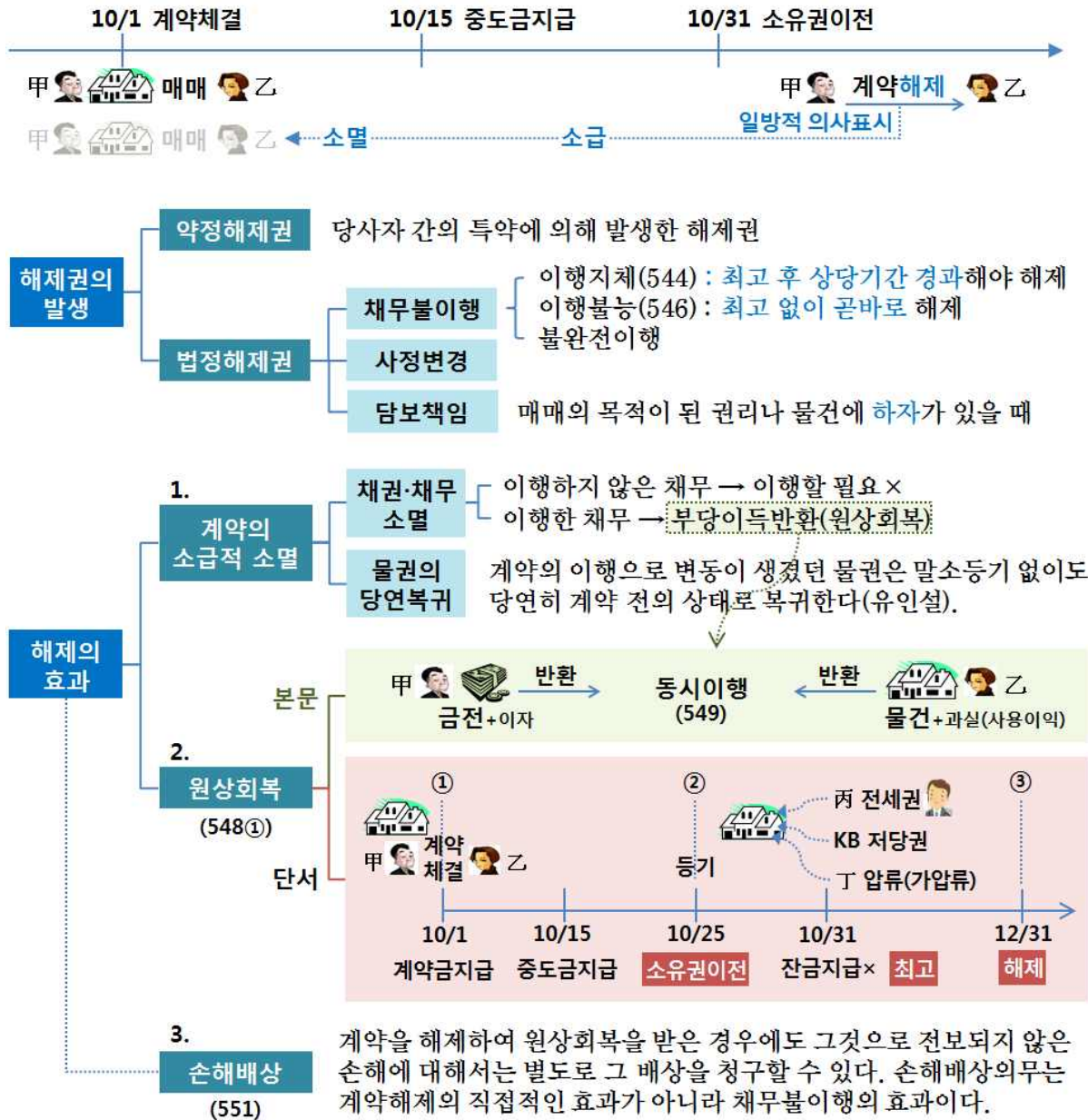
② 당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행하여야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 전항 본문과 같다.

44) 제537조 【채무자위험부담주의】 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다.

제538조 【채권자귀책사유로 인한 이행불능】 ① 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임 있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다. 채권자의 수령지체 중에 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에도 같다.

계약의 해제

계약의 해제란 유효하게 성립한 계약을 당사자의 일방적 의사표시에 의하여 소급적으로 소멸시켜 계약이 없었던 것과 같은 상태로 복귀시키는 것을 말한다.⁴⁵⁾



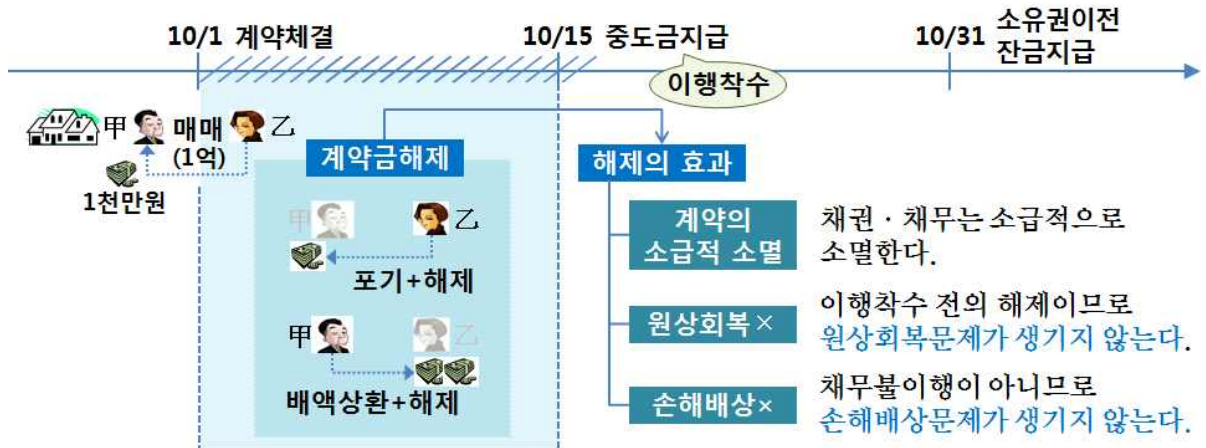
45) 제390조 【채무불이행과 손해배상】 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있다. 그러나 채무자의 고의나 과실 없이 이행할 수 없게 된 때에는 그러하지 아니하다.
 제544조 【이행지체와 해제】 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. (後略)
 제546조 【이행불능과 해제】 채무자의 책임 있는 사유로 이행이 불능하게 된 때에는 채권자는 계약을 해제할 수 있다.
 제548조 【해제의 효과, 원상회복의무】 ① 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다. 그러나 제3자의 권리를 해하지 못한다.
 ② 전항의 경우에 반환할 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 한다.
 제549조 【원상회복의무와 동시이행】 제536조의 규정은 전조의 경우에 준용한다.
 제551조 【해지, 해제와 손해배상】 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

매매 46)

1. 계약금

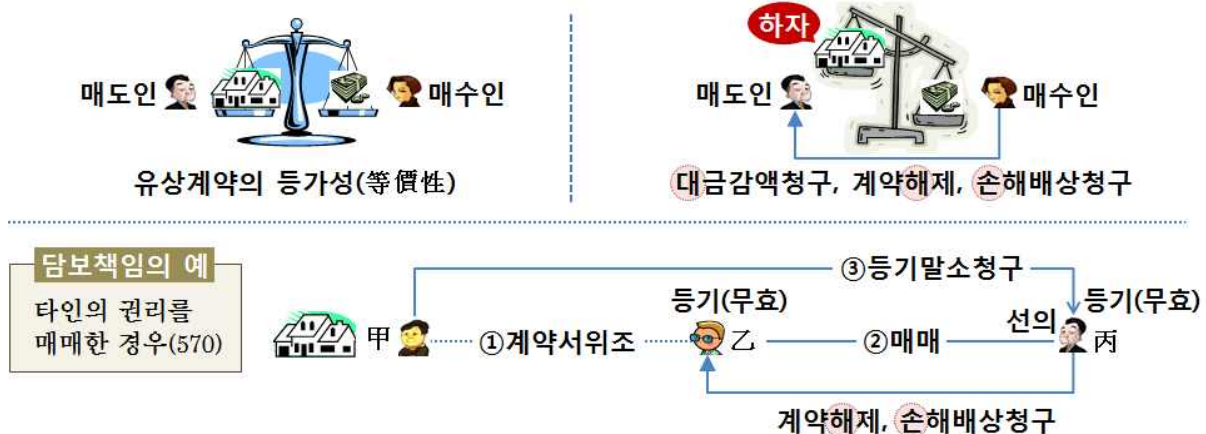
계약금이란 **계약을 체결할 때 당사자 일방이 상대방에게 교부하는 금전 기타 유가물**을 말한다. 가령 부동산매매에서는 매매대금의 1할 정도를 계약금으로 지급하는 것이 관행이다. 단, 매매는 낙성계약이므로 계약금의 지급이 매매계약의 성립요건은 아니다.

계약에서 당사자가 계약금을 교부하는 목적은 여러 가지가 있을 수 있지만, 대체로 계약금은 **증약금**, **해약금**⁴⁷⁾, **위약금**의 성질의 전부 또는 일부를 가진다.



2. 매도인의 담보책임 48)

매도인의 담보책임이란 매매에 의해 **매수인이 취득하는 권리나 물건에 하자가 있는 경우에 매도인이 매수인에 대하여 부담하는 법적 책임**을 말한다. 매도인의 담보책임은 매도인의 귀책사유(고의나 과실)를 요건으로 하지 않는 **무과실책임**이다.



46) 제563조 【매매의 의의】 매매는 당사자 일방이 **재산권**을 상대방에게 **이전**할 것을 약정하고 상대방이 그 **대금**을 **지급**할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

47) 제565조 【**해약금**】 ① 매매의 당사자 일방이 계약 당시에 금전 기타 물건을 **계약금**, **보증금** 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 **일방이 이행에 착수할 때까지 교부자**는 이를 **포기**하고 **수령자**는 그 **배액을 상환**하여 **매매계약을 해제**할 수 있다.

② 제551조의 규정은 전항의 경우에 이를 적용하지 아니한다.

48) 제569조 【**타인의 권리의 매매**】 매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다.

제570조 【**同前-매도인의 담보책임**】 전조의 경우에 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 계약을 **해제**할 수 있다. 그러나 **매수인이** 계약 당시 그 권리가 매도인에게 속하지 아니함을 **안** 때에는 **손해배상을 청구하지 못한다**.

임대차 49)

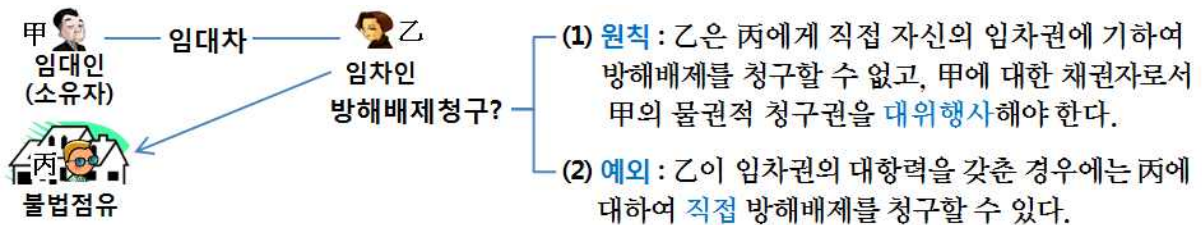
1. 부동산임차권의 강화(=물권화) 50)

임대차에서 양 당사자의 지위의 불균형은 부동산시장에서 특히 뚜렷하여 각종의 특별법에 의하여 부동산임차인의 지위가 동산임차인의 그것보다 강화되고 있는데, 이러한 현상을 부동산임차권의 물권화(物權化)라고 한다. 이러한 물권화의 내용으로는 ① **대항력의 부여**, ② **임차권에 기한 방해의 배제**, ③ **임차권의 존속보장** 등의 형태로 나타난다.

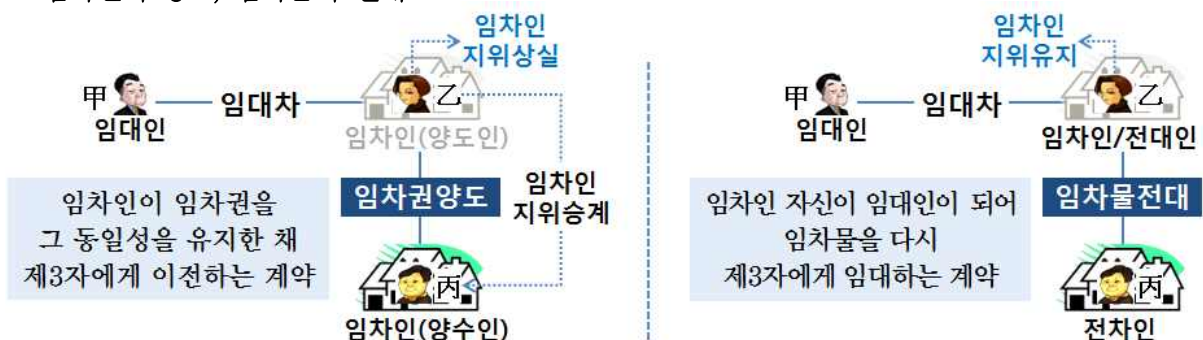
(1) 임차권의 대항력



(2) 임차권에 기한 방해배제청구



2. 임차권의 양도, 임차물의 전대 51)



49) 제618조 【임대차의 의의】 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

50) 제621조 【임대차의 등기】 ① 부동산임차인은 당사자 간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차 등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

51) 제629조 【임차권의 양도, 전대의 제한】 ① 임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.

② 임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.