

	고시가이드 www.gosiguide.co.kr	공인중개사 민법 0704_1
---	---	--

1. 법률행위의 해석과 관련한 판례의 태도와 다른 것은?

- ① 계약서의 용지가 미리 부동산자로 인쇄된 것이고 그 계약서 조항의 기재내용을 자세히 조사하여 본 일이 없었던 것이었다는 사실만으로는 계약서 기재조항의 효력을 부정할 수 없다.
- ② 매도인 甲과 매수인 乙이 甲 소유 X토지(25번지)를 현장확인하고 매매의 목적물로 삼았으나 지번에 관하여 착오를 일으켜 계약서상에는 25번지가 아닌 인접한 甲소유의 Y토지 지번인 26번지를 기재하고 26번지에 대해 이전등기가 경료된 경우 이 매매계약은 X토지에 관하여 성립하며 착오 취소의 문제는 생기지 않는다.
- ③ 매매계약서에 “본 계약사항에 대한 이의가 생겼을 때에는 매도인의 해석에 따른다”는 조항을 둔 경우 이는 법원의 법률행위 해석권을 구속하는 조항이므로 재판에서도 법원은 매도인의 해석대로 판결을 해주어야 한다.
- ④ 더 받을 금액이 있는데도 영수증에 총완결이라고 표시하였다면 더 받을 금액을 탕감한 것으로 본다.
- ⑤ 부동산의 명의 수탁자가 신탁자와 함께 매매계약서의 매도인란에 자신의 서명 날인을 하고 매매대금 영수증에도 서명 날인을 하여 준 경우, 신탁자의 매매계약상의 매도인으로서의 의무를 자신이 공동으로 부담하겠다는 의사로 해석하여야 한다.

2. 다음 중 판례의 태도로 옳은 것은?

- ① 유부남인 甲은, 그가 경영하는 음식점의 여종업원 乙과 동거하면서 아들을 낳았는데, 이러한 사정을 알게된 본처와 사이에 불화가 심화되자, 乙에게 헤어지자고 하면서 위자료 및 자녀 양육비조로 1억원을 지급하기로 한 약정은 반사회적 법률행위에 해당하는 행위로서 무효이다.
- ② 도박채무의 변재를 위하여 甲으로부터 부동산의 처분을 위임받은 乙이 그 부동산을 丙에게 매도한 경우, 도박채무부담행위 및 그 변제약정이 무효이고 나아가 부동산처분에 관한 대리권을 도박채권자 乙에게 수여한 한 행위 부분도 무효라고 볼 수 있으므로 丙이 도박채권자 甲으로부터 그 대리인인 乙을 통하여 위 부동산을 매수한 행위까지 무효가 된다고 할 것이다.
- ③ 강박행위의 주체가 국가공권력이고 그 공권력 행사의 내용이 기본권을 침해하는 것이라면 그 강박에 의한 의사표시는 항상 반사회성을 띠게 되어 무효로 된다고 볼 수 있다.
- ④ 매매계약체결 당시에 정당한 대가를 지급하고 목적물을 매수하는 계약을 체결하였더라도 그 후 목적물이 범죄행위로 취득된 것을 알게 되었다면 당초의 매매계약에 기하여 목적물에 대한 소유권이전등기를 구하는 것은 민법 제103조의 공서양속에 반하는 행위다.
- ⑤ 일방계약당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험에 의해 계약을 체결하였다고 해도 상대방에게 이를 알면서 편승하려는 의사, 즉 악의가 없었다면 내용이 일방에 불이익하더라도 불공정한 법률행위로 무효가 되지 않는다.

3. 불공정한 법률행위와 관련한 판례의 태도가 아닌 것은?

- ① 민법 제 104조의 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 당사자 일방의 공박·경솔·무경험은 모두 구비하여야 하는 요건이 아니고 그 중 어느 하나만 갖추어져도 충분하다.
- ② 민법 제 104조의 ‘공박’ 이라 함은 ‘급박한 곤궁’을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고, 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있다.
- ③ 불공정한 법률행위가 되기 위해서는 공박 경솔 무경험의 상태에 있음을 폭리자가 알고 이를 이용할 것이 요구되며, 급부와 반대급부 간에 현저한 불균형이 있다면 공박 경솔 무경험에 기인한 것이라고 추정된다.
- ④ 공사도급 계약을 체결하면서 도급인이 계약을 어길 경우 예정공사금액의 10% 상당액을 위약금으로 지급하고, 다시 이 위약금지급의무를 어길 경우 연 18%의 상당의 지연손해금을 가산하여 지급하기로 약정한 경우 불공정한 법률행위가 아니다.
- ⑤ 매도인의 대리인이 매매한 경우에 있어서 그 매매가 민법 제104조의 불공정한 법률행위인가를 판단함에는, 매도인의 경솔, 무경험은 그 대리인을 기준으로 하여 판단하여야 하고 공박 상태에 있었는지의 여부는 매도인 본인의 입장에서 판단하여야 한다.

4. 진의 아닌 의사표시에 관한 판례의 태도로 타당하지 않은 것은?

- ① 근로자가 회사의 경영방침에 따라 사직원을 제출하고 회사가 이를 받아 들여 퇴직 처리를 하였다가 즉시 재입사하는 형식을 취함으로써 근로자가 그 퇴직 전후에 걸쳐 실질적으로 계속 근로 하였다 하더라도, 사직원 제출은 비진의의사표시에 해당하고 퇴직의 효과가 발생하는 것이다.
- ② 비진의의사표시에 있어서의 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니고 비록 재산을 강제로 뺏긴다는 것이 표의자의 본심으로 잠재되어 있었다 하여도 표의자가 강제에 의하여서나마 증여를 하기로 하고 그에 따른 증여의 의사표시를 한 이상 증여의 내심의 효과의사가 결여된 것이라고 할 수는 없다.
- ③ 물의를 일으킨 사립대학교 조교수가 사직원이 수리되지 않을 것이라고 믿고 사태수습을 위하여 형식상 이사장 앞으로 사직원을 제출하였던바 의외로 이사회에서 사직원이 수리된 경우, 위 사직원이 설사 비진의의사표시라 하더라도 학교법인이나 그 이사회에서 그러한 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우가 아니라면 그 의사표시에 따라 효력을 발생하는 것이다.
- ④ 비진의표시로서 무효가 되기 위해 상대방이 알았거나 알 수 있었다는 사정은 표의자 측에서 입증해야 한다.
- ⑤ 근로자가 사용자의 지시에 좇아 일괄하여 사직서를 작성 제출할 당시 그 사직서에 기하여 의원면직처리될지 모른다는 점을 인식하였다고 하더라도 이것만으로 그의 내심에 사직의 의사가 있는 것이라고 할 수 없다.

5. 의사와 표시의 불일치에 관한 설명 중 판례의 입장과 다른 것은?

- ① 법률상의 장애로 자기 명의로 대출받을 수 없는 자를 위하여 대출금채무자로서의 명의를 빌려준 자에게 그와 같은 채무부담의 의사가 없는 것이므로 그 의사표시를 비진의표시에 해당한다.

- ② 허의표시란 진의 아닌 의사표시를 한 자가 스스로 그 사정을 인식하면서 그 상대방과 진의 아닌 의사표시를 하는 데에 대하여 양해하에 한 의사표시를 말한다.
- ③ 허위표시에 의하여 은닉된 법률행위는 그 행위의 요건을 갖추고 있는 한 유효하다.
- ④ 사기나 강박에 의한 의사표시는 취소할 수 있으나, 선의의 제3자에게는 대항할 수 없다. 이 경우 제3자의 선의는 특별한 사정이 없는 한 추정된다.
- ⑤ 사기에 의한 법률행위의 의사표시를 취소하면 취소를 주장하는 자와 양립되지 않은 법률관계를 가졌던 것이 취소 이전에 있었든지 이후에 있었든지 가릴 필요없이 사기 및 그 취소사실을 몰랐던 모든 제3자에게 대항하지 못한다.

6. 통정허위표시에 관한 판례를 잘못 소개한 것은?

- ① 허위표시의 무효를 이유로 해서는 선의의 제3자에게 대항하지 못하는데, 채권을 가장양도한 경우에 있어서 채무자는 이러한 제3자에 해당되지 않으나, 가장저당권의 설정행위에 기한 저당권의 실행으로 경락을 받은 자는 제3자에 포함된다.
- ② 담보권설정의 대리권을 수여받은 자가 자기의 명의로 소유권 이전등기를 하고 이어서 제3자 앞으로 소유권이전등기를 경료한 경우에도 민법 제126조의 표현대리나 민법 제108조 제2항을 유추적용할 수 있다.
- ③ 동일인에 대한 대출액 한도를 제한한 구 상호신용금고법의 적용을 회피하기 위하여 제3자를 주채무자로 내세웠고, 상호신용금고도 이를 양해하면서 제3자에 대하여는 채무자로서의 책임을 지우지 않을 의도였다면 제3자 명의로 되어 있는 대출약정 및 약속어음 발행은 통정허위표시에 해당하는 무효의 법률행위이다.
- ④ 강제집행을 면탈하기 위해 통정허위표시로 부동산을 제3자에게 처분한 경우 무효가 되면 이는 불법원인급여는 아니므로 부당이득반환을 청구 할 수 있다.
- ⑤ 가장매매의 매수인으로부터 그 부동산에 대한 권리를 취득한 제3자는 선의로 추정되므로 제3자의 악의에 관한 입증책임은 양도인에게 있다.

7.착오에 관한 다음 판례 중 틀린 것은?

- ① 시로부터 공원휴게소 설치시행허가를 받음에 있어 담당공무원이 법규오해로 인하여 잘못 회신한 공문에 따라 동기의 착오를 일으켜 법률상 기부채납의무가 없는 휴게소부지의 16배나 되는 토지 전부와 휴게소건물을 시에 증여한 경우 휴게소부지와 그 지상 시설물에 관한 부분을 제외한 나머지 토지에 관해서만 법률행위의 중요부분에 관한 착오가 성립한다.
- ② 동기의 착오를 이유로 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 종기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없다.
- ③ 매매대상 토지 중 20~30평 가량만 도로에 편입될 것이라는 중개인의 말을 믿고 주택 신축을 위하여 토지를 매수하였고 그와 같은 사정을 매도인도 이를 알고 있었는데 실제로는 전체 면적의 약 30%에 해당하는 197평이 도로에 편입된 경우, 동기의 착오를 이유로 매매계약의 취소를 인정할 수 있다.
- ④ 토지의 현황 경계에 관한 착오, 근저당권설정계약상 채무자의 동일성에 관한 물상보증인의 착오, 손해배상의 합의에서 상해의 정도 결과 및 치료기간 등에 대한

착오 등은 중요부분의 착오이다.

- ⑤ 착오로 경제적 불이익을 입지 않았더라도 착오취소를 할 수 있다.

8. 착오에 관한 다음 내용 중 옳지 않은 것은?

- ① 당사자가 체결한 계약의 중요부분 중 일부분에만 착오가 있는 경우에 그 계약이 가분적이고, 나머지 부분이라도 이를 유지하려는 당사자의 가정적 의사가 인정된다면 그 일부만이 취소도 가능하다.
- ② 법률행위의 내용이 중요부분이라 함은 보통 일반인의 입장에서 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하며, 표의자 자신에게 있어 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 것까지는 요구되지 않는다.
- ③ 매도인이 매수인의 중도금지급 채무불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인으로서의 착오를 이유로 한 취소권을 행사하여 그 매매계약 전체를 무효로 돌리게 할 수 있다.
- ④ 착오로 인하여 표의자가 무슨 경제적인 불이익을 입은 것이 아니라고 한다면 이를 법률행위 내용의 중요부분의 착오라고 할 수 없다.
- ⑤ 물상보증인이 근저당권설정행위에 참여하였을 경우 채무자의 동일성에 관한 착오는 법률행위 내용의 중요부분에 관한 착오에 해당한다.

[공인중개사 민법 0704_1 정답 및 해설]

1. ③
2. ⑤
3. ③
4. ①
5. ①
6. ②
7. ⑤
8. ②