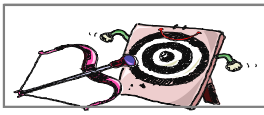
민법및민사특별법 조문특강

김하연박사의 Final Check Point Series Ⅲ

(법조문+판례+문제)

담당교수 김 하 연 법학박사



목 차

제1편 민법총칙

제1장 법률행위
제2장 의사표시
제3장 대 리
제4장 무효와 취소
제5장 조건과 기한

제2편 물권법

제1장 물권법 서론
제2장 점 유 권
제3장 소 유 권
제4장 지 상 권
제5장 지 역 권
제6장 전 세 권
제7장 유 치 권
제8장 저 당 권

제3편 계 약 법

제1장 계약총론
제2장 계약각론

제4편 민사특별법

제1장 주택임대차보호법
제2장 상가건물임대차보호법
제3장 가등기담보등에관한법률
제4장 집합건물의소유및관리에관한법률

제 1 편

민법총칙

제1장 법률행위
제2장 의사표시
제3장 대 리
제4장 무효와 취소
제5장 조건과 기한

제1장 법률행위

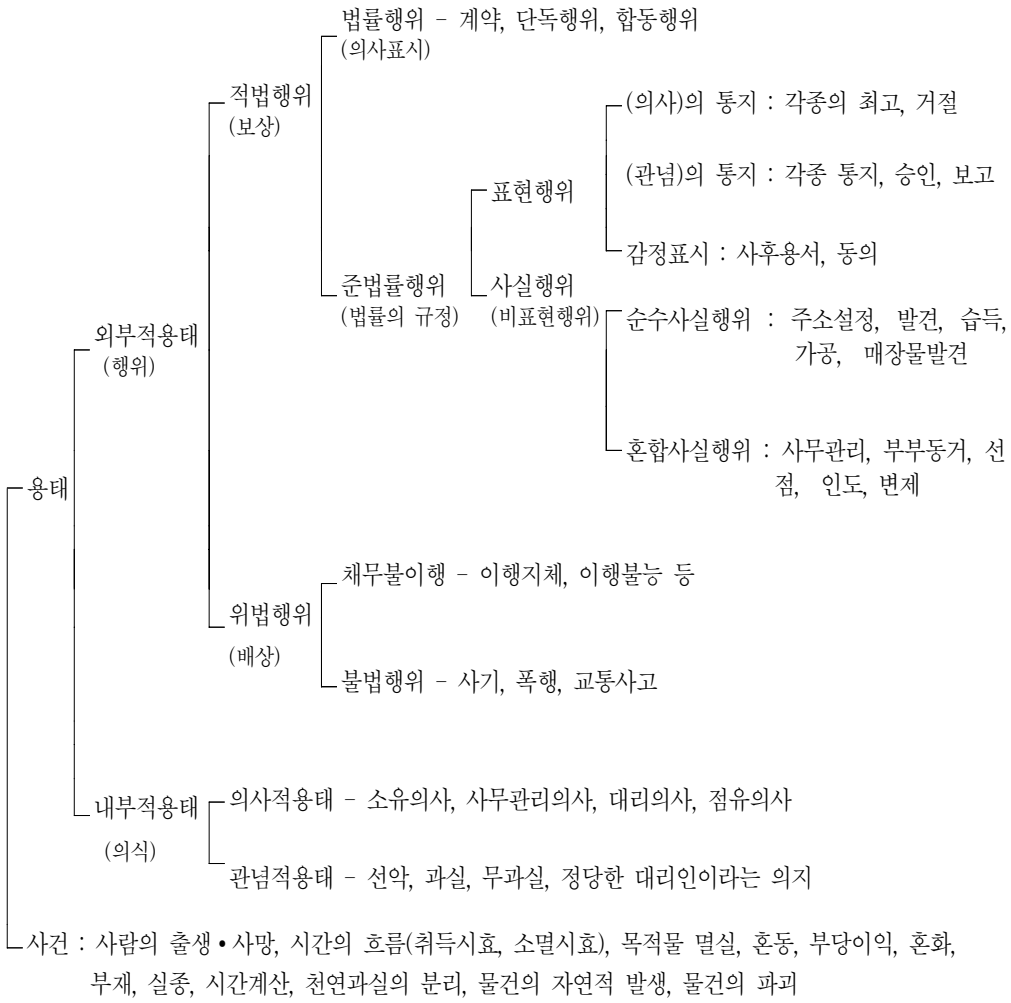
① 법률행위란 (의사표시)를 요소로 하는 법률요건이다.

② 법률행위의 개념은 19C 독일법학이 창조해낸 법기술 내지 법제도이며, 영미식 사법국가에도 발달하였다.

③ 의사표시가 법률행위의 불가결의 요소이다. 그러나 그것이 유일한 요소는 아니고 그 외의 법률사실을 필요로 하는 법률행위도 있다.

→신고등의 방식, 물건의 인도와 같은 법률사실, 관청의 협력

<법률사실>



인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

④ 관념의 통지에 해당하는 것 (관),(통),(승),(대),(공),(사),(채),(순)

㉠ 대리권수여의 표시

㉡ 채무의 승인

㉢ 사무처리 상황 보고

㉣ 각종 통지

⑤ 법률행위의 성립요건

당사자・의사・목 적 (결여시 불성립) (법),(전),(유),(신)

⑥ 법률행위의 효력발생요건 (유효요건 결여시 무효, 취소)

(생),(사),(물),(대),(기),(조)

㉠ 당사자가 능력이 있을 것

(닭 의 목을 비틀어라!)

㉡ 목적이 확정・가능・적법・사회적 타당성이 있을 것

(저 쫄병 엄청 까졌다 !)(확),(가),(적),(타)

㉢ 의사표시가 일치하고 하자가 없을 것

⑦ 상대방 없는 단독행위 → 유언・재단법인설립행위・권리의포기

(유),(재),(포)

⑧ 비출연행위 → 대리권의 수여・소유권의 포기

⑨ 법률행위인 것은 → 공탁・대물변제・경개 (공),(대),(경)

⑩ 신탁행위 → 추심을 위한 채권의 양도・양도담보・명의신탁

⑪ 법률행위의 목적은 현재 확정되어 있거나 장래 확정할 수 있으면 된다.

⑫ 후발적 불능의 경우 법률행위 자체는 무효로 되지 않고 (위험부담)의 문제가 생길 뿐이다.

⑬ 법률행위가 유효하게 성립한 후에 그 목적이 실현불가능하게 된 경우라도 그 법률행위는 유효하다.

⑭ 민법상 강행법규・임의법규에 위반하는 법률행위는 무효이다.(×)

⑮ 상대방 있는 단독행위

▷(동)(철)(이)는 (상)(추) 먹고 (취) 하 (면)(해)(해) 웃는(대)

⑯ 주된 행위여부에 따른 법률행위의 분류

성립에 있어 다른 법률행위를 필요로 하는가

주된 행위(성립시 다른 법률행위 필요×)	소비대차계약	소비대차계약	혼인
종된 행위(성립시 다른 법률행위 필요○)	저당권설정계약	보증계약	부부재산계약

※ 종된 법률행위의 효력은 주된 법률행위의 효력에 좌우된다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

※법률행위요건

구 분	법률행위	
	성립요건	효력발생요건
일반적·필수적·공통적 요건	당사자(人) →	┌의사능력 └행위능력(필수요건은 아님)
	목 적 →	┌확정성 가능성 적법성 └사회적 타당성
	의사표시 →	┌의사와 표시의 일치 └의사형성에 하자가 없을 것
특별요건	· 혼인 → 신고 · 법인설립행위 → 설립등기 · 어음수표행위→일정한방식 · 요물계약 → 물건의 교부 · 요식행위 → 방식의 구비 · 전세권 → 전세권 등기	· 유언 → 사망 · 사인증여 → 사망 · 정지조건부법률행위 → 조건성취 · 시기부법률행위 → 기한도래 · 유증 → 수유자생존 · 대리행위 → 대리권존재

⑰ 상대방 없는 단독행위
- ㉠ 진의아닌의사표시 → 언제나유효
- ㉡ 통정허위표시 → 적용되지않음
- ㉢ 제3자의사기,강박 → 언제나취소
- ㉣ 무권대리 → 언제나무효

⑱ 상계 → 채무자의 단독행위

⑲ 채무면제 → 채권자의 단독행위

⑳ 독립성 유무에 따른 법률행위의 분류
- ㉠ 독립행위 → 직접 법률관계의 변동을 일으키게 하는 법률행위
- ㉡ 보조행위 → 다른 법률행위의 효과를 형식적으로 보충하거나 확정하는 것을 목적으로 하는 법률행위
  ex) 동의, 추인, 허가(인가), 대리권의 수여 등

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

※표현행위의 구분

구 분	종 류	내 용
㉠㉡㉢ 의사의 통지 (최고·거절) ㉣,㉤,㉥,㉦	① 변제수령의 거절 및 이행의 청구 ② 채무이행의 최고 ③ 채권신고의 최고 ④ 무능력자의 상대방의 최고 ⑤ 무권대리인의 상대방의 최고 ⑥ 무권대리인의 본인의 추인, 거절 ⑦ 무능력자의 상대방의 거절 ⑧ 선택채권에서 선택의 최고 ⑨ 해제 및 취소권 행사여부의 최고 ⑩ 시효중단 사유의 최고	㉠㉡는 ㉡㉢로 ㉢㉣을 잘한다! 자신의 의사를 상대방에게 통지하는 준법률행위이다. 그러나 의사는 법률효과를 향한 효과의사가 아니다. 따라서 의사표시와 구별하여야 한다.
㉠,㉡,㉢ 관념의 통지 (통지·승인) ㉣,㉤,㉥,㉦	① 대리권수여의 통지(표시) ② 공탁의 통지 ③ 사원총회 소집의 통지 ④ 채권 양도의 통지 ⑤ 승낙 연착의 통지 ⑥ 채권승인(소멸시효완성전) ⑦ 사무관리 상황보고 ⑧ 채무 승인 ⑨ 채권양도의 승낙 ⑩ 시효중단사유로서의 승인	cf)대리권수여행위(단) ㉠㉡을 ㉢㉣하면 ㉤㉥을 준다! 일정한 객관적 사실을 알리는 것이다. 즉 어떤 객관적 사실에 대한 관념을 통지하는 행위이다. cf)소멸시효완성후에하는 채무의승인(시효이익포기의의사표시)
감정의 표시 (용서·동의)	① 증여자의 용서 ② 배우자의 용서 ③ 치료행위의 동의(법정대리인 동의X)	행위자의 일정한 주관적인 경험을 표시하는 행위이다.

① 대리권수여의 표시는 관념의 통지이나, 대리권수여행위(수권행위)는 법률행위(단독행위)이다(다수설).
② 소멸시효완성 전에 하는 채무의 승인은 관념의 통지이나, 소멸시효완성 후에 하는 채무의 승인은 시효이익포기의 의사표시이다.
③ 채권양도의 승낙은 의사표시가 아니라, 관념의 통지이다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

※ 법률행위의 분류(법률효과에 따라)

채권행위	임대차계약, 증여계약, 매매계약, 고용계약, 전세권양도약정,	부담행위
물권행위	소유권양도행위, 전세권설정행위, 저당권설정행위, 질권설정행위, 전세권양도행위(공시필요)	처분행위
준물권행위	채권양도, 광업권양도, 채무인수, 채무면제(공시불필요)	
신분행위	혼인, 이혼, 인지, 입양, 파양(신고요함)	요식행위

※ 사실행위의 구분

구분	종류	내용
순수사실행위 (매), (주), (가), (발), (유)	① 매장물 발견 ② 주소의 설정 ③ 가공 ④ 발명 ⑤ 유실물 습득	외부적 결과의 발생만 있으면 법률이 일정한 효과를 부여하는 준법률행위 cf) 유실물 습득은 (혼사)로 보는 견해 있음. (순)(사)가 (매)(주)(가)(발)을 쓰고 나온다니 (유)감이다.!
혼합사실행위 (변), (사), (부), (선), (물)	① 변제 ② 사무관리 ③ 부부의 동거 ④ 선점 ⑤ 물건의 인도	외부적 결과의 발생 이외에 일정한 의식내용을 필요로 하는 경우 cf) 대물변제, 공탁, 경개 (계약) (혼)(사)가 있어 (변)(사)(부)에 (선)(물)을 했다!
의사사실행위 (의), (사), (부)	① 부부의 동거 ② 사무관리	사실적인 의사가 어느정도 독립성을 가진 행위에 대하여 법률효과 부여

第103조 [반사회질서의 법률행위] (선량한풍속) 기타 (사회질서)에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 (무효)로 한다.

① 유효인 법률행위 → 더 이상 첩생활을 않겠다고 한 계약

② 무효인 법률행위

㉠ (배임행위)가 적극 가담된 부동산의 이중매매

㉡ 대금이 현저하게 불균형한 가옥의 매매계약

㉢ 도박채무를 담보하기 위한 가등기 설정행위
㉣ 당사자의 궁박·경솔·무경험으로 현저하게 공정을 잃은 계약
㉤ 도박자금을 대부하는 계약
㉥ 청부 폭력 계약

③ 甲이 그의 부동산을 乙에게 매도하여 대금을 모두 받았으나 아직 등기를 해주지 않고 있는 동안에 丙이 甲의 배임행위에 적극 가담하여 그 부동산을 다시 매수하였고 그에 기하여 소유권 이전등기도 넘겨받았다. → 배임행위가 적극 가담된 부동산의 이중매매는 사회질서에 반하여 무효이다. 따라서 乙은 甲을 대위하여 丙 명의의 소유권이전등기의 말소청구를 할 수 있다.

④ 유효인 법률행위
→ 무허가 음식점의 음식물 판매행위(공법상의 단속규정)

⑤ 무효
→ cf)광업권의 임대차 계약인 덕대계약은 무효이나 법률에의한 예외로 조광권 제도는 유효
㉠ 이미 소실된 건물의 매매계약
㉡ 밀수입 자금마련을 위한 출자행위
㉢ 첩계약
㉣ 대가를 받고 범죄를 하지 않겠다는 계약

⑥ 반사회질서의 법률행위에 관련된 판례
㉠ 첩계약은 무효이나 첩의 생존을 유지하기 위한 생활비 등에 관한 약정은 유효
㉡ 간호사의 채용시에 근무기간 중 혼인하지 아니할 것을 약정하는 것은 무효
㉢ 부동산을 이중으로 매매하는 것은 원칙적으로 유효
㉣ 子가 부모를 상대로 불법행위에 기한 손해배상청구를 하는 것은 허용되지 않는다.
㉤ 영업의 자유를 무기한으로 제한하는 것은 무효
㉥ 장래 부첩관계의 사전승인도 선량한 풍속에 위배된다. 그러나 첩관계를 단절하면서 생활비, 첩자녀의 교육비·양육비 지급계약은 유효하며, 부정행위의 용서를 대가로 한 양도행위는 반사회적행위가 아니다.

제104조 [불공정한 법률행위] 당사자의 (궁박), (경솔) 또는 (무경험)으로 인하여 공정을 잃은 법률행위는 (무효)로 한다.

① 불공정한 행위도 하나의 반사회적행위의 일종이다.
② 따라서 민법 제104조는 제103조의 예시규정에 불과하다.
③ 유상, 쌍무계약에만 적용된다. → 무상, 편무(×) ex)증여계약X

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

④ 甲은 乙의 무경험을 이용하여 현저하게 부당한 가액으로 乙소유의 건물을 매수하고 그것을 丙에게 매도하였다. → 甲과 乙 사이의 매수는 소유권 이전등기를 하였더라도 무효이다.
⑤ 제3자 丙 → 절대적 무효
⑥ 주관적 요건 → 궁박, 경솔, 무경험(추정× → 무효주장자 1가지만 입증)
⑦ 경매 ×

제105조 [임의규정] 법률행위의 당사자가 법령중의 선량한 풍속 기타 사회질서에 관계없는 규정과 다른 의사를 표시한 때에는 그 (의사)에 의한다.

① 법률행위의 해석은 당사자의 내심적 효과의사뿐만 아니라 표시상의 효과의사를 확정하는 것이다.
② 의사주의 이론에 의하면 법률행위의 해석은 표의자의 진의, 즉 내심의 효과의사를 확정하는 것이다.
③ 표시주의 이론에 의하면 법률행위의 해석은 표시행위의 객관적 의미를 밝히는 것이다.
④ 법률행위의 해석과 관련되는 것 → 법률행위의 해석은 가능한 한 당사자가 기도하는 목적을 파악하여 그 의사가 달성되도록 또는 유효하도록 해석되어야 하며, 여기서 Falsa demonstratio, 무효행위의 전환, 법률행위의 일부 무효의 이론이 파생된다.

제106조 [사실인 관습] 법령 중의 선량한 풍속 기타 사회질서에 관계없는 규정과 다른 관습이 있는 경우에 당사자의 의사가 명확하지 아니한 때에는 그 (관습)에 의한다.

① ㉮
② ㉯ → 당사자 주장, 입증(관습법X) → 당사자의 의사가 명확하기 않을때
③ ㉰
④ ㉱, ㉲ → 사물의 본연의 원칙
⑤ 일반적으로 볼 때 법령과 같은 효력을 갖는 관습법(慣習法)은 당사자의 주장·입증을 기다림이 없이 법원이 직권으로 이를 확정해야 하나 이와 같은 효력이 없는 사실인 관습(慣習)은 그 존재를 당사자가 주장. 입증해야 한다고 파악할 것이나 사실상 관습의 존부 자체도 명확하지 않을 뿐만 아니라 그 관습이 사회의 법적 확신이나 법적 인식에 의하여 법적 규범으로까지 승인된 것이냐 또는 그에 이르지 않은 것이냐를 가리기는 더욱 어려운 일이므로 법원이 이를

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

알 수 없을 경우 결국은 당사자가 이를 주장. 입증할 필요에 이르게 될 것이다 (대판 1983.6.14. 80다3231)

구분	해석방법	적용범위
자연적 해석	표의자의 시각	모든 법률행위 해석의 기초 (상대방 없는 단독행위) 오표시무해의 원칙 (거짓표시는 효력이 없다)
규범적 해석	상대방의 시각	의사와 표시가 불일치하는 경우(예문해석) (상대방 없는 단독행위, 상대방이 진의를 알았거나 알 수 있었을 경우에는 자연적해석)
보충적 해석	제3자의 시각	법률행위의 내용에 간극이 있는 경우 (계약)

① 자연적 해석방법➔ 지번착오(대,판)

표의자 입장에서 내심의 효과의사를 추구하는 해석방법이다

㉠ 사적자치의 자기결정의 원리에 입각하여 「있는 의사」를 밝힌다.

㉡ 표의자가 의사표시를 잘못하였더라도 진정한 의미를 확정할 수 있는 경우에는 그 표의자에게 불리한 결과가 되어서는 안된다는 원칙이 적용된다(오표시 무해의 원칙)

㉢ 상대방 없는 단독행위에 특히 적용된다.

② 규범적 해석방법

표의자의 상대방의 입장에서 표시상의 효과의사를 추구하는 해석방법이다.

㉠ 사적자치의 자기책임의 원리에 입각하여 「있어야 할 의사」를 밝힌다.

㉡ 상대방 없는 단독행위의 경우와 상대방이 표의자의 내심의 효과의사를 안 경우에는 규범적 해석의 한계가 나타난다.

㉢ 자연적 해석방법에 의해 내심적 효과의사를 확정할 수 없을 때 비로소 규범적 해석방법에 의한다.

③ 보충적 해석방법

제3자의 입장에서 법률행위 내용에 간격이 있을 때 이를 해석에 의해 보충하는 것을 말한다.

㉠ 내심적효과의 연장이라는 점에서 사적자치의 원칙에 입각하고 있다.

㉡ 당사자가 정한 법률행위 내용에 기초하여 양당사자가 이 간격과 이에 관한 규정의 필요를 알았더라면 규정하였을 것의 내용을 확정하는 것이다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉢ 보충적 해석은 자연적 해석과 규범적 해석에 의해 법률행위의 성립이 인정된 후에 비로써 개시된다.

제2장 의사표시

① 의사표시에 관한 우리 민법은 표시주의와 의사주의의 (절충주의)를 취하고 있다.
② 의사표시에 해당되는 것
승낙・청약・취소・추인・해제・동의・철회・포기
③ (유), (무), (취), (취), (취) → **모두 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.(상대적 무효)**
㉠ 비진의의사표시-원칙은 유효 (예외 무효)
㉡ 통정허위표시-무효 (당사자 간 언제나 무효)
㉢ 착오-취소 (중요부분의 착오)
㉣ 사기・강박-취소 (④가지 요건)

제107조 [진의아닌 의사표시]
① 의사표시는 표의자가 진의아님을 알고 한 것이라도 그 효력이 있다. 그러나 상대방이 표의자의 진의아님을 (알았거나) 이를 (알수있었을) 경우에는 무효로 한다.
② 전항의 의사표시의 무효는 (선의)의 제3자에게 대항하지 못한다.

① 비진의표시는 상대방이 없는 단독행위의 경우 항상 (유효)하다.
② 민법상 진의 아닌 의사표시는 원칙적으로 표시한 대로 효력을 발생한다.
③ 甲은 증여의 의사도 없이 乙에게 자기 소유의 부동산을 증여하기로 약속한 후 그 이행으로 乙에게 위 부동산을 이전해 주었다. → 乙이 계약체결시에 甲에게 증여의 의사가 없음을 모른 경우에는 증여계약은 유효하므로 乙은 위 부동산의 소유권을 취득한다.

제108조 [통정한 허위의 의사표시]
① 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 (무효)로 한다.
② 전항의 의사표시의 무효는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

① 가장매매에 있어서 선의의 제3자가 당사자에 대하여 무효를 주장하는 것은 무방하다.
② 허위표시는 상대방이 있는 행위 즉 계약 및 상대방 있는 단독행위에 있어서 가

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

능하다.

③ 통정허위표시 = 허위표시, 비진의의사표시 = 심리유보 ➔ 편면적 보호규정이 적용됨

④ 양도담보나 추심을 위한 채권양도는 (신탁행위)로서 허위표시가 아니다. → (cf) 은닉행위

⑤ 甲과 乙이 서로 통정하여 甲소유의 주택을 乙에게 매도하는 계약을 허위로 체결하고 이전등기를 마쳤다. 그 후 乙은 자기의 채무를 담보하기 위하여 아무것도 모르는 채권자 丙에게 위 주택에 대한 저당권을 설정하여 준 상태 → 통정허위표시는 당사자간에는 언제나 무효이다. 그러나 무효를 가지고 선의의 제3자에게 대항하지 못한다. 그러므로 丙은 자신의 저당권이 유효한 것임을 적법하게 주장할 수 있다.

⑥ 상대방 없는 단독행위 ×

⑦ 민법에 의하여 보호받는 제3자

㉠ 허위표시의 외관을 신뢰한 제3자

㉡ 비진의표시임을 알지 못한 제3자로부터 목적물을 인수한 악의의 제3자

㉢ 착오에 의한 것임을 알지 못하고 목적물건을 매수한 자

㉣ 甲이 乙의 양해를 얻어 乙명의로 예금을 개설하고 그 예금채권을 丙에게 양도한 경우의 丙

㉤ 그러나 채권의 가장양도에 있어서 채무자와 가장매매에 의한 손해배상청구권의 양수인등은 제3자가 아니다.

⑧ 甲은 乙에게 부동산을 증여하면서 증여세의 부과를 회피할 목적으로 乙과 통모하여 매매계약을 한 것처럼 가장하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다. 이러한 사정을 모르는 丙은 乙로부터 위 부동산을 매수하여 丁에게 전매하였는데, 丁은 이러한 사정을 잘 알고 있었다. → 丁은 악의의 제3자이더라도 선의의 제3자인 丙으로부터 부동산을 전득한 것이기 때문에 위 부동산의 소유권을 취득할 수 있다.

⑨ 합동행위 ×

제109조 [착오로 인한 의사표시]

① 의사표시는 법률행위의 내용의 (중요부분)에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 그러나 그 착오가 표의자의 (중대한 과실)로 인한 때에는 취소하지 못한다.

② 전항의 의사표시의 취소는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

① 동기의 착오는 그 동기가 (표시)된 경우에 한하여 취소할 수 있다.→(동)(표)(알) (합의×)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

② 법률행위의 내용의 중요부분이 아닌 곳에 착오가 있는 경우 취소할 수 없다.
③ 물건의 (가격)·(수량) 등에 관한 착오는 그 예상된 가격이나 수량과 상당히 큰 차이가 있는 경우를 제외하고는 일반적으로 중요부분의 착오로는 되지 않는다.
④ 甲은 결혼예물로 받은 결혼반지를 모조품으로 오인하여 乙에게 헐값으로 매도하였다. 乙은 그것을 다시 丙에게 매도하고, 丙은 다시 丁에게 매도하였다. 후에 그것이 진품인 것을 안 甲이 매매계약을 착오를 이유로 취소하고자 한다. 그 취소의 상대방은 누구? → 乙에게
⑤ 착오로 인하여 의사표시를 한 경우에 표의자에게 과실이 있어도 취소할 수 있다(중대한 과실은 없어야 한다).
⑥ 甲은 현재 A시의 그린벨트로 지정된 토지가 해제되면 많은 차익을 얻을 수 있다는 소문을 듣고 그러한 사실을 내색하지 않은 채 A시의 그린벨트 내에 토지를 소유한 乙과 교섭하여 시세보다 10% 비싼 가격으로 매입하였다. 그러나 매수한 토지가 그린벨트 해제 대상에서 제외된 경우 → 甲은 매매계약을 착오를

중요부분의 착오인 경우	중요부분의 착오가 아닌 경우
① 토지의 현황·경계에 관한 착오 ② 귀속재산이 아닌 토지를 귀속재산인줄로 알고 국가에 증여한 경우 ③ 상해의 정도.결과 및 치료기간 등을 잘못 알고 한 합의 ④ 농지인줄 알았는데 대부분 하천부지인 경우 ⑤ 사람, 목적물, 법률행위성질	① 토지 면적의 부족 ② 매매 목적물의 시가 ③ 법률행위의 목적물이 누구에게 속하는 가 하는 점 ④ 합의금 약정에 있어 강제추행을 강간치상으로 오인한 경우 ⑤ 부동산의 매매계약에 있어 계약금으로 지급받은 수표가 부도되었다는 사실

이유로 취소할 수 없다.
⑦ 유발된 동기의 착오 (표시× → 취소○)
⑧ 착오가 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있다고 하기 위해서는 표의자에 의해 추구된 목적을 고려하여 합리적으로 판단하여 볼 때 표시와 의사의 불일치가 객관적으로 현저하여야 하고 만일 그 착오로 인하여 표의자가 무슨 경제적 불이익을 입은 것이 아니라고 한다면 이를 법률행위 내용의 중요부분의 착오라고 할 수 없다(대판 99.2.23. 98다47924)
⑨ 착오와 다른 제도와의 관계
착오와 사기가 경합하는 경우 표의자는 그 요건을 입증하여 선택적으로 착오 또는 사기를 주장할 수 있다(통례.판례). 그러나 착오와 하자담보책임이 경합하

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

는 경우 다수설은 매도인의 담보책임이 성립하는 범위에서 제109조는 적용되지 않는다고 하나, 판례는 양자의 경합을 인정한다.

제110조 [사기, 강박에 의한 의사표시]
① 사기나 강박에 의한 의사표시는 (취소)할 수 있다.
② 상대방있는 의사표시에 관하여 제3자가 사기나 강박을 행한 경우에는 상대방이 그 사실을 (알았거나) (알 수 있었을) 경우에 한하여 그 의사표시를 취소할 수 있다.
③ 전2항의 의사표시의 취소는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

① 사기·강박에 의한 의사표시는 취소할 수 있으나 선의의 제3자에게 대항하지 못한다. ex) 러브호텔사건
② 甲은 丙의 기망에 의하여 토지를 乙에게 매도하고 乙은 그 토지를 丁에게 전매·이전하였다. 이 경우 甲은 사기에 의한 의사표시의 취소를 누구에게 주장할 수 있는가? - 원래 법률행위의 상대방 乙에게
③ 제3자의 사기·강박
㉠ 상대방 없는 단독행위 → 언제나 취소
㉡ 상대방 있는 단독행위 → 상대방의 악의 또는 과실 있을때 취소
㉢ 제3자에게 손해배상청구 → 취소전이라도 가능

제111조 [의사표시의 효력발생시기] ① 상대방 있는 의사표시는 그 통지가 상대방에 도달한 때로부터 그 효력이 생긴다.
② 표의자가 그 통지를 발한 후 사망하거나 행위능력을 상실하여도 의사표시의 효력에 영향을 미치지 아니한다.

① 민법상 원칙적으로 상대방 있는 의사표시가 효력을 발생하는 때는 의사표시가 상대방에게 도달하였을 때이다.
② 의사표시가 도달하고 있는 한 표의자가 의사표시의 발신 후에 사망하거나 행위능력을 상실하더라도 그 의사표시의 효력에는 아무런 영향을 미치지 않는다. (예외 → ㉮㉯㉰㉱)
③ 수신인 기재가 명료하지 않아 (자신에게 온 서신인지를 알지 못하여) 서신을 개봉하지 않은 경우에는 의사표시의 불착으로 되어 표의자의 불이익으로 돌아간다. 즉 도달이 있었다고 할 수 없다.
④ 의사표시가 상대방에 도달할 필요가 없는 경우에는 상대방 없는 단독행위이다. → 유언
⑤ 발신주의의 예) ㉮㉯㉰㉱㉲㉳㉴
⑥ 대화자간, 격지자간구별 → 시간적, 장소적개념이 아니다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

⑦ 격자자간 → 도달주의 원칙과 발신주의 예외 적용

제112조 [의사표시의 수령능력] 의사표시의 상대방이 이를 받은 때에 (무능력자)인 경우에는 그 의사표시로써 대항하지 못한다. 그러나(법정대리인)이 그 도달을 안 후에는 그러하지 아니한다.

① 甲은 乙에게 의사표시를 발신한 후 법원에서 금치산의 선고를 받았는데, 이러한 사정을 알지 못하고 그 의사표시를 수령 당시 乙이 미성년자이었을 경우 의사표시의 효력에 관한 법률관계를 설명한 것으로 맞는 것은? → 甲의 의사표시는 乙의 법정대리인인 丙이 도달을 안 때부터 효력을 발생한다.
② 수령능력 = 행위능력 → 모든 무능력자를 일괄하여 수령무능력자로 규정
③ 편면적보호규정 → 무능력자 쪽에서는 도달주장가능
④ 의사표시의 수령자가 무능력자이면 도달이 되지 않는다.(O)
⑤ 수령무능력자제도 → 상없단×, 발신주의×, 공시송달×

제113조 [의사표시의 공시송달] 표의자가 과실 없이 상대방을 알지 못하거나 상대방의 소재를 알지 못하는 경우에는 의사표시는 민사소송법(공시송달)의 규정에 의하여 송달 할 수 있다

① 국내 → 2주일 (이)(주)(일)
② 국외 → 2개월 (이)(개)(월)
③ 임대차에 있어 임차인 사망시→상속인 모를 때
④ 저당권에 있어 채무자 사망시→상속인 모를 때
⑤ 매매 계약을 청약한 표의자가 사망했을 때 승낙의 의사 표시→상속인
⑥ 매매 계약 해제시→상대방이 도망 간 경우

제3장 대 리

제114조 [대리행위의 효력]
① 대리인이 그 권한내에서 본인을 위한 것임을 표시한 의사표시는 직접 ( ) 에게 대하여 효력이 생긴다.
② 전항의 규정은 대리인에게 대한 제3자의 의사표시에 준용한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

① 대리제도는 사적자치를 보충하거나 확장하기 위한 제도이다.
② 대리인이 한 법률행위의 효과는 본인에게 귀속한다.
③ 불법행위는 행위자(대리인)스스로의 책임이므로 대리가 인정되지 않는다.
→ ㉠㉡㉢
④ 가지계약과 쌍방대리는 원칙적으로 본인의 이익을 보호하기 위하여 금지된다.
⑤ 임의대리인에게는 원칙적으로 복임권이 없으나, 법정대리인은 언제든지 복임권이 있다.
⑥ 대리인이 행한 행위에 취소원인이 있으면 그 취소권은 (본인)에게 귀속한다.

구분	능동대리	수동대리
공동대리	수인의 대리인이 공동으로만 할 수 있다	1인이 수령권한이 있다
현명주의	대리인이 본인 위한 것임을 표시	상대방이 본인에 대한 의사표시임을 표시
상대방 있는 단독행위의 무권대리 (예외적 경우)	상대방이 동의하거나 다투지않은 때, 계약의 무권대리와 같이 취급	대리인이 동의한 때, 계약의 의무권대리와 같이 취급

제115조 [본인을 위한 것임을 표시하지 아니한 행위] 대리인이 본인을 위한 것임을 표시하지 아니한 때에는 그 의사표시는 (자기)를 위한 것으로 본다. 그러나 상대방이 대리인으로서 한 것임을 (알았거나) (알 수 있었을) 때에는 전조 1항의 규정을 준용한다.

① 민법상 대리인이 본인을 위한 것임을 표시하지 않은 때에는 (대리인) 자신을 위한 것으로 보는 것이 원칙이다.
② 예외 : 상대방의 악의 또는 과실 → (본인)에 귀속
③ 수동대리에는 능동대리에 관한 법원칙이 부분적으로 준용된다.

※대리인과 사자

구 분	대리(人)	사자
효 과 의 사	대리인이 결정	본인이 결정
자신의 능력 (대리인,사자)	의사능력 要 행위 능력 不要	의사능력 불요
본인의 능력	의사능력 不要	행위능력 要
사 실 행 위	불가능	가능
착 오	대리인 표준	본인의사와 사자표시 비교

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제116조 [대리행위의 하자]
① 의사표시의 효력이 의사의 흠결, 사기, 강박 또는 어느 사정을 알았거나 과실로 알지 못한 것으로 인하여 영향을 받을 경우에 그 사실의 유무는 (대리인)을 표준하여 결정한다.
② 특정한 법률행위를 위임한 경우에 대리인이 본인의 지시에 좇아 그 행위를 한 때에는 본인은 자기가 안 사정 또는 과실로 인하여 알지 못한 사정에 관하여 (대리인)의 부지를 주장하지 못한다.

※대리행위에 있어서의 사기·강박문제 → 대리인 기준 판단
A(본인)…B(대리인)…C(상대방)
① C가 B를 기망한 경우…A가 취소 가능(제116조 1항,제110조 1항)
② B가 C를 기망한 경우…C가 취소 가능(제110조 1항,단,제116조 1항의 적용에 대해서는 학설 대립)
③ A가 C를 기망한 경우…C가 취소 가능(제110조 1항)
④ C가 A를 기망한 경우…취소할 수 없다
⑤ 무권대리인(B)이 대리행위를 한 후 본인(A)을 기망하여 추인하도록 한 경우에는 상대방 (C)이 알거나 알 수 있었을 때 본인이 취소 가능하다(제110조 2항)
⑥ 불공정한 행위(제104조)에 대하여는 궁박은 본인을 표준으로 하고 경솔, 무경험은 대리인을 표준으로 한다.

제117조 [대리인의 행위능력] 대리인은 (행위능력자)임을 요하지 아니한다.

① 대리인에게는 법률행위의 효과가 귀속되지 아니하므로, 대리인은 행위능력자임을 요하지 아니한다. 즉 대리인은 의사능력만을 필요하고 행위능력은 불필요하다.
② A는 B의 대리인으로서 B 소유의 부동산에 대하여 C와 매매계약을 체결하였다.
→ A가 행위무능력자인 경우라도 B는 C와의 계약을 (취소)할 수 없다.
③ 미성년자, 한정치산자, 금치산자 → 대리인 가능
④ 법정대리, 임의대리 모두 적용
⑤ 본인 → 권리능력○, 행위능력×, 의사능력× → 수동대리인도 행위능력X

제118조 [대리권의 범위] 권한을 정하지 아니한 대리인은 다음 각호의 행위만을 할 수 있다.
1. 보존행위
2. 대리의 목적인 (물권이나 권리의 성질)을 변하지 아니하는 범위에서 그 이용 또는 개량하는 행위

① 권한을 정하지 아니한 대리인은 보존행위, 대리의 목적인 물건이나 권리의 성

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

질을 변하지 아니하는 범위에서 그 이용 또는 개량하는 행위를 할 수 있다.
→린다김 사건

② 처분행위는 절대불가 → ㉮㉯㉰㉱

③ 예금 → 주식×, 사채×,대여×

④ 개조 ×,변경×,논 → 밭×,경작지 → 대지×

⑤ 보존행위는 무제한 가능하나 이용,개량행위는 성질이 변하지 않는 범위내에서 가능하며, 예금을 주식으로 바꾸는 행위나 농지를 대지를 바꾸는 행위는 성질이 변하는 예에 속한다.

제119조 [각자대리] 대리인이 수인인 때에는 (각자)가 본인을 대리한다. 그러나 법률 또는 수권행위에 다른 정하는 바가 있는 때에는 그러하지 아니한다.

① 원칙 → 각자대리

② 예외 → 공동대리(수권행위,법률의규정)

제120조 [임의대리인의 복임권] 대리권이 법률행위에 의하여 부여된 경우에는 대리인은 (본인의 승낙)이 있거나 (부득이한 사유)가 있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.

① 甲의 임의대리인인 乙이 일의 개선을 위하여 임의로 대리인 丙을 선임하였다. → 丙은 甲에 대한 관계에서 乙의 대리권 범위 내의 행위는 (무권대리)가 된다.

② 본인의 승낙 or 부득이한 사유 → and ×

제121조 [임의대리인의 복대리인선임의 책임]

① 전조의 규정에 의하여 대리인의 복대리인을 선임한 때에는 본인에게 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 있다.

② 대리인이 본인이 지명에 의하여 복대리인을 선임한 경우에는 그 부적임 또는 불성실함을 알고 본인에게 대한 통지나 그 해임을 태만한 때가 아니면 책임이 없다.

① 복대리인은 (대리인)이 선임한다.

② 복대리인은 (본인)을 대리한다.

③ 임의대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유가 있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.

④ 복대리인이 선임된 후에도 대리인의 대리권은 소멸하지 않는다.

제122조 [법정대리인의 복임권과 그 책임] 법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다. 그러나 부득이한 사유로 인한 때에는 전조 제1항에 정한 책임만이 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

① 법정대리인은 복임이 자유롭기 때문에 복임에 대한 책임도 무겁다.
② 복대리인의 선임·감독에 관하여 과실이 있든 없든 본인에 대하여 전책임을 진다.
③ 부득이한 사유로 인한 때에는 선임·감독에 관한 책임만 진다.
④ 대리인의 복임권과 책임

㉠ 임의 대리인

┌ 복임권(제120조)	┌ 원칙 : ×
	└ 예외 : ○(본인의 승낙 또는 부득이한 사유)
└ 책임(제121조)	┌ 선임·감독에 관한 과실책임
	└ 본인의 지명에 의한 경우 →책임의 경감

㉡ 법정대리인(제122조)

┌ 복임권: 언제나 있다.	
└ 책임	┌원칙: 전적인 무과실책임
	└예외: 부득이한 사유로 인한 경우
	→선임·감독에 관한 과실이 있는 때에만 책임을 진다.

제123조 [복대리인의 권한]
① 복대리인은 그 권한내에서 (본인)을 대리한다.
② 복대리인은 본인이나 제3자에 대하여 (대리인)과 동일한 권리의무가 있다.

※ 복대리 정리

① 복대리인은 대리인이 선임한 본인의 대리인이다.
대리인의 복대리인 선임행위는 대리행위가 아니다. 따라서 본인의 수권위에 의해 본인이름으로 선임된 대리인은 대리인의 지휘나 감독을 받지 않고 대리인의 대리권에 의존하지 않는 단순한 본인의 대리인이며 복대리인과 구별된다.
② 복대리인을 선임한 후에도 대리인은 대리권을 여전히 보유한다.
③ 복대리인은 대리인의 감독을 받는다
(복대리권은 대리인의 대리권에 기한 것이므로).
④ 복대리권은 대리권의 범위에 한한다. → 초과시 본인추인가능
⑤ 대리권이 소멸하면 복대리권도 소멸한다
(복대리권은 대리인의 대리권에 기한 것이므로).
⑥ 복대리인과 본인, 상대방과의 관계는 대리인과 같다.
본인과 복대리인과의 관계는 이론상 아무런 내부관계를 인정할 수 없으나 운용의 편의상 본인과 대리인 사이와 마찬가지의 내부관계를 인정한다. 또한 복대

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

리인 역시 본인의 대리인이며 직접 본인의 이름으로 대리하므로 상대방과 복대리인과의 관계는 대리와 같다.(곽윤직 475면).

⑦ 복대리인은 언제나 임의대리인이다.
법정대리인의 복대리인도 법정대리인의 수권행위에 의해 선임된다.

⑧ 복대리인의 복임권도 인정한다
사회적 필요성과 본인에게 불이익 될 가능성의 희박함을 이유로 인정하는 것이 통설이다.

제124조 [자기계약, 쌍방대리] 대리인은 본인의 허락이 없으면 본인을 위하여 (자기)와 법률행위를 하거나 동일한 법률행위에 관하여 당사자(쌍방)을 대리하지 못한다. 그러나 (채무의 이행)은 할 수 있다.

① 양당사자가 부동산을 매매한 후 법무사가 등기신청을 하는 행위는 양당사자로부터 등기신청권을 위임대리 받았기 때문에 임의대리이면서 쌍방대리이다.

② 임의규정→법정대리,임의대리적용

제125조 [대리권수여의 표시에 의한 표현대리] 제3자에 대하여 타인에게 대리권을 수여함을 표시한 자는 그 대리권의 범위내에서 행한 그 타인과 그 제3자간의 법률행위에 대하여 책임이 있다. 그러나 제3자가 대리권 없음을 (알았거나) (알 수 있었을) 때에는 그러하지 아니한다.

① 본인의 이익을 희생하여 상대방 및 거래의 안전을 보호하려는 제도이다.→공신의 원칙

② 무권대리로서의 성질을 갖는다. cf)형제간 위임장→밤텡이사건

③ 본인은 상대방이나 표현대리인에게 추인이 가능하나 철회가 있기 전까지만 가능하다. ex) O,K 목장의 결투(이기는 편 우리 편)

④ 표현대리는 상대방이 주장할 때 문제가 되는 것이다. 본인 쪽에서 표현대리를 주장하지는 못한다.

제126조 [권한을 넘은 표현대리] 대리인이 그 권한 외의 법률행위를 한 경우에 제3자가 그 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 때에는 본인은 그 행위에 대하여 책임이 있다. cf) 긴머리소녀→대머리소녀

제127조 [대리권의 소멸사유] 대리권은 다음 각호의 사유로 소멸한다.
1. 본인의 (사망)
2. 대리인의 (사망), (금치산) 또는 (파산)

① 임의대리·법정대리에 관한 공통의 소멸원인
▷ ㉮ ㉯ ㉰ ㉱ ㉲ ㉳ ㉴

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

② 한정치산 × ㈔,㈎,㈓,㉣

③ 법정대리에 특유한 소멸원인 ㉿,㈜,㈔,㈗,㉻,㉶

→ 죽돌이, 죽순이사건

④ 임의대리에 특유한 소멸원인 ㈗,㉆,㈬,㉡

→ 립스틱 짙게 바르고(임주리)

⑤ 원인인 법률관계가 종료하면 대리권도 소멸하는 것은 유인설이 아니다. 유인성, 무인성은 원인된 법률관계가 무효,취소되었을 경우이지 기간 만료로 종료된 경우가 아니다.

제128조 [임의대리의 종료] 법률행위에 의하여 수여된 대리권은 전조의 경우 외에 그 원인된 법률관계의 종료에 의하여 소멸한다. 법률관계의 종료 전에 본인이 (수권행위를 철회)한 경우에도 같다.

제129조 [대리권소멸후의 표현대리] 대리권의 소멸은 선의의 제3자에게 대항하지 못한다. 그러나 제3자가 (과실)로 인하여 그 사실을 알지 못한 때에는 그러하지 아니한다.

제130조 [무권대리] 대리권 없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약은 본인이 이를 (추인)하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다.

① 대리권이 없는 자의 대리행위는 본인이 추인하면 유효이다. (사무관리)
② 무권대리행위는 본인이 추인하면 본인에 대한 효력이 있다. 즉 유효한 대리행위가 된다.
③ 추인은 계약시에 소급하여 효력이 생긴다.
④ 무권대리행위는 본인에 대하여 당연히 효력이 생기지 않는다.
⑤ 대리인의 상대방으로 본인이 추인여부의 확답의 최고를 받은 후 상당한 기간내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.

제131조 [상대방의 최고권] 대리권 없는 자가 타인의 대리인으로 계약을 한 경우에 상대방은 (상당한) 기간을 정하여 본인에게 그 추인여부의 확답을 최고할 수 있다. 본인이 그 기간내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 (거절)한 것으로 본다.

① 상대방 → 선의・악의 (본),(추),(거),(상),(최),(철),(계),(손)

② 발신주의

③ 추정× → 본다

제132조 [추인, 거절의 상대방] 추인 또는 거절의 의사표시는 (상대방)에 대하여 하지 아니하면 그 (상대방)에 대항하지 못한다. 그러나 (상대방)이 그 사실을 안 때에는 그러하지 아니한다.

제133조 [추인의 효력] 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는 계약시에 소급하여 그 효력이 생긴다. 그러나 (제3자)의 권리를 해하지 못한다.

① 추인에 조건을 붙이면 원칙적으로 추인으로서의 효력이 없다.
② 단독행위는 행위자의 일방적 의사로 그 효력이 생기므로, 조건을 붙인다면 상대방의 지위를 현저하게 불안정·불리하게 할 우려가 있기 때문에 원칙적으로 조건을 붙일 수 없다.
③ 묵시적추인 가능 ④ 본인 장기간 이의× → 추인×
⑤ 추인:원칙→소급효O, 예외→소급효 배제 특약유효

제134조 [상대방의 철회권] 대리권 없는 자가 한 계약은 본인의 (추인)이 있을 때까지 상대방은 본인이나 그 대리인에 대하여 이를 철회할 수 있다. 그러나 계약 당시에 상대방이 대리권 없음을 (안) 때에는 그러하지 아니한다.

제135조 [무권대리인의 상대방에 대한 책임] ① 타인의 대리인으로 계약을 한 자가 그 대리권을 (증명)하지 못하고 또 본인의 (추인)을 얻지 못한 때에는 상대방의 (선택)에 좇아 (계약의 이행) 또는 (손해배상)의 책임이 있다.
② 상대방이 대리권 없음을 (알았거나) (알 수 있었을 때) 또는 대리인으로 계약한 자가 (행위능력)이 없는 때에는 전항의 규정을 적용하지 아니한다.

① 상대방이 표현대리를 주장하지 않고 또 무권대리행위로서 철회하지도 않고서 바로 민법 제135조에 의한 무권대리인의 책임을 물을 수 있는가에 관하여는 견해가 대립한다.
② 다수설 → 표현대리의 성립으로 상대방은 보호되어 계약목적을 하므로 135조를 적용할 필요가 없다. (135조 적용 없다)
③ 소수설 → 무권대리에 관한 원칙 규정들(135조 포함)은 당연히 모두 표현대리에도 적용되며 이렇게 하면 상대방을 더 보호할 수 있다.(135조 적용 있다)

제136조 [단독행위와 무권대리] 단독행위에는 그 행위당시에 상대방이 대리인이라 칭하는 자의 대리권없는 행위에 동의하거나 그 대리권을 다투지 아니한 때에 한하여 전6조의 규정을 준용한다. 대리권 없는 자에 대하여 그 동의를 얻어 단독행위를 한 때에도 같다.

① 상대방 없는 단독행위의 무권대리 → 언제나 무효
② 상대방 있는 단독행위 → 원칙무효, 예외 본인 추인 여부에 의함
③ 무권대리인이 본인을 상속한 경우에는 신의측상 무효를 주장할 수 없다.

제4장 무효와 취소

<table>
<tr><th>성립요건</th><th colspan="2">유효요건</th><th>유효요건의 흠결</th><th>선의의 제3자에 대항력 유무</th></tr>
<tr><td rowspan="2">당사자</td><td colspan="2">· 의사능력의 존재</td><td>무효</td><td rowspan="3">O
(절대적 효력)</td></tr>
<tr><td colspan="2">· 행정능력의 존재</td><td>취소</td></tr>
<tr><td>목 적</td><td colspan="2">· 확정 또는 확정 가능성
· 실현가능성
· 적법성
· 사회적 타당성</td><td>무효</td></tr>
<tr><td rowspan="5">의사표시</td><td rowspan="3">· 의사와 표시의 일치</td><td>비진의 표시</td><td>원칙→유효
예외→무효</td><td rowspan="5">×
(상대적 효력)</td></tr>
<tr><td>허위표시</td><td>무효</td></tr>
<tr><td>착 오</td><td rowspan="3">취소</td></tr>
<tr><td rowspan="2">· 하자없는 의사표시</td><td>사 기</td></tr>
<tr><td>강 박</td></tr>
</table>

① 확정적 무효는 법률행위의 무효는 원칙적으로 확정적·계속적으로 효력을 발생하지 않으며 후에 추인을 하더라도 효력이 생기지 않는다는 것을 말한다.
② 유동적 무효는 현재는 무효이나 추후에 허가나 본인의 추인 등에 의하여 유효하게 될 수 있는 것을 말한다.
③ 국토이용관리법상 허가구역안에서 허가를 득할 것을 조건으로 계약
㉠ 이행청구×
㉡ 이행지체→손해배상×
㉢ 허가 조건부 소유권 이전등기×
㉣ 허가철차의 협력의무 ○
㉤ 협력의무 불이행 + 상당인과의 관계 = 손해배상 ○
㉥ 계약금→ 부당이익 반환청구× ㉦ 허가배제, 잠탈시 확정적 무효
㉧ 민법 제 565조 해약금 해제 가능→ 매도인 계약금 배액상환해제 ○

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉦ 사, 강, 착 → 취소 ○

판례 : 유동적 무효와 해제

허가를 전제로 규제지역 내 토지거래계약의 경우 그 허가 전에는 매매계약내용에 따른 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없고(대판 1997.7.25.97다4357·4364), 설사 계약상 매수인의 대금지급의무가 매도인의 소유권이전등기의무에 선행하여 이행하기로 약정되어 있었다고 하더라도 매수인에게 그 대금 지급의무가 없으므로 매도인으로서는 그 대금지급이 없었음을 이유로 계약을 해제할 수 없으며(대판(전합) 19991.12.24, 90다12243), 허가가 난 다음 그 이행제공을 하면서 대금 지급을 최고하고 매수인이 이에 응하지 아니한 경우에는 이행지체를 이유로 매도인이 계약을 해제할 수 있다(대판 1992.7.28, 91다33612). 그리고 유동적 무효상태에 있는 거래계약의 당사자는 상대방이 그 거래계약의 효력이 완성되도록 협력할 의무를 이행하지 아니하였음을 들어 일방적으로 유동적 무효상태에 있는 거래계약 자체를 해제할 수 없다(대판 1999.6.17, 98다 40459). 그러나 유동적 무효상태인 매매계약에 있어서도 매도인이 민법 제565조 제1항에 의하여 받은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수는 있다(대판 1997.6.27, 97다9369).

④ 성립요건 결여 →불성립,유효요건(효력발생요건)결여→무효 취소의문제
③ 강행규정 위반 ; 무효
④ 비진의의사표시는 상대방이 악의·과실 있으면 무효
⑤ 행위무능력자·착오·사기·강박→취소
⑥ 상대적 무효 → 비진의무효와 허위표시의 무효
⑦ 무효는 처음부터 효력이 없고, 취소할 수 있는 행위는 취소를 할 때까지는 일단 유효하다. → 하나의 법률행위에 무효와 취소원인 있을때 요건증명하여 선택적 행사
⑧ 취소의 효과는 선의의 제3자에게 대항할 수 없는 것이 원칙이다. 그러나 무능력자의 행위의 취소는 절대적 취소이다.
⑨ 해제와 취소의 異同
  ㉠ 해제는 계약의 특유한 제도, 취소는 모든 법률행위에 인정
  ㉡ 모두 일방적 의사표시로 형성권, 소급효
  ㉢ 해제권의 발생원인은 약정해제나 법정해제, 취소권의 발생원인은 법정되어 있다.
  ㉣ 해제의 효과는 원상회복의무와 손해배상청구권의 발생, 취소권은 부당이득반환의무가 발생한다.
⑩ 판례는 당사자 일방이 계약을 해제한 후 상대방이 착오를 이유로 취소할 수 있

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

다고 한다 매도인이 매수인의 중도금 지급채무 불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한후라도 매수인으로서는 상대방이 한 계약해제의 효과로서 발생하는 손해배상책임을 지거나 매매 계약에 따른 계약금의 반환을 받을 수 없는 불이익을 면하기 위하여 착오를 이유로 한 취소권을 행사하여 매매계약 전체를 무효로 돌리게 할 수 있다(대판 96.12.6 95다 24982,24999).

⑪ 철회

㉠ 단독행위의 효과가 확정적으로 발생하기 전에 행위가 없었던 것으로 하는 행위를 말한다.

㉡ 무능력자 상대방을 보호하기 위해 특별한 경우 계약의 철회권을 인정하며 무권대리에 있어서도 상대방의 철회권을 인정한다.

제137조 [법률행위의 일부무효] 법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 (나머지부분)은 (무효)가 되지 아니한다.

① 법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 하는 것이 원칙이다.

② 중국음식점 주인 甲은 乙로부터 자장면 50그릇을 주문받아 요리하던 중 25그릇을 완성한 때에 정전이 되어 더 이상 요리를 할 수 없게 되어 그 사실을 乙에게 연락하였다. 이 매매계약의 효력은? → 원칙적으로 전부가 무효이나, 乙이 25그릇이라도 주문하였으리라고 인정되는 때에는 절반은 유효하다. (소수설의 다른견해 있음)

③ 판례

국토의계획및이용에관한법률상의 규제구역 내의 토지와 건물을 일괄하여 매매한 경우 일반적으로 토지와 그 지상의 건물은 법률적인 운명을 같이하는 것이 거래의 관행이고, 당사자의 의사나 경제의 관념에도 합치하는 것이므로, 토지에 관한 당국의 거래허가가 없으면 건물만이라도 매매하였을 것이라고 볼 수 있는 특별한 사정이 인정되는 경우에 한하여 토지에 대한 매매거래허가가 있기 전에 건물만의 소유권이전등기를 명할 수 있다고 보아야 할 것이고, 그렇지 않은 경우에는 토지에 대한 거래허가가 있어 그 매매계약의 전부가 유효한 것으로 확정된 후에 토지와 함께 이전등기를 하여야 한다(대판 1992.10.13).

④ 일부무효에 관한 민법 제137조는 강행규정이 아니라 임의규정(任意規定)이다. 따라서 일부유효의 약정은 유효하다.

⑤ 민법 제137조는 법률행위의 일부가 무효인 경우분만 아니라 일부가 취소되는 경우에도 적용한다. 법률행위의 일부만을 소급하여 무효화하고 나머지를 유효하게 하는 것이 일부취소이다.(판례)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

⑥ 일체로 체결된 주식매매거래계좌설정약정, 투자수익보장약정 및 일임매매약정 중 투자수익보장약정이 무효인 경우, 그에 불구하고 나머지 약정은 유효하다고 본 사례

주식투자가와 증권회사 사이에 주식매매거래계좌설정약정 및 투자수익보장약정, 일임매매약정이 일체로서 체결되었으나 그 중 투자수익보장이 무효인 경우, 약정 당시 고객이 투자수익보장약정이 무효임을 알았거나 알 수 있었다고 보여질 뿐 아니라 주식매매거래계좌설정약정 및 일임매매약정에 기하여 주식거래가 계속되어 새로운 법률관계가 계속적으로 형성되어 왔다면, 투자수익보장약정이 무효라고 하여 주식매매거래계좌설정약정이나 일임매매약정까지 무효라고 하여 주식매매거래계좌설정약정이나 일임매매약정까지 무효가 된다고 할 수는 없다(대판 1996.8.23, 94다38199).

제138조 [무효행위의 전환] 무효인 법률행위가 다른 법률행위의 요건을 구비하고 당사자가 그 무효를 알았더라면 다른 법률행위를 하는 것을 의욕하였으리라고 인정될 때에는 다른 법률행위로서 효력을 가진다.

① 법률행위의 해석
② 임의규정
③ 신의성실의 원칙
④ 법률행위의 불성립×
⑤ 불요식행위 → 요식행위×
⑥ 단독행위의 전환→ 판례, 다수설 인정(서미경, 김보연, 정수라사건)
⑦ 제138조의 무효인 법률행위가 전환에 의하여 “다른 법률행위로 효력을 가진다”는 것은 137조의 “나머지 부분은 무효가 되지 아니한다”는 것과 동일한 법률효과를 나타내는 것이라고 볼 수 있다. 따라서 138조의 무효행위의 전환은 일부무효의 특수한 경우이다. 결국 137조가 양적(量的) 일부무효를 규정한 것이라면, 제138조는 질적(質的) 일부무효를 규정한 것이라고 할 수 있다.
⑧ 무권리자의 처분행위에 대한 권리자의 추인의 효과와 그 방법에 대하여 무권리자가 타인의 권리를 자신의 이름으로 또는 자기의 권리로 처분한 경우에, 권리자는 후일 이를 추인함으로써 그 처분행위를 인정할 수 있고, 특별한 사정이 없는 한 이로써 권리자 본인에게 위 처분행위의 효력이 발생함은 사적 자치의 원칙에 비추어 당연하고, 이 경우 추인은 명시적으로뿐만 아니라 묵시적인 방법으로도 가능하며 그 의사표시는 무권대리인이나 그 상대방 어느 쪽에 하여도 무방하다(대판 2001.11.9, 2001다44291).

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

⑨ 혼인 외의 출생자를 혼인 중의 출생자로 신고한 경우에 출생신고로서는 무효이나 인지신고로서는 유효하다(대판 1971.11.15)..

⑩ 타인의 자를 입양하면서 입양의 요건을 구비하였으나 입양신고 대신에 친생출생신고를 한 경우에는 입양의 효력이 발생한다(대판 1977.7.27).

제139조 [무효행위의 추인] 무효인 법률행위는 추인하여도 그 효력이 생기지 아니한다. 그러나 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 (새로운 법률행위)로 본다.

① 새로운 법률행위로 간주

② 무효임을 알고 추인

③ 원칙 → 소급효× (예외 → 특약으로 소급효 인정)

④ 법률행위가 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하여 무효로 된 경우에는 추인하여도 계속 무효이다(대판 1994.6.24, 94다10900)

[최신주요예상문제]

1. 無效行爲의 追認에 대한 다음의 기술로 옳지 않은 것은?

민법 제139조(무효행위의 추인) 무효인 법률행위는 추인하여도 그 효력이 생기지 아니한다. 그러나 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 새로운 법률행위로 본다.

① 이 조문은 법률행위의 효과가 확정적인 무효인 경우를 전제로 한다.

② 따라서 불공정한 법률행위로서 무효인 경우에 추인에 의하여 무효인 법률행위는 유효로 된다.

③ 유동적무효(무권대리)의 경우에는 본인이 추인을 함으로써 소급하여 그 효과를 발생시킬 수 있다.

④ 무효인 법률행위는 당사자가 무효임을 알고 추인할 경우 그 때부터 새로운 법률행위를 한 것으로 볼 뿐이고 소급효가 없는 것이다.

⑤ 추인할 당시에도 무효원인이 소멸하지 않는 한 그 추인을 하더라도 무효이다.

2. 민법상 무효 및 취소에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

① 임의대리에 있어서 대리인의 행위에 취소원인이 있는 경우, 임의대리인이 취소를 하려면 원칙적으로 본인으로부터 취소에 관한 대리권이 따로 주어져 있어야 한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

② 취소할 수 있는 법률행위로부터 생긴 채권에 관하여, 취소의 원인이 종료한 후에 취소권자가 이의를 유보하지 않고, 상대방에게 이행하거나 상대방의 이행을 받은 경우는 추인한 것으로 본다.

③ 민법 제146조 전단에서 취소권의 제척기간의 기산점으로 삼고 있는 '추인할 수 있는 날' 이란 취소의 원인이 종료되어 취소권행사에 관한 장애가 없어져서 취소권자가 취소의 대상인 법률행위를 추인할 수도 있고 취소할 수도 있는 상태가 된 때로 보아야 한다.

④ 하나의 법률행위의 일부분에만 취소사유가 있다고 하더라도 그 법률행위가 가분적이거나 그 목적물의 일부가 특정될 수 있다면, 그 나머지 부분이라도 이를 유지하려는 당사자의 가정적 의사가 인정되는 경우 그 일부만의 취소도 가능하다.

⑤ 동일인 대출한도 제한을 회피하기 위하여 실질적인 주채무자가 제3자를 형식상의 주채무자로 내세우고 금융기관도 이를 양해하여 제3자 명의로 대출관계서류를 작성하였다 하더라도, 위 대출약정을 통정허위표시에 해당하여 무효라고 할 수 없다.

<정답> ⑤

<해설>

제3자는 형식상 명의만을 빌려준 자에 불과하고 그 대출계약의 실질적 당사자는 금융기관과 실질적 주채무자이므로, 제3자 명의의 대출약정은 그 금융기관의 양해 하에 그에 따른 채무부담의사 없이 형식으로 이루어진 것에 불과하여 통정허위표시에 해당하는 무효의 법률행위이다(대판 2001.5.29, 2001다11765).

① 임의대리인은 본인의 취소권행사를 대리할 뿐, 임의대리인 스스로 취소권자가 되는 것은 아니다. 따라서 임의대리인은 취소의 특별수권을 요한다고 해석된다(통설).

② 취소할 수 있는 법률행위에 대하여 일정한 사유가 존재하면 당연히 추인한 것으로 간주되는 법정추인으로 타당하다.(제145조 본문과 단서) 법정추인은 취소할 수 있는 법률행위의 상대방을 보호하고, 거래의 안전을 유지하기 위한 제도로서 추인의 일종이라기보다는 취소권의 배제라고 보아야 한다.

③ 계엄사령부 합동조사본부 수사관들의 강박에 의하여 부동산에 관한 증여계약이 이루어진 후 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 하기로 제소전화해를 하고 그 화해조서에 기하여 소유권이전등기가 경료된 경우, 비상계엄령의 해제로 강박상태에서 벗어난 후 위 증여계약을 취소하더라도, 위 제소전화해조서의 기판력이 존속하는 동안에는 재산권을 원상회복하는 실효를 거둘수 없어 강박에

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

의하여 이루어진 부동산에 관한 증여계약을 취소하는 데 법률상 장애가 존속한다고 보아야 하고, 따라서 제소전화해조서를 취소하는 준재심판결이 확정되어 위 제소전화해조서의 기판력이 소멸된 때부터 3년의 제척기간이 진행된다고 봄이 상당하다(대판 1998.11.27, 98다7421).

④ 법률행위의 일부취소에 대하여 법률행위가 일체적이고 그 분할이 가능하면 잔존부분을 유지하려는 당사자의 가정적 의사가 있는지의 여부를 검토하고, 그러한 의사가 긍정되면 일부취소를 인정한다(대판 1998.2.10, 97다44737; 대판 1990.7.10, 90다카7460).

제140조 [법률행위의 취소권자] 취소할 수 있는 법률행위는 무능력자, 하자있는 의사표시를 한 자, 그 (대리인) 또는 (승계인) 에 한하여 취소할 수 있다.

① 임의대리인 × → 특별수권 있어야 취소

② 승계인 O → 취소권만의 승계×

▷ **무, 하, 대, 승** cf) **무, 사, 강, 착**

③ 20세기 대표판례, 백태승 인권과 정의 → 일부취소가 가능한 가?

㉠ 시로부터 공원휴게소 설치시행허가를 받음에 있어 담당공무원이 법규 오해로 인하여 잘못 회시한 공문에 따라 동기의 착오를 일으켜 법률상 기부채납의무가 없는 휴게소부지의 16배나 되는 토지 전부와 휴게소건물을 시에 증여한 경우 휴게소부지와 그 지상시설물에 관한 부분을 제외한 나머지 토지에 관해서만 법률행위의 중요부분에 관한 착오이다(대판 1990.7.10, 90다카7460).

㉡ 하나의 법률행위의 일부분에만 취소사유가 있다고 하더라도 그 법률행위가 가분적이거나 그 목적물의 일부가 특정될 수 있다면, 나머지 부분이라도 이를 유지하려는 당사자의 가정적 의사가 인정되는 경우 그 일부만의 취소도 가능하다고 할 것이고, 그 일부의 취소는 법률행위의 일부에 관하여 효력이 생긴다고 할 것이다. 다만 이는 어디까지 어떤 목적 혹은 목적물에 대한 법률행위가 존재함을 전제로 한다(대판 1992.2.14, 91다36062; 1998.2.10, 97다44737; 1999.3.26, 98다56607),

제141조 [취소의 효과] 취소한 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. 그러나 무능력자는 그 행위로 인하여 받은 이익이 (현존)하는 한도에서 상환할 책임이 있다.

① 취소할 수 있는 법률행위라도 실제로 취소의 의사표시를 하지 않으면 여전히 유효하다.

② 사기에 의한 의사표시의 효력에 관하여 옳은 것은? → 취소가 있으면 그 법률

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

행위는 처음부터 무효인 것으로 간주된다. 그러나 선의의 제3자에게는 대항하지 못한다.

③ 무능력자의 법률행위가 취소된 경우에는 현존이익을 반환하면 된다.

④ 소급효가 있는 것 : 실종선고의 취소, 무권대리행위의 추인, 사기·강박에 의한 의사표시의 취소, 계약의 해제 → **이상인** 이 **소득** 이 **실추**하여 **상해** 방문 **취소**

⑤ 소급효가 없는 것 : 미성년자의 영업허락의 취소, 법인설립허가의 취소, 조건의 성취, 혼인의 취소, 무효행위의 추인 → **미, 혼, 입, 법, 부, 한, 금, 무, 기, 조, 공, 해**

⑥ 법률행위 취소의 효과는 처음부터 무효인 것으로 본다.

㉠ 이행 전이면 이행할 필요가 없다.

㉡ 이행 후라면 부당이득반환의 문제가 발생한다.

㉢ 해제와는 어떤 차이점이 있는가?

제142조 [취소의 상대방] 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정된 경우에는 그 취소는 그 상대방에 대한 (의사표시)로 하여야 한다.

① 형성권 → 일방적 의사 표시(불요식 행위)

② 명시적, 묵시적 가능 → 일부 취소 가능 (판례)

③ 취소의 상대방은 누구인가?

㉠ 계약 취소의 상대방 ( )

㉡ 상대방 있는 단독행위의 취소의 상대방 ( )

㉢ 상대방 없는 단독행위의 취소의 상대방 ( )

㉣ 상속의 취소의 상대방 ( )

[최신주요예상문제]

1. 다음 중 취소할 수 있는 취소권자에 해당하지 않는 자는?

① 무능력자인 본인

② 착오에 의한 의사표시를 한자

③ 제3자의 사기에 의하여 의사표시를 한자

④ 취소권 있는 회사를 합병한 회사

⑤ 대리인이 행한 하자 있는 법률행위에 있어 그 대리인

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제143조 [추인의 방법, 효과]
① 취소할 수 있는 법률행위는 제140조에 규정한 자가 추인할 수 있고 추인 후에는 (취소)하지 못한다.
② 전조의 규정은 전항의 경우에 준용한다.

① 추인을 한 후에는 취소할 수 없다. →그때부터 확정적 유효가 됨
② 취소권자 → 추인권자와 동의
③ 추인 → 형성권, 의사표시 cf) 소송 → **사, 혼, 입, 주**

제144조 [추인의 요건]
① 추인은 취소의 원인이 (종료)한 후에 하지 아니하면 효력이 없다.
② 전항의 규정은 법정대리인이 추인하는 경우에는 적용하지 아니한다.

① 착오, 사기, 강박상태에서 벗어난 뒤
② 취소권이 있음을 알고 추인
③ 법정대리인 추인시 제한 없다.
④ 추인, 법정추인 → 무능력자는 취소원인종료 후 ?

제145조 [법정추인] 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 전조의 규정에 의하여 추인할 수 있는 후에 다음 각호의 사유가 있으면 추인한 것으로 본다. 그러나 (이의를 보류)한 때에는 그러하지 아니하다.

1. **전**부나 일부의 이행
2. **이**행의 청구 **전경이 취**해 **담**을 넘어 **강**도가 되었다.!
3. **경**개
4. **담**보의 제공
5. **취**소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 전부나 일부의 양도
6. **강**제집행

① 법정추인으로 인정하는 행위가 아닌 것 → 취소권자의 상대방이 이행청구
② 취소함으로써 발생하게 될 손해배상청구권의 양도×
③ 이의를 보류× ④ 취소원인의 종료 ⑤ 추인의 의사×

법정추인 사유	구체적인 사유	인정여부
1. 전부나 일부의 이행	이행	○
	수령	○

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

2. 이행의 청구 ＊ 취소권자가 이행의 청구받을때X	청구한 것	○
	청구당한 것	×
3. 경개	채권자로서	○
	채무자로서	○
4. 담보의 제공	제공한 경우	○
	제공받은 경우	○
	인적 담보	○
	물적 담보	○
5. 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 전부나 일부의 양도	취소권자가 양도	○
	상대방의 양도	×
6. 강제이행	한 경우	○
	받은 경우	○

[최신주요예상문제]

1. 법정추인으로 인정하는 행위가 아닌 것은?

① 이행의 청구
② 취소권자가 그로 인한 손해배상청구권의 양도
③ 강제집행
④ 담보의 제공
⑤ 전부나 일부의 이행

2. 다음 중 법정추인사유가 아닌 것은?

① 취소권자가 채권자로서 인적 담보를 제공받는 것
② 취소권자가 채무의 일부를 이행하는 것
③ 취소권자가 이행의 청구를 받는 경우
④ 취소권자가 취소할 수 있는 행위로 취득한 채권의 일부를 양도하는 것
⑤ 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 일부양도

3. 판례에 따를 때 다음 중 무효와 취소의 이중효를 인정하는 경우는 몇 개인가?

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉮ 통정한 허위표시	㉯ 비진의표시	㉰ 착오에 의한 의사표시
㉱ 강박에 의한 의사표시	㉲ 사회질서에 반하는 의사표시	

① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

제146조 [취소권의 소멸] 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 (3)년 내에, 법률행위를 한 날로부터 (10)년 내에 행사하여야 한다.

① 취소할 수 있는 법률행위는 방치해 두어도 그 효력에는 변함이 없다. (×)

② 3년, 10년 : 제척기간(먼저 도달시 취소 O) → 법원의 직권

③ 취소권자의 상대방 보호

④ 또한 취소권행사 뿐 아니라 이에 의하여 발생하는 원상회복청구권이나 현존이익의 반환청구권의 행사도 위 제척기간 내에 하여야 한다.

⑤ 선도래시기에 의한 소멸

추인할 수 있는 날이란 취소의 원인이 종료되어 취소권행사에 관한 장애가 없어져서 취소권자가 취소의 대상인 법률행위를 추인할 수도 있고 취소할 수도 있는 상태가 된 때를 가리킨다(대판 1998.11.27).<추인할 수 있는 날로부터 3년>과<법률행위를 한 날로부터 10년>의 두 기간 중 어느 것이든지 먼저 만료하는 것이 있으면 취소권이 소멸한다. 다만, 법정대리인의 취소권의 제척기간은 법정대리인이 무능력자의 법률행위를 안 때로부터 계산하여야 할 것이다. 예컨대 미성년자가 법률행위를 한 때에는, 성년자가 된 때로부터 3년, 법정대리인이 미성년자가 법률행위를 한 것을 안 날로부터 3년, 그 법률행위를 한 날로부터 10년 중 어느 것이든 먼저 만료하는 것이 있으면 취소권은 소멸한다.

⑥ 기간의 법적 성질

취소권은 형성권이므로 불행사의 사실상태라든가 중단이 있을 수 없으므로 제146조의 기간은 소멸시효기간이 아니라 제척기간이다.(통설, 판례:대판 1993.7.27, 92다52795). 따라서 제척기간이 도과하였는지 여부는 당사자의 주장에 관계없이 법원이 당연히 조사하여 고려하여야 한다(대판 1996.9.20, 96다25371 참조)

[취신주요예상문제]

1. 취소와 관련된 질문에 대한 답변 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

질문 1 : 甲으로부터 부동산의 매각을 위임받은 대리인 乙이 丙의 기망에 의하여 丙과 매매계약을 체결한 경우 乙이 위 계약을 취소할 수 있습니까?

답변 A : 취소권에 대한 특별수권 여부에 관계없이 乙은 甲의 대리인으로서 위 매매계약을 취소할 수 있습니다.

질문 2 : 甲이 乙로부터 사기를 당하여 甲소유의 토지를 乙에게 매도하기로 계약을 체결한 경우, 甲이 위 사기 사실을 알게 된 다음 매매대금채권을 丙에게 양도하고 사망하였다면 甲을 상속한 丁이 甲, 乙간의 위 매매계약을 취소할 수 있습니까?

답변 B : 丁은 甲의 포괄승계인으로서 위 매매계약을 취소할 수 있습니다.

질문 3 : 계약당시 18세인 甲이 법정대리인 乙모르게 甲소유인 카메라를 丙에게 20만원에 팔기로 하고 즉시 매매대금을 지급받았는데 위 매매 후 4년이 경과한 현재의 시점에서 乙이 이러한 사정을 발견한 경우, 미성년자측에서는 위 매매계약을 취소할 수 있습니까?

답변 C : 甲의 법정대리인인 乙의 동의가 없었으므로, 乙은 현재 위 매매계약을 취소할 수 있습니다.

답변 D : 甲이 취소할 수 있는 날로부터 3년이 경과하였으므로, 甲은 현재 위 매매계약을 취소할 수 없습니다.

답변 E : 甲이 성년이 된 후 3년이 경과하지 않았으므로, 甲은 현재 위 매매계약을 취소할 수 있습니다.

① 답변 C ② 답변 D ③ 답변 E
④ 답변 A, 답변 D ⑤ 답변 B, 답변 E

<정답> ③

<해설> 질문 1: 법률행위의 취소권은 본인에게 있으므로 임의대리인은 본인으로부터 취소에 대한 특별수권을 받아야 취소 가능하므로 옳지 않다(제140조 참조).

질문 2: 이미 채권양도에 의한 처분행위를 한 경우이어서 甲의 상속인인 丁은 그 취소를 할 수 없다.

질문 3: 무능력자 자신도 취소권자이고, 취소권의 행사기간은 추인할 수 있는 날로부터 3년 내이므로 미성년자가 성년자가 된 때로부터 3년 내에는 취소가능 하다. 따라서 답변 E가 타당하다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

2. 민법 제146조가 규정하는 취소권의 행사기간에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 취소권은 추인할 수 있는 날로부터 3년, 법률행위를 한 날로부터 10년이다.
② 판례에 의하면 이 기간 내에 소를 제기하는 방법으로 권리를 행사하여야 한다고 한다.
③ 소멸시효의 중단에 관한 규정은 유추적용되지 않는다.
④ 이 기간의 법적 성질은 제척기간이다.
⑤ 강박으로 인한 취소권의 행사기간은 강박상태를 벗어난 때로부터 진행한다.

3. 민법 제146조가 규정하는 취소권의 행사기간에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 강박으로 인한 취소권의 행사기간은 강박상태를 벗어난 때부터 진행한다.
② 판례에 의하면 이 기간 내에 소를 제기하는 방법으로 권리를 행사하여야 한다고 한다.
③ 취소권은 형성권이므로 불행사의 사실상태라든가 중단이라는 것은 생각할 여지가 없다.
④ 취소권의 단기소멸의 경우 법정대리인의 취소권의 행사기간은 법정대리인이 무능력자의 법률행위를 안 때부터 기산하여야 할 것이다.
⑤ 한정치산자의 후견인이 친족회의 동의 없이 피 후견인인 한정치산자의 부동산을 처분한 경우, 피 후견인이 스스로 법률행위를 취소함에 있어서는 한정치산선고가 취소되어 피후견인이 능력자로 복귀한 날로부터 3년 내에 그 취소권을 행사하여야 한다는 것이 판례이다.

제5장 조건과 기한

① 甲과 乙 사이에 매매계약을 체결함에 있어서 다음과 같은 조건을 붙였다. 조건부 법률행위로 유효한 것은? → **불, 사, 조 확, 사, 기**

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉠ 甲이 다음이 내키면 매도하겠다(순수수의조건-무효).
㉡ 해가 서쪽에서 뜨면 매수하겠다(불능조건-무효).
㉢ 乙이 시험에 합격하면 매도하겠다(유효).
㉣ 甲이 살인을 하면 매수하겠다(불법조건-무효).
㉤ 앞으로 2주일 경과하면 매도하겠다(기한부법률행위).

② 조건을 붙일 수 없는 법률행위→ **상, 채, 유, 유**

㉠ 공익상의 요구 ; 가족법상 신분행위(혼인, 이혼, 입양, 인지, 상속의 승인·포기), 어음행위와 수표행위(기한을 붙일 수 있다)

㉡ 사익상의 요구 ; 단독행위에는 원칙적으로 조건을 붙일 수 없다. 그러나 예외적으로 (상대방의 동의)가 있거나 상대방을 특별히 불리하게 하지 않을 때에는 조건을 붙일 수 있다(예, 채무면제, 유증). 역시 상계에도 조건이나 기한을 붙일 수 없다.

제147조 [조건성취의 효과]
① (정지)조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 생긴다.
② (해제)조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력을 잃는다.
③ 당사자가 조건성취의 효력을 그 성취 전에 소급하게 할 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다.

① 조건성취의 효력은 원칙적으로 소급하지 않는다.
② 특약으로 소급효 인정
③ 기한 도래의 효력은 소급효를 절대 인정하지 않는다.

제148조 [조건부권리의 침해금지] 조건있는 법률행위의 당사자는 조건의 성부가 (미정)한 동안의 조건의 성취로 인하여 생길 상대방의 이익을 (해)하지 못한다.

① 정지조건부 매매계약의 목적물을 고의 또는 과실로 훼멸한 자는 손해배상책임을 진다.
② 조건부 권리를 제3자가 침해하면 보통 불법행위가 되고, 이를 침해하는 처분행위는 무효이다.
③ 소극적보호 → 침해금지

제149조 [조건부권리의 처분 등] 조건의 성취가 미정한 권리의무는 일반규정에 의하여 (상속), (처분), (담보) 또는 (보존)로 할 수 있다.

① 다수설은 조건부 권리를 담보에 제공하는 것을 처분에 포함시킨다.
② 다수설은 담보에 담보를 부칠 수 있는 것으로 해석한다.
③ 적극적보호 → **상, 처, 담, 보**

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제150조 [조건성취, 불성취에 대한 반신의 행위]

① 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 (신의성실)에 반하여 조건의 성취를 방해한 때에는 상대방은 그 조건이 성취한 것으로 주장할 수 있다.

② 조건의 성취로 인하여 이익을 받을 당사자가 (신의성실)에 반하여 조건을 성취시킨 때에는 상대방은 그 조건이 성취하지 아니한 것으로 주장할 수 있다.

① 조건성취의 의제 → 신의 성실의 원칙에 반하여 조건 성취 방해

② 조건불성취의 의제 → 신의 성실의 원칙에 반하여 조건 성취

③ 조건성취의 시점은 이러한 신의 성실에 반하는 행위가 없었더라면 조건이 성취되었으리라고 추산되는 시점이다(대판 1998.12.22).

④ 어음·수표 행위는 객관적 획일성이 요구되므로 조건을 붙이는 것이 허용되지 아니한다. 다만 어음보증에 조건을 붙이는 것은 어음거래의 안정성을 해하는 것이 아니므로 허용된다는 것이 판례의 입장이다(대판 1986.9.9).

⑤ 조건성취를 방해하는 행위나 조장하는 행위는 불법행위에도 해당하므로 상대방은 이를 원인으로 하는 손해배상청구권도 갖게 된다. 따라서 상대방은 조건성취를 주장하거나 또는 손해배상을 청구하거나 선택적으로 어느 하나를 행사할 수 있다.

제151조 [불법조건, 기성조건]

① 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는 그 법률행위는 (무효)로 한다.

② 조건이 법률행위의 당시 이미 성취한 것인 경우에는 그 조건이 정지조건이면 (조건없는) 법률행위로 하고 해제조건이면 그 법률행위는 (무효)로 한다.

③ 조건이 법률행위의 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우에는 그 조건이 해제조건이면 (조건없는) 법률행위로 하고 정지조건이면 그 법률행위는 (무효)로 한다.

① 해제조건이 법률행위시에 이미 성취되어 있는 때에는 그 법률행위는 무효이다 (○).

② 불능의 조건을 붙인 법률행위는 모두 무효이다(×).

③ 기성조건이 정지조건이면 그것이 붙어 있는 법률행위는 조건없는 법률행위이다.

④ 불능조건이 해제조건인 경우에도 조건없는 법률행위이다.

⑤ 가장조건 : 외관상 조건과 같이 보이나 실질적으로는 조건으로서의 효력이 인정되지 못하는 조건들

㉠ 법정조건 : 법률에 의하여 요구되는 여러 가지 요건 내지 사실

→ 조건(×) 예) 법인설립시 주무관청의 허가들

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉡ 불법조건 : 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 조건
→ 무효 예) 시험을 대신 봐서 합격하면 사례금을 주겠다.

⑥ 기성조건과 불능조건도 가장조건의 하나로 조건은 아니나, 법률행위의 효력은 그 효력을 정지조건으로 하느냐 해제조건으로 하느냐에 따라서 무효가 되기도 하고 유효가 되기도 한다.

→ 기 정 조 , 기 해 무 , 불 정 무 , 불 해 조

㉠ 기정조 → 기성조건 + 정지조건 = (유효)
㉡ 기해무 → 기성조건 + 해제조건 = (무효) **※기해는 없다**
㉢ 불정무→불능조건 + 정지조건 = (무효) **※부정은 없다**
㉣ 불해조 → 불능조건 + 해제조건 = (유효)

(×)	**기성조건(+)**	**불능조건(-)**
정지조건(+)	유효(+)	무효(-)
해제조건(-)	무효(-)	유효(+)

결 합	효 력	주요내용
정지조건+기성조건	조건없이(유)효	공사를 완공하면 공사대금을 주겠다는 경우 공사가 이미 완공된 경우
정지조건+불능조건	(무)효	해가 서쪽에서 뜨면 백만원을 주겠다.
해제조건+기성조건	(무)효	취직할 때까지 매달 생활비를 주겠다는 경우 이미 취직된 때
해제조건+불능조건	조건없이(유)효	해가 서쪽에서 뜰때까지 매달 100만원을 주겠다

[최신주요예상문제]

1. 조건과 기한에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 다수설이나 판례에 의함)

① 조건성취의 효력은 원칙적으로 소급하지 않으나, 당사자의 의사표시로 조건성취의 효력을 그 성취전에 소급하게 할 수 있다.
② 불능조건이 해제조건으로 된 법률행위는 무효이다.
③ 정지조건부 법률행위에 있어서 조건이 성취되었다는 사실은 이에 의하여 권리를 취득하고자 하는 자에게 그 입증책임이 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

④ 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정한다.
⑤ 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 때에는 상대방은 조건이 성취한 것으로 주장할 수 있다.

2, 조건에 관한 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

① 부부관계의 종료를 해제조건으로 하는 증여계약은 그 조건뿐만 아니라 증여계약 자체도 무효이다.
② 계약당사자 일방이 이행지체에 빠진 상대방에 대하여 일정한 기간을 정하여 채무이행을 최고함과 동시에 그 기간 내에 이행이 없을 때에는 계약을 해제하겠다는 의사표시는 유효하다.
③ 어떠한 법률행위가 정지조건부 법률행위에 해당한다는 사실은 그 법률행위로 인한 법률효과의 발생을 저지하는 사유로서 그 법률효과의 발생을 다투려는 자에게 주장·입증책임이 있다.
④ 합의 내용이 이행되지 않을 경우에 합의를 무효로 하기로 하였다면, 계약당사자가 부도가 난 후 상대방에게 합의서상의 채무를 이행할 수 없다고 통고한 것만으로는 '합의서 내용이 불이행된 때'라는 조건이 성취되었다고 볼 수 없다.
⑤ 매수인이 중도금을 약정 일자에 지급하지 아니하면 계약이 해제된 것으로 한다는 특약이 있는 매매계약에서 매수인이 중도금지급의무를 이행하지 아니하면 그 계약은 그 일자에 자동적으로 해제된 것으로 보아야 한다.

<정답> ④

<해설> 합의서상의 채무를 이행할 수 없다고 통고하였다면, 그 계약 당사자는 그 의사표시에 의하여 합의서상의 채무가 이행될 수 없음을 명백히 한 것이나, 이로써 '합의서 내용이 불이행된 때'라는 조건이 성취되었다(대판 1997.11.11, 96다36576).

① 불법조건으로서 그 조건만이 아니라 그 법률행위 전부가 무효가 된다(제151조 제1항).

② 대판 1970.9.29, 70다1508

③ 조건의 성취 여부에 따라 법률행위의 효력이 좌우되는 바, 조건성취에 의하여 법률행위의 효력이 있음을 주장하는 자가 조건의 성취를 입증하여야 한다. (통설) 판례도 어떠한 법률행위가 조건성취시 법률행위의 효력이 발생하는 소위 정지조건부 법률행위에 해당한다는 사실은 그 법률행위로 인한 법률효과의 발생을 저지하려는 사유로서 그 법률효과의 발생을 다투려는 자에게 주장·입증책임이 있다(대판 1993.9.28, 93다 20832).

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

⑤ 해제조건부 법률행위로서 타당하다(대판 1981.6.9, 80다3195 참조).

제152조 [기한도래의 효과]
① 시기있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력이 생긴다.
② 종기있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력을 잃는다.

① 소급효×
② 당사자간의 특약 → 소급효×

제153조 [기한의 이익과 그 포기]
① 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 (추정)한다.
② 기한의 이익은 이를 (포기)할 수 있다. 그러나 상대방의 이익을 (해)하지 못한다.

① 기한의 이익을 갖는 자
  ㉠ 이자부소비대차 계약의 소비대주
  ㉡ 이자부소비대차 계약의 소비차주
  ㉢ 무이자소비대차 계약의 소비차주
  ㉣ 사용대차 계약의 사용차주
  ㉤ 무상임치 계약의 임치인
② 기한의 이익이 상대방에 있을 때(기한의 이익 포기 → 상, 있, 단)
  → 손해를 배상하고 포기(상대방의 이익 해×)
③ 기한의 이익 상실사유 → ㉠㉡㉢㉣(한×, 금×)
④ 정지조건부 기한이익 상실의 특약이 있는 경우, 그 특약에 정한 기한이익상실 사유가 발생하면 기한의 이익을 상실케 하는 채권자의 의사표시가 없더라도 채무자는 그 때부터 이행지체의 상태에 놓이게 되는지 여부(적극)
  채권자의 별도의 의사표시가 없더라도 바로 이행기가 도래한 것과 같은 효과를 발생케 하는 이른바 정지조건부 기한이익 상실의 특약을 하였을 경우에는 그 특약에 정한 기한의 이익 상실사유가 발생함과 동시에 기한의 이익을 상실케 하는 채권자의 의사표시가 없더라도 이행기 도래의 효과가 발생하고, 채무자는 특별한 사정이 없는 한 그 때부터 이행지체의 상태에 놓이게 된다(대판 1999.7.9, 99다15184;1989.9.29, 88다카14663).

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제 2 편 물 권 법

제1장 물권서론
제2장 점 유 권
제3장 소 유 권
제4장 지 상 권
제5장 지 역 권
제6장 전 세 권
제7장 유 치 권
제8장 저 당 권

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제1장 물권법 서론

<일물일권주의>

원칙의 근거	① 물권의 절대성·배타성에 기인 ② 물건의 일부 또는 집단에 물권 인정할 사회적 필요성·실익 없음 ③ 거래안전·공시곤란의 구제	
일물의 표준	사회통념 또는 거래관념	
의 의	하나의 물권의 객체는 하나의 독립한 물건이어야 한다는 것	
물건의 일부 또는 구성부분	원칙	하나의 물권의 객체불가
	예외	① 토지(용익물권·지중의 광물) ② 건물(구분소유권·전세권) ③ 수목(입목·명인방법) ④ 미분리의 과실(명인방법) ⑤ 농작물
물건의 집단 내지 집합물	원칙	하나의 물권 성립×
	수정	① 특별법(입목법·각종 재단저당법) ② 특별법이 없더라도 경제적 독립성 있고, 공시방법이 갖추어진 경우는 물권성립 인정

<채권행위와 물권행위의 비교>

구분	채권행위	물권행위
의 의	채권의 발생을 목적으로 하는 행위	물권의 변동(물권의 발생·변경·소멸)을 목적으로 하는 법률행위
목 적	상대방의 일정한 행위	물건의 직접적인 지배
법률효과	채권의 발생	물권의 변동

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

행위의 성질	의무부담행위	처분행위 (물권행위, 준물권행위)
목적물	행위당시 목적물이 현존·특정될 필요 없음	행위당시 목적물이 현존·특정되어야 함
처분권	요건이 아님	필요함

① 물권은 채권에 우선하는 것이 원칙이다.

② 물권중 동산과 부동산을 둘 다 객체로 하는 것

→ 점유권, 소유권, 유치권

③ 물권과 채권의 차이점

㉠ 물권은 절대권이고, 채권은 상대권

㉡ 물권은 배타성이 있으나, 채권은 배타성이 없다.

㉢ 물권은 물건을 객체로 하나, 채권은 특정인의 행위를 객체로 한다.

㉣ 물권은 법률 또는 관습법에 의하지 않고는 임의로 창설할 수 없으나, 채권은 그러하지 아니한다.

㉤ 물권은 강행법규성이 강하나, 채권은 임의법규성이 강하다.

구분	물 권	채 권
법 적 성 질	· (물권법정주의)가 지배하므로 대체로(강행)규정이다. · (물건)에 대한 지배권이다.	· (계약자유의 원칙)이 지배하므로 대체로(임의)규정이다. · (사람)에 대한 청구권이다.
대 상	· 물건 (특정, 독립, 현존)	· 채무자의 급부 (채무자 행위)
범 위	· 절대권(절대성) · 양도성을 제한할 수 없다.	· 상대권(상대성) · 양도성을 제한할 수 있다.
효 력	· 효력의 우선성인 배타성이 있다.	· 채권자의 평등원칙
특 성	· 로마법과 게르만법의 요소를 동시에 지닌다. · (관습법)의 영향을 많이 받는다.	· 주로 로마법의 영향을 받는다. · (보편성)을 띠고 있다. · 세계화의 경향
공 시	· 필요 (준물권행위 ×)	· 불필요

④ **일물일권주의**

⑤ 물권적 청구권

㉠ 물권적 청구권은 귀책사유가 없이도 가능하며, 방해자에게 고의·과실이 있어 불법행위가 되면 물권적 청구권과 (손해배상청구권)이 병존하게 된다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉡ 동시이행의 항변권이 있는 자에 대해서는 물권적 청구권의 행사가 불가능하다.
㉢ 물권적 청구권의 상대방은 (현재의 점유자)이다. → 간접점유자○, 점유보조자×
㉣ 물권적 청구권은 물권과 분리하여 양도하지 못한다. (부종성)
㉤ 비용 → 행위청구권설(판례), 행위청구권설수정설(통설)
㉥ 소멸시효 → 소유권에 기인한 물권적 청구권 ×

⑥ 물권적 청구권의 종류 → 유치권 ×, 질권 ○ (명문규정없음, 통설인정)
㉠ 반환청구권 → 지역권×, 저당권×, 임차권×
㉡ 방해제거청구권
㉢ 방해예방청구권 → 선택(예방시설 및 손해배상의 담보)

구분	물권적청구권	손해배상청구권
차이점	㉠ 물권에 대한 직접적인 지배를 방해하는 자에게 그 방해를 제거 또는 예방에 필요한 행위청구권 ㉡ 물권적 청구권은 방해자의 (고의, 과실)이 요구되지 않음. ㉢ (현재의점유자)에 청구 ㉣ 원상회복 ㉤ 물권에 기한 청구권	㉠ 손해배상청구권은 언제나 방해자의 (고의,과실)이 요구됨 ㉡ 불법행위에 의한 방해의 (제거)나 (예방)을 청구를 못함. ㉢ (직접침해자)에 청구 ㉣ 금전배상청구 ㉤ 채권에 기한 청구권
병존 및 선택	㉠ 물권에 대한 침해가 고의 또는 과실로 행해진 것이어서 불법행위가 되는 때에는 (물권적 청구권)과 (손해배상청구권)이 병존하게 됨 ㉡ 물권적 방해예방청구권은 선택 → 예방시설 또는 손해배상의 담보	

⑦ 물권적 청구권은 물권의 내용의 완전한 실현이 방해되고 있거나 방해당 할 염려가 있는 경우에 방해의 제거 또는 예방에 필요한 일정한 행위를 청구하는 권리이다. - 상대방의 고의·과실을 요하지 않는다.
⑧ 물권행위의 무인성을 인정하기 위해서는 물권행위의 독자성이 인정되어야 한다.
⑨ 판례는 물권행위의 독자성과 무인성을 모두 부정하고 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제185조 [물권의 종류] 물권은 (법률) 또는 (관습법)에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.

① 물권은 법률이 정하는 외에도 당사자가 자유로이 창설할 수 있다.(×)
② 물권법정주의란 물권의 종류, 내용을 민법 기타 법률이나 관습법에 의하여 인정되는 것 이외에는 임의로 창설할 수 없다는 것이다.
③ 명령, 규칙× → 헌법, 법률, 관습법 ○
④ 종류강제 ⇒ 전부무효
⑤ 내용강제 ⇒ 일부무효 : **내, 일, 종, 전**
⑥ 보충적효력설 (판례, 통설)
① 부동산 물권에 대하여는 등기를, 동산물권에서는 점유를 공시방법으로 한다.
② 공시의 원칙은 물권법과 가족법·채권법에도 이용된다.
③ 의사주의 하에서도 공시방법은 제3자에 대한 대항요건으로 필요하다.
→드롱, 소피, 가방
④ 공신의 원칙을 채택하면 거래의 안전은 꾀할 수 있으나 진정한 권리자가 희생되는 경우가 있게 된다.
⑤ 공시의 원칙과 공신의 원칙은 서로 관련이 있다.
⑥ 우리 민법에서는 등기에 대한 공신력을 인정하지 않는다. 동산의 점유에 대해서는 공신의 원칙을 인정하고 있다.
⑦ 형식주의를 취하면 물권변동의 시기가 명료하고 그 효력이 획일적이며, 당사자 사이와 제3자 사이에서 효력의 분열이 없다.
⑧ 형식주의에 있어서는 물권변동은 물권적 합의 외에 일정한 형식을 갖추어야 물권변동이 생긴다.
⑨ 민법은 동산에 관하여는 (점유)에 대하여, 부동산에 관하여는 (등기)에 대하여 추정력을 인정하고 있다.
⑩ 등기할 수 없는 것 → 점유권·유치권·동산질권
⑪ 동산 중에도 등기·등록을 공시방법으로 하는 것이 있다. → 자동차, 항공기, 선박, 건설기계 등 준부동산
⑫ 등기부가 멸실한 경우에 행해지는 것은 멸실회복등기이다.
⑬ 등기용지의 갑구에는 소유권에 관한 사항을, 을구에는 소유권 이외의 권리에 관한 사항을 기재한다.
⑭ 상속·판결·미등기부동산 소유권의 보존등기·부동산표시의 변경등기 등은 단독신청을 허용한다.
⑮ 등기청구권은 등기권리자가 등기의무자에게 등기신청에 협력하도록 청구할 수 있는 권리로서 등기신청권과 다르다. → 소멸시효×(물권적청구권), 소멸시효○

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

(채권적청구권)

⑯ 물권변동의 효력은 등기를 신청한 때가 아니고, 실제등기부에 기재한 때에 발생한다.

⑰ 가등기에 기하여 본등기가 된 경우에는 본등기시에 효력이 발생한다. 가등기를 한 때로 소급하여 발생하는 것이 아니다. cf) 예고등기의 말소 → **이, 직, 불, 촉**

⑱ 말소회복등기청구의 상대방은 말소당시의 소유자이다.

제187조 [등기를 요하지 아니하는 부동산물권 취득] 상속, 공용징수, 판결, 경매(기타) (법률의 규정)에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 (등기)를 요하지 아니한다. 그러나 (등기)를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

① 법률규정에 의한 권리변동(부동산일 경우 등기없이도 당연히 물권변동이 일어나는 경우) → 상속, 공용징수, 판결, 경매, 회사합병, 선의취득, 무주물선점, 유실물습득, 매장물발견, 부합, 혼화, 가공, 혼동, 소멸시효, 법정지상권, 법정저당권 → **경, 상, 판, 공, 비**

② 예외 → 취득시효 (등기 ×)

등기 × → **회 사 건 물 대 피 소** 에서 **분 묘 지 관** 이 **무 용** 을 **저 당** 잡혀 **재 혼**

※ 등기의 추정력

1. 인적범위(권리변동의 당사자간)

① 이전등기

예외 없이 긍정- 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대해서 뿐만 아니라 그 전 소유자에 대해서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다(대판 1982.6.22, 81다791, 대판 1993.5.11, 92다30238 등).

[최신주요판례] 소유권이전등기의 원인인 토지수용이 등기명의인을 피수용자로 한 것이 아니라 그 이전의 소유자를 피수용자로 한 경우 등기의 추정력이 깨어지는지 여부

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되는 것인바, 토지수용을 원인으로 하는 소유권이전등기는 그 사실을 증명하는 서면을 첨부하여 등기권리자 단독으로 신청 또는 촉탁할 수 있고(부동산 등기법 제115조), 등기신청 또는 촉

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

탁 당시 등기명의인과 수용 당시의 소유자가 다르더라도 그 등기명의인으로부터 직접 수용권리자(기업자) 앞으로 소유권이전등기를 할 수 있는 것이므로 등기원인인 토지수용이 이 사건 등기 당시의 등기명의인을 피수용자로 한 것이 아니라 그 이전의 소유자를 피수용자로 한 것이라는 점만으로는 등기의 적법추정력이 깨어진다고 할 수 없다(대판 2002.4.26, 2002다1932).

② 보존등기

ⅰ) 보존등기는 단독신청으로 이루어지므로 원칙적으로 부정되나,

ⅱ) 등기에 관한 각종 특별조치법에 의한 보존등기의 경우에는 강한 추정력이 인정되어 당사자 간에도 추정력이 미친다고 본다(대판 전합 1987.10.13, 86다카2928).

2. 물적범위

① 절차의 적법 추정

등기가 경료되어 있으면 등기절차가 적법하게 행해졌으며 전제조건도 적법하게 충족되었음에 추정력이 미친다.

어떤 토지에 대하여 농지분배절차가 진행되어 상환증서가 발급되고 상환완료를 원인으로 하는 소유권 이전등기가 경료된 이상 그 대상 토지가 농지가 아니었다거나 구 농지개혁법 제5호 각호에 해당하지 않는다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 토지는 적법하게 농지분배 되었다고 추정된다(대판 1996.4.26, 95다40007).

전 등기명의인이 미성년자이고 당해 부동산을 친권자에게 증여하는 행위가 이해상반행위라 하더라도 일단 친권자에게 이전등기가 경료된 이상, 특별한 사정이 없는 한 그 이전등기에 관하여 필요한 절차를 적법하게 거친 것으로 추정된다(대판 2002.2.5, 2001다72029).

소유권이전등기에 의하여 대리권이 존재도 추정되는 가하는 것이 문제되는데 판례는 긍정하는 입장이다(대판 1993.10.12 93다18914).

② 등기원인의 적법추정

부동산 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것이므로 등기명의자가 전소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고 다른 원

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

인으로 적법하게 취득하였다고 하면서 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만으로 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수 없다(대판 1994.9.13, 94다10163).

③ 기재사항의 적법추정

등기의 추정력은 기재사항의 적법에도 미친다. 따라서 담보물권의 등기로부터 그 담보물권의 존재뿐만 아니라 피담보채권의 존재도 추정된다(대판 1996.2.18, 68다2329).

3. 추정력의 한계

① 추정력이 번복되는 경우

ⅰ) 보존등기명의인 외에 당해 토지를 사정 받은 자가 따로 있음이 밝혀진 경우(대판 1980.8.26, 79다434)

[최신주요판례] 소유권보존등기 명의인 이외의 자가 그 토지를 사정 받은 것으로 밝혀진 경우 등기의 추정력이 번복되는 법리

소유권보존등기의 추정력은 그 보존등기 명의인 이외의 자가 당해 토지를 사정받은 것으로 밝혀지면 깨어지는 것이어서, 등기명의인이 그 구체적 승계취득 사실을 주장·입증하지 못하는 한 그 등기는 원인무효로 된다. 이는 소유권보존등기는 새로 등기용지를 개설함으로써 그 부동산을 등기부상 확정하고 이후는 그에 대한 권리변동은 모두 보존등기를 시발점으로 하게 되는 까닭에 등기가 실체법상의 권리관계와 합치할 것을 보장하는 관문이며, 따라서 그 외의 다른 보통 등기에 있어서와 같이 당사자간의 상대적인 사정만을 기초로 하여 이루어질 수 없고 물권의 존재 자체를 확정하는 절차가 필요하고, 따라서 소유권보존등기는 소유권이 진실하게 보존되어 있다는 사실에 관하여서만 추정력이 있고 소유권보존 이외의 권리변동이 진실하다는 점에 관하여서는 추정력이 없다. 이와 같은 보존등기의 본질에 비추어 보존등기 명의인이 원시취득자가 아니라는 점이 증명되면 그 보존등기의 추정력은 깨어진다고 보고서 보존등기 명의인의 주장과 입증에 다라 그 등기에 대하여 실체적 권리관계에 부합하는지 여부를 가려야 할 것이다(대판 2002.4.26, 2001다81955).

ⅰ) 보존등기명의인이 보존등기 전의 소유자로부터 양도받은 것이라고 주장하나 전 소유자가 양도사실을 부인하는 경우(대판 1982.9.14. 82다카707)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

ii) 死者명의의 신청에 의한 등기나 허무인으로부터의 이전등기 등 원인무효의 등기임이 명백한 경우(대판 1985.11.12, 84다카2494 등)

iii) 건물의 보존등기명의자가 신축한 것이 아님이 밝혀진 경우(신축건물의 경우 이를 건축한 사람이 원시취득하는 것이기 때문이다)(대판 1996.7.30, 95다30734).

② 특별조치법에 의한 등기의 특별한 추정력

일반적인 소유권보존등기와는 달리 등기에 관한 각종 특별조치법에 의해 경료된 보존등기의 경우에는 그 보존등기의 기초가 된 보증서가 위조되었다는 점까지 입증하지 않는 한 그 추정은 깨지지 않는다고 하여 더욱 강한 추정력을 인정하고 있다(대판 전합 1987.10.13, 86다카2928, 대판1993.10.26, 93다5826).

다만 그 대상법률인 일반농지의 소유권이전등기에 관한 특별조치법, 분배농지의 소유권이전등기에 관한 특별조치법, 임야소유권이전등기에 관한 특별조치법 등은 현재 모두 실효되었으므로, 그 추정력 여부가 문제될 소지는 적다고 할 것이다.

[최신주요판례]

등기의무자를 달리하는 별개의 부동산에 관하여 동일한 접수일과 접수번호로 경료된 소유권이전등기의 추정력을 번복한 사례

부동산에 관한 등기부상 소유권이전등기가 경료되어 있는 이상 일응 그 절차 및 원인이 정당한 것이라는 추정을 받게 되고 그 절차 및 원인의 부당을 주장하는 당사자에게 이를 입증할 책임이 있는 것이나, 등기절차가 적법하게 진행되지 아니한 것으로 볼만한 의심스러운 사정이 있음이 입증되는 경우에는 그 추정력은 깨어진다(대법원 2003.2.28).

[최신주요예상문제]

1. 등기의 추정력 효력에 관한 판례의 입장과 다른 것은?

① 부동산에 관한 소유권이전등기의 무효사유는 이를 다투는 측에서 주장·입증하지 아니하는 한, 등기원인 사실에 관한 입증이 부족하다는 이유로 그 등기를 무효라고 단정할 수 없다.

② 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대해서 뿐만 아니라 그 전소유자에 대해서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다.

③ 근저당권설정등기가 경료되어 있으면 근저당권의 존재 자체뿐만 아니라 이에

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

상응하는 피담보채권의 존재도 추정된다.

④ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 경료되어 있으면 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정된다.

⑤ 소유권이전등기가 등기부 멸실 후의 회복등기절차에 의하여 이루어진 경우, 그 회복등기는 별다른 사정이 없는 한 등기공무원에 의하여 적법하게 수리되어 처리된 것으로 추정되므로, 그 등기명의자는 등기원인에 의하여 적법한 소유권을 취득한 것으로 추정된다.

<정답> ④

<해설> 가등기에는 실체관계에 관한 추정력은 없다.

[소유권이전청구권 보전을 위한 가등기와 법률관계의 존재에 대한 추정력 유무]

소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다 하여, 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 아니한다(대판 1979.5.22, 선고 79다239 판결).

① [소유권이전등기의 추정력]

부동산에 관한 소유권이전등기는 권리의 추정력이 있으므로, 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장·입증하지 아니하는 한, 등기원인 사실에 관한 입증이 부족하다는 이유로 그 등기를 무효라고 단정할 수 없다(대법원 1979.6.26).

② [소유권이전등기의 추정력이 전 소유자에 대하여도 미치는지 여부(적극)]

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라, 그 전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되고, 한편 부동산 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 이에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명의자가 전 소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고 다른 원인으로 적법하게 취득하였다고 하면서 등기원인 행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없을 것이므로, 이러한 경우에도 이를 다투는 측에서 등기명의자의 소유권이전등기가 전 등기명의인의 의사에 반하여 이루어진 것으로서 무효라는 주장·입증을 하여야 한다(대법원 2000.3.10. 선고 99다65462).

③ 담보물권의 등기는 담보물권의 존재 자체뿐만 아니라 이에 상응하는 피담보채권이 존재하는 것으로 추정된다(1969.2.18).

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제188조 [동산물권양도의 효력, 간이인도] ① 동산에 관한 물권의 양도는 그 동산을 (인도)하여야 효력이 생긴다. ② 양수인이 이미 그 동산을 점유한 때에는 당사자의 (의사표시)만으로 그 효력이 생긴다.

① 선의취득의 요건 → 동산물권의 거래행위, 양도인은 점유·무권리가 요건이다. 취득자는 평온·공연·선의·무과실이어야 한다.
② 선의취득은 거래에 의하여 점유를 승계한 경우에 비로소 인정된다.
③ 점유개정에 의한 선의취득은 부정한다.
④ 타인의 산림을 자기의 것으로 알고 벌채하는 경우에는 선의취득의 적용이 없다.

제189조 [점유개정] 동산에 관한 물권을 양도하는 경우에 당사자의 계약으로 양도인이 그 동산의 (점유)를 계속하는 때에는 양수인이 (인도)받은 것으로 본다.

① 점유개정 → 선의취득×, 질권설정×
② 소유자가 임차인 → 동산의 양도담보시 활용
③ 동산의 선의취득에 필요한 점유의 취득은 현실적 인도가 있어야 하고 점유개정에 의한 점유취득만으로서는 그 요건을 충족할 수 없다(대판 1978.1.17, 77다1872).

제190조 [목적물반환청구권의 양도] 제3자가 점유하고 있는 동산에 관한 물권을 양도하는 경우에는 양도인이 그 제3자에 대한 (반환청구권)을 양수인에게 양도함으로써 동산을 인도한 것으로 본다.

① 양도인이 소유자로부터 보관을 위탁받은 동산을 제3자에게 보관시킨 경우에 양도인이 그 제3자에 대한 반환청구권을 양수인에게 양도하고 지명채권 양도의 대항요건을 갖추었을 때에는 동산의 선의취득에 필요한 점유의 취득요건을 충족한다(대판 1999.1.26, 97다48906).

제191조 [혼동으로 인한 물권의 소멸]
① 동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다. 그러나 그 물권이 (제3자의 권리)의 목적이 된 때에는 소멸하지 아니한다.
② 전항의 규정은 소유권이외의 물권과 그를 목적으로 하는 다른 권리가 동일한 사람에게 귀속한 경우에 준용한다.
③ 점유권에 관하여는 전2항의 규정을 적용하지 아니한다.

① 甲토지에 A가 1번 저당권을, B가 2번 저당권을 가졌을 경우, B가 甲토지의 소

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

유권을 득하면 B의 2번 저당권은 혼동으로 소멸한다.

② 혼동으로 소멸하지 않는 권리 → 점유권, 광업권

cf) 물권소멸 → **멸, 소, 포, 공, 혼, 몰**

③ 제한물권이 제3자의 권리의 목적인 때 A의 소유물 위에 B가 지상권을 가지고 있고 그 지상권 위에 C가 1번 저당권을 D가 2번 저당권을 가지고 있는 경우에 C가 B의 지상권을 취득 하였다 하더라도 C의 1번 저당권은 소멸하지 않는다.

④ 혼동한 권리가 제3자의 권리의 목적인 때 A의 소유물 위에 B가 지상권을 가지고 있고 그 지상권 위에 C가 저당권을 가지고 있고 D가 그 저당권 위에 질권을 가지고 있는 경우에 C가 B의 지상권을 취득하였다 하더라도 C의 저당권은 소멸하지 않는다.

⑤ 상속과 혼동 : A소유의 부동산 위에 B가 1번저당권을 가지고, C가 2번저당권을 가지고 있는 경우에 B가 A의 부동산을 매수하여 소유권을 취득하더라도 B의 저당권은 소멸하지 않는다. 그러나 B가 A의 상속인이었다면 상속은 포괄승계이므로 당연히 B의 피담보채권이 혼동으로 소멸하게 되고 따라서 저당권의 부종성에 기해 B의 1번저당권은 소멸하게 되면서 C의 2번저당권은 1 번으로 승진하게 된다. 그러나 이 때 판례는 순위 승진을 방지하기 위하여 소멸시킬 필요가 없다는 것을 주의하여야 한다.

⑥ 소멸된 권리의 부활 문제

혼동에 의한 물권의 소멸은 절대적이며 부활하지 않는 것이 원칙이다.

그러나 혼동의 원인이 되는 원인행위가 부존재, 무효, 취소, 해제 등으로 효력을 가질 수 없게 된 때에는 혼동으로 소멸한 권리는 부활한다(예; 무능력자인 저당권자가 저당물을 매수하였다가 법정대리인의 동의가 없음을 이유로 매매계약을 취소하면 소멸된 저당권은 다시 부활한다).

⑦ 근저당권자가 소유권을 취득하면 그 근저당권은 혼동에 의하여 소멸

하지만 그 뒤 그 소득권취득이 무효인 것이 밝혀지면 소멸하였던 당연히 부활한다. (○)

이 부활과정에서 등기부상 이해관계가 있는 자는 위 근저당권 말소등기의 회복등기 절차를 이행함에 있어서 이것을 승낙할 의무가 있다.

제2장 점유권

게 추 자 선 공 간 등 단 → **본 점 포** 의 **개 과 일** 이 **비 싸** 다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제192조 [점유권의 취득과 소멸]
① 물건을 사실상 지배하는 자는 점유권이 있다.
② 점유자가 물건에 대한 사실상의 지배를 상실한 때에는 점유권이 소멸한다. 그러나 제204조의 규정에 의하여 점유를 회수한 때에는 그러하지 아니하다.

① 점유권은 가지나 본권은 가지지 않는 자 → 절취한 자
② 민법상 점유가 성립하기 위하여는 사실적 지배관계를 가지려는 의사가 필요하다. → 점유설정의사, 계속성

【점유권과 본권】

제193조 [상속으로 인한 점유권의 이전] 점유권은 (상속인)에 이전한다.

① 상속인의 경우에는 사실상의 지배가 없어도 점유의 성립을 인정한다.
② 간접점유자도 동일→ 점유의 관념화

제194조 [간접점유] 지상권, 전세권, 질권, 사용대차, 임대차, 임치 기타의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 (간접)으로 점유권이 있다.

① 지상권, 전세권, 질권, 사용대차, 임대차, 임치 기타의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 간접으로 점유권이 있다.

구 분	본 권 (있어야 할 상태보호)	점유권 (있는 상태보호)
카메라를 소유자로서 소지한 경우	O	O
카메라를 빌려서 소지한 경우	O	O
카메라를 훔쳐서 소지한 경우	×	O

② 간접점유자도 점유보호청구권이 있다.

구분	점유보조자	직접점유자	간접점유자
점 유 권	×	○	○
점유보호청구권	×	○	○
자력구제권	○	○	×

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제195조 [점유보조자] 기사상, 영업상 기타 유사한 관계에 의하여 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상의 지배를 하는 때에는 그 (타인)만을 점유자로 한다.

① 점유보조자는 점유자가 아니다. 그러나 자력구제권은 인정
② 간접점유자는 점유자이나 자력구제권 없다.
③ 점유보조자는 (점유권)과 (점유보호 청구권)이 없다. 그러나 (자력구제권)은 있다.
④ 자기소유의 물건에 대하여도 (점유보조자)가 될 수 있다.
⑤ 처의 점유, 법인의 기관의 점유 → (점유자) → 점유보조자×

제196조 [점유권의 양도]
① 점유권의 양도는 점유물의 인도로 그 효력이 생긴다.
② 전항의 점유권의 양도에는 제188조 제2항, 제189조, 제190조의 규정을 준용한다.

제197조 [점유의 태양]
① 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다.
② 선의의 점유자라도 본권에 관한 소에 패소한 때에는 그 (소가 제기된 때)로부터 악의의 점유자로 본다.

제198조 [점유계속의 추정]
전후양시에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 (계속)한 것으로 추정한다.

제199조 [점유의 승계의 주장과 그 효과]
① 점유자의 승계인은 자기의 점유만을 주장하거나 자기의 점유와 전점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있다.
② 전점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 (하자)도 승계한다.

제200조 [권리의 적법의 추정] 점유자가 점유물에 대하여 행사하는 권리는 적법하게 보유한 것으로 (추정)한다.

① 점유물 위에 행사되는 권리는 적법하게 보유한 것으로 추정된다.
② 그 소가 제기된 때로부터이며 소 제기를 안 때가 아니다.
③ 악의의 점유자로 추정되는 것이 아니라 간주된다.
④ 선의, 평온, 공연한 점유로 추정되나 무과실은 추정되지 않는다.
⑤ 점유승계 → 하자(악의)도 승계
⑥ 등기된 부동산 → 등기의 추정력 인정(점유의 추정력×)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제201조 [점유자와 과실]
① (선의)의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다
② (악의)의 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 하며 소비하였거나 과실로 인하여 훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.
③ 전항의 규정은 폭력 또는 은비에 의한 점유자에 준용한다.

제203조 [점유자의 상환청구권]
① 점유자가 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액 기타 필요비의 상환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 과실을 취득한 경우에는 (통상의 필요비)는 청구하지 못한다.
② 점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 (현존)한 경우에 한하여 (회복자)의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.
③ 전항의 경우에 법원은 회복자의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

제202조 [점유자의 회복자에 대한 책임] 점유물이 점유자의 책임있는 사유로 인하여 멸실 또는 훼손한 때에는 악의의 점유자는 그 (손해의 전부)를 배상하여야 하며 선의의 점유자는 이익이 (현존)하는 한도에서 배상하여야 한다. 소유의 의사가 없는 점유자는 선의인 경우에도 (손해의 전부)를 배상하여야 한다.

① 점유자의 유익비상환청구권은 선의자나 악의자나 구별없이 인정된다.
② 유익비 → 가액증가현존시(회복자의 선택)
③ 점유자 과실취득시 → 통상의 필요비×, 특별 필요비○

제204조 [점유의 회수]
① 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.
② 전항의 청구권은 침탈자의 (특별승계인)에 대하여는 행사하지 못한다. 그러나 승계인이 (악의)인 때에는 그러하지 아니하다.
③ 제1항의 청구권은 침탈을 당한 날로부터 (1)년 내에 행사하여야 한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제205조 [점유의 보유]
① 점유자가 점유의 방해를 받은 때에는 그 방해의 제거 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.
② 전항의 청구권은 방해가 종료한 날로부터 (1)년 내에 행사하여야 한다.
③ 공사로 인하여 점유의 방해를 받은 경우에는 공사착수 후 (1)년을 경과하거나 그 공사가 (완성)한 때에는 방해의 제거를 청구하지 못한다.

제206조 [점유의 보전]
① 점유자가 점유의 방해를 받을 염려가 있는 때에는 그 방해의 (예방) 또는 손해배상의 (담보)를 청구할 수 있다.
② 공사로 인하여 점유의 방해를 받을 염려가 있는 경우에는 전조 제3항의 규정을 준용한다.

제207조 [간접점유의 보호]
① 전3조의 청구권은 제194조의 규정에 의한 간접점유자도 이를 행사할 수 있다.
② 점유자가 점유의 침탈을 당한 경우에 간접 점유자는 그 물건을 점유자에게 반환할 것을 청구할 수 있고 점유자가 그 물건의 반환을 받을 수 없거나 이를 원하지 아니하는 때에는 (자기)에게 반환할 것을 청구할 수 있다.

제208조 [점유의 소와 본권의 소와의 관계]
① 점유권에 기인한 소와 본권에 기인한 소는 서로 (영향)을 미치지 아니한다.
② 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 (재판)하지 못한다.

제209조 [자력구제]
① 점유자는 그 점유를 부정히 침탈 또는 방해하는 행위에 대하여 자력으로써 이를 (방위)할 수 있다.
② 점유물이 침탈되었을 경우에 부동산일 때에는 점유자는 침탈후 즉시 가해자를 배제하여 이를 탈환할 수 있고 동산일 때에는 점유자는 현장에서 또는 추적하여 가해자로부터 이를 탈환할 수 있다.

제210조 [준점유] 본장의 규정은 재산권을 사실상 행사하는 경우에 준용한다.

① 준점유 → 저당권, 지역권
② 준점유× → 소유권, 지상권, 전세권, 유치권, 질권, 임차권

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제3장 소유권

제211조 [소유권의 내용] 소유자는 법률의 범위내에서 그 소유물을 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.

① 부동산소유권자는 이웃의 전세권자에 대해서도 상린관계에 따라야 한다. 상린관계는 소유자 상호간의 이용을 조절하기 위한 것이다. 지상권과 전세권에도 준용된다.

② 임차인 (○) ㉠㉡㉢㉣㉤㉥

제212조 [토지소유권의 범위] 토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위내에서 토지의 ( )에 미친다.

① 지하의 광물(×) → 광업권 취득 가능

② 온천권(×) → 민법상 물권 ×, 관습법상의 물권 ×

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 염려있는 행위를 하는 자에 대하여 그 (예방)이나 (손해배상의 담보)를 청구할 수 있다.

① 소유물반환청구권, 소유물방해제거청구권 → 병존

② 소유물방해예방청구권 → 선택 (예방시설 또는 손해배상의 담보)

제215조 [건물의 구분소유]

① 수인이 한 채의 건물을 구분하여 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물 중 공용하는 부분은 그의 (공유)로 추정한다.

② 공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 (소유부분의 가액)에 비례하여 부담한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제237조 [경계표, 담의 설치권]
① 인접하여 토지를 소유한 자는 (공동)비용으로 통상의 경계나 담을 설치할 수 있다.
② 전항의 비용은 쌍방이 (절반)하여 부담한다. 그러나 측량비용은 (토지의 면적)에 비례하여 부담한다.
③ 전2항의 규정은 다른 (관습)이 있으면 그 (관습)에 의한다.

제239조 [경계표 등의 공유추정] 경계에 설치된 경계표, 담, 구거 등은 상린자의 (공유)로 추정한다. 그러나 경계표, 담, 구거 등은 상린자 일방의 (단독비용)으로 설치되었거나 담이 건물의 일부인 경우에는 그러하지 아니한다.

제240조 [수지, 목근의 제거권]
① 인접지의 수목가지가 경계를 넘는 때에는 그 소유자에 대하여 가지의 제거를 청구할 수 있다.
② 전항의 청구에 응하지 아니한 때에는 청구자가 그 가지를 제거할 수 있다.
③ 인접지의 수목뿌리가 경계를 넘은 때에는 (임의)로 제거할 수 있다.

① 뿌리의 제거는 임의로 할 수 있다.
② 수목의 가지는 제거 청구 후 불응할 때 제거할 수 있다.

제242조 [경계선부근의 건축]
① 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 (반)미터 이상의 거리를 두어야 한다.
② 인접지소유자는 전항의 규정에 위반한 자에 대하여 건물의 (변경)이나 (철거)를 청구할 수 있다. 그러나 건축에 착수한 후 (1)년을 경과하거나 건물이 (완성)한 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

① 관습에 의하는 경우 → ㉮㉯㉰㉱㉲㉳㉴
㉠ 비용부담
소통공사권, 저수, 배수, 인수를 위한 공작물에 대한 공사청구권의 경우의 비용부담
㉡ 수류의 변경
㉢ 용수권
공유하천용수권, 하천연안의 용수권 보호, 용수권의 승계
㉣ 경계표, 담의 설치권, 경계선 부근의 건축
② 기타의 요점 → ㉮㉯㉰㉱㉲㉳㉴㉵㉶

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉠ 경계표, 담, 구거 등은 (공유)로 추정된다. 다만, (단독)으로 설치된 경우 및 담이 건물의 (일부)인 경우에 예외로 한다.

㉡ 수지는 소유자에게 제거청구를 먼저하고 이에 응하지 않은 경우에 제거할 수 있으나 목근은 청구자가 (임의로)로 제거할 수 있다.

㉢ 경계선 부근의 건축은 경계로부터 (반)미터 이상의 거리를 두어야 하고 차면시설은 경계로부터 (2)미터 이내의 거리에 있는 경우 설치하여야 한다.

㉣ 지하시설의 경우, 우물, 용수, 하수, 오물 등을 저장할 지하시설은 경계에서 (2)미터 이상의 거리를 두어야 하고 저수지, 구거, 지하실공사의 경우 경계에서 그(깊이의 반이상)의 거리를 두어야 한다.

㉤ 공유하천용수권은 종래 (관습과 판례)로 인정되어 오던 것을 민법이 명문화한 것이다.

제243조 [차면시설의무] 경계로부터 (2)미터 이내의 거리에서 이웃 주택의 내부를 관망할 수 있는 창이나 마루를 설치하는 경우에는 적당한 차면시설을 하여야 한다.

제244조 [지하시설 등에 대한 제한]

① 우물을 파거나 용수, 하수 또는 오물 등을 저치할 지하시설을 하는 때에는 경계로부터 (2)미터 이상의 거리를 두어야 하며 저수지, 구거 또는 지하실 공사에는 경계로부터 그 (깊이의 반이상)의 거리를 두어야 한다.

② 전항의 공사를 함에는 토사가 붕괴하거나 하수 또는 오액이 이웃에 흐르지 아니하도록 적당한 조치를 하여야 한다.

① 오물을 저장할 지하시설을 할 때에는 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 한다.

② 저수지, 구거, 지하실 등의 공사 → 그 깊이의 반 이상의 거리

제245조 [점유로 인한 부동산소유권의 취득기간] ① (20)년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.

② 부동산의 소유자로 등기한 자가 (10)년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

① 법률행위에 의하지 않은 부동산물권변동에는 등기를 요하지 않는 것이 원칙이다. 그러나 점유취득시효의 경우에는 등기를 그 요건으로 한다.

② 점유취득시효는 선의·무과실을 요건으로 하지 않는다.
→ 선의, 악의 불문

③ 시효취득이 되는 권리는 소유권 및 지상권, 계속되고 표현된 지역권, 전세권,

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

질권 등의 물권과 광업권, 어업권, 무체재산권이다. 시효취득은 점유를 요건으로 하고 동산·부동산에 인정되며 소유권의 취득은 원시취득이며 소유권 취득의 효과는 점유를 개시한 때로 소급한다.

→㉠㉡ + ㉢㉣㉤ + ㉥㉦㉧㉨㉩

④ 토지의 일부에 대하여도 취득시효에 의한 소유권 취득이 인정된다.

⑤ 국유재산 중 잡종재산, 자기의 소유물 등도 취득시효의 객체가 된다.

⑥ 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온·공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 그 소유권을 취득한다.

⑦ 등기부 취득시효에 의해 소유권을 취득하는 자는 10년간 반드시 그 명의로 있어야 하는 것이 아니고 앞사람의 등기까지 아울러 그 기간동안 부동산의 소유자로 있으면 된다.

⑧ 취득시효기간의 계산에 있어 점유기간 중에 당해 부동산의 소유권자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택할 수 없고, 그 기초되는 점유의 개시일부터 기산하여야 한다(대법원 1995.5.23, 94다39987). 만약 취득시효주장자가 점유의 기산점을 임의로 선택할 수 있게 한다면 제3자의 소유권취득여부가 그의 의사에 좌우되어 부당하기 때문이다(대법원1989.4.25, 88다카3618). 다만, 제3자 앞으로 소유권이전등기가 경료되었어도 당초의 점유자가 계속 점유하고 있고, 소유자가 변동된 시점을 새로운 기산점으로 삼아도 다시취득시효의 점유기간이 완성되는 경우에는, 점유자는 소유권 변동시를 새로운 취득시효의 기산점으로 삼아 소유권 이전등기를 청구할 수 있다(대법원 전원합의체 1994.3.22,93다46360).

⑨ 점유가 순차 승계된 경우에 있어서는 취득시효의 완성을 주장하는 자는 자기의 점유만을 주장하거나 또는 자기의 점유와 전 점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있는 선택권이 있는 것이고, 전 점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에도 어느 단계의 점유자의 점유까지를 아울러 주장할 것인가도 이를 주장하는 사람에게 선택권이 있다(대법원 1991.10.22, 91다26577,26584).

⑩ 특히 최근의 판례는, 취득시효기간 중 계속해서 등기명의인이 동일한 경우에는 그 기산점을 어디에 두든지 간에 취득시효의 완성을 주장할 수 있는 시점으로 보아 그 기간이 경과한 사실만 확정되면 충분하므로, 전 점유자의 점유를 승계하여 자신의 점유기간과 통산하면 20년이 경과한 경우에 있어서도 전 점유자가 점유를 개시한 이후의 임의의 시점을 그 기산점으로 삼아 취득시효의 완성을 주장할 수 있고, 이는 소유권에 변동이 있더라도 그 이후 계속해서 취득시효기간이 경과하도록 등기명의자가 동일하다면 그 소유권 변동 이후 전 점유자의 점유기간과 자신의 점유기간을 통산하여 20년이 경과한 경우에 있어서도 마찬

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

가지라고 하고 있다(대법원 1998.5.12, 97다34037).

⑪ 시효기간의 만료 전에 등기명의인이 목적물을 제3자에게 처분한 경우
제3자에로의 소유권 등기사실만으로는 종래의 점유상태를 깨뜨린 것으로 볼 수 없으므로 다른 특별한 사실이 없는 한 점유자는 시효기간 완성 후에 그 제3자를 상대로 취득시효를 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 있다(대법원 1977.8.23, 77다785)

⑫ 시효기간 만효 후에 등기명의인이 목적물을 제3자에게 처분한 경우
이중양도의 법리에 따라 설령 제3자가 악의라 할 지라도 그 소유권을 확정적으로 취득한다(대법원 1992.9.25, 92다21258). 다만, 부동산소유자가 시효취득 사실을 알면서 그 부동산을 제3자에게 처분한 경우(예를 들어 시효취득을 주장하는 권리자가 취득시효를 주장하면서 소유권이전등기청구소송을 제기하여 그에 관한 입증까지 마쳤다면)에는 불법행위를 구성하며, 나아가 제3자가 그러한 처분행위에 적극 가담하였다면 그 매매는 반사회적 행위로서 무효이다(대법원 1994.4.12, 92다60779).

⑬ 대상토지가 수용된 경우
점유로 인한 부동산소유권의 취득시효가 완성된 토지가 수용되어 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 경우에 수용보상금에 대해 대상청구권(代償請求權)을 행사하기 위하여는 이행불능 전에 등기명의인에 대하여 취득시효 완성을 원인으로 그 권리를 주장하거나 행사하였어야 한다(대법원 1996.12.10, 94다43825)

⑭ 시효완성자로부터 점유를 승계한 자의 지위
취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 그 부동산을 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는 직접 등기부상의 소유자에게 소유권이전등기를 청구할 수는 없고, 전 점유자에 대한 소유권이전청구권을 보전하기 위하여 전 점유자의 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐이다(대법원 전원합의체 1995.3.28, 92다47745)

⑮ 잡종재산이란 국유재산 중 행정재산(공공용재산, 공용재산, 기업용재산)과 보존재산(법령이나 필요에 의해 국가가 보유하는 재산)을 제외한 모든 재산을 말하며 매각, 대부등이 가능하다. 또한 행정재산이 기능을 상실하여 본래의 용도에 제공되지 않는 상태에 있다하더라도 관계법령에 의해 용도폐지가 되지 아니한 이상 당연히 취득시효의 대상이 되는 잡종재산이 되는 것은 아니다(대판 98.11.10. 98다42974).

⑯ 기산점
㉠ 시효기간 만료 후 이해관계있는 제3자가 없는 경우・・・시효의 기산점을 어디에 두던지 간에 시효의 완성을 주장할 수 있는 시점에서 보아 시효기간이 경과된 사실만 확정되면 시효취득이 된다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

(대판 79.10.16.78다2117).

㉡ 시효기간 만료 후 이해관계있는 제3자가 있는 경우・・・점유개시시를 취득시효의 기산점으로 해야 하며 시효기산점을 임의로 선택할 수 없다. 이때 전 점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에도 마찬가지이다. 즉, 전 점유자의 점유시기를 기산점으로 해야한다(예; A가 75년부터 점유하다가 B가 85년부터 점유한 경우 B가 A의 점유를 아울러 주장하는 경우 75년부터 기산해야지 78년부터 기산으로 해서는 안된다).

제246조 [점유로 인한 동산소유권의 취득기간] ① (10)년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 동산을 점유한 자는 그 소유권을 취득한다.
② 전항의 점유가 선의이며 과실없이 개시된 경우에는 (5)년을 경과함으로써 그 소유권을 취득한다.

제247조 [소유권취득의 소급효, 중단사유] ① 전2조의 규정에 의한 소유권취득의 효력은 점유를 개시한 때에 (소급)한다.
② (소멸시효)의 중단에 관한 규정은 전2조의 소유권취득기간에 준용한다.

① 소급효 인정
② 취득시효의 중단, 정지

제248조 [소유권이외의 재산권의 취득시효] 전3조의 규정은 소유권이외의 재산권은 취득에 준용한다.

제249조 [선의취득] 평온, 공연하게 동산을 양수한 자가 선의이며 과실없이 그 동산을 점유한 경우에는 양도인이 정당한 소유자가 아닌 때에도 즉시 그 동산의 소유권을 취득한다.

선의 취득 → 질, 소

제250조 [도품, 유실물에 대한 특례] 전조의 경우에 그 동산이 도품이나 유실물인 때에는 피해자 또는 유실자는 도난 또는 유실한 날로부터 (2)년내에 그 물건의 반환을 청구할 수 있다. 그러나 도품이나 유실물이 (금전)인 때에는 그러하지 아니하다.

① 금전에 대하여는 반환청구권이 인정되지 않는다.
② 2년 → 제척기간
③ 사기×, 공갈×, 횡령품×
④ 전당포주, 고물상 → 1년 (폐지)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

※ 선의취득(무권리자로부터의 취득)

구분	주 요 내 용
의의	동산점유에 공신력을 인정함으로써 권리외관을 신뢰하고 행위한 자는 비록 외관과 실질적 권리관계가 불일치해도 보호되는 제도 → 거래안전보호
요건	① 일반적 요건(목적물) ㉠ 동산(금전·화폐 제외)에 한함. ㉡ 등기된 선박(20톤이상)·자동차·건설기계·입도·수목의 집단·미분리과실×, 유가증권도 별도의 특칙이 적용(제514조, 제524조)되므로 제외됨 ② 양도인(전주)에 관한 요건 ㉠ 전주가 점유하고 있을 것: 자주·타주·직접·간접점유 불문 ㉡ 전주가 무권리자일 것 : 무능력자·무권대리인× → 점유보조자○ ③ 선의취득자(양수인)에 관한 요건 ㉠ 동산물권의 취득에 관한 유효한 거래행위를 했을 것 → 원시취득× ㉡ 양수인은 평온·공연·선의·무과실로 취득할 것 ※무과실 → 다수설:추정 → 소수설·판례: 선의취득자 입증 필요
효과	① 동산물권을 즉시 취득 → 소유권·질권에 한함. ② 원시취득 → 하자, 제한× ③ 취득자는 원권리자에 대해 부당이득 반환의무×
기타	① 상속(포괄승계)이나 타인의 산림의 벌채(사실행위)로 인한 취득의 경우에는 거래행위가 없으므로 선의취득이 인정되지 않는다. ② 무상의 거래행위로부터도 선의취득할 수 있다. 다만, 이 경우 제251조의 적용은 없게 된다. → 경매의 경우 판례 인정 ③ 점유개정에 의한 선의취득은 인정되지 않는다(다수설·판례). ④ 선의취득자의 무과실 추정여부에 관하여 다수설은 긍정하고, 판례는 부정한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

※ 도품·유실물의 특칙

구분	주 요 내 용
의의	선의취득한 동산이 도품이나 유실물인 경우, 피해자 또는 유실자가 2년 내에 그 물건의 반환을 청구할 수 있다→ 진실한 권리자인 소유자 보호.
적용 범위	① '도품' : 적극적으로 의사에 반하여 점유침탈된 동산 ② '유실물' : 점유자의 '의사에 기하지 않은' 점유이탈물 중 도품 이외의 것. 사기·공갈·횡령×(판례) ③ 물건으로서의 금전: 선의취득은 인정되나, 반환청구 부적용
내용 (반환 청구)	① 청구권자: 피해자·유실자(소유자·임차인·수치인도 포함) ② 상대방: 도품·유실물의 현재 점유자(특정승계인 포함) ③ 반환청구기간 : 도난·유실일로부터 2년(제척기간: 다수설) ④ 소유권 귀속 : 취득자가 취득하나, 반환청구에 의해 소유권 상실(통설). 2년간 소유권은 선의취득의 성립과 동시에 선의취득자에게 귀속 ⑤ 취득자의 대가변상청구권 → 원칙 : 무상회복 → 예외 : 경매·공개시장 등에서 선의로 매수한 경우에 지급대가 변상 (제251조)

① 원소유자 보호 ○

② 거래의 안전 보호 ×

제251조 [도품, 유실물에 대한 특례] 양수인이 도품 또는 유실물을 (경매)나 (공개시장)에서 또는 동종류의 물건을 판매하는 상인에게서 선의로 매수한 때에는 피해자 또는 유실자는 양수인이 지급한 (대가를 변상)하고 그 물건의 반환을 청구할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제252조 [무주물의 귀속]
① 무주의 동산을 (소유의 의사)로 점유한 자는 그 소유권을 취득한다.
② 무주의 (부동산)은 국유로 한다.
③ 야생하는 동물은 무주물로 하고 사양하는 야생동물도 다시 야생상태로 돌아가면 (무주물)로 한다.

※ 선점·습득·발견

구분	무주물선점	유실물습득	매장물발견
요건	① 무주물(현재 소유자가 없는 물건) ② 동산(무주의 부동산은 국유) ③ 소유의 의사 ④ 점유	① 유실물 또는 이에 준하는 물건 ② 습득(점유의 취득) ③ 소유의 의사× ④ 공고 후 1년 내에 소유자의 권리 주장이 없을 것	① 매장물일 것 ② 발견(부동산○) ③ 소유의사× ④ 점유취득× ⑤ 공고 후 1년 내에 소유자의 권리 주장이 없을 것
효과	① 법률의 규정에 의한 소유권의 원시취득(사실행위, 동산) ② 문화재(학술·기예·고고의 중요한 자료가 되는 동산)는 국유(보상청구 가능) ③ 타인의 토지 기타 물건으로부터 발견한 매장물은 그 소유자와 발견자가 1/2씩 공유		

제253조 [유실물의 소유권취득] 유실물은 법률이 정한 바에 의하여 공고한 후 (1)년 내에 그 소유자가 권리를 주장하지 아니하면 습득자가 그 소유권을 취득한다.

제254조 [매장물의 소유권취득] 매장물은 법률이 정한 바에 의하여 공고한 후 ( )년 내에 그 소유자가 권리를 주장하지 아니하면 발견자가 그 소유권을 취득한다. 그러나 타인의 토지 기타 물건으로부터 발견한 매장물을 그 토지 기타 물건의 소유자와 발견자가 (절반)하여 취득한다.

① 매장물은 법률이 정한 바에 의하여 공고한 후 1년 내에 소유자가 권리를 주장하지 않으면 발견자가 그 소유권을 취득한다.
② 절반취득 → 소유자와 발견자(공유)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제255조 [문화재의 국유]
① 학술, 기예 또는 고고의 중요한 재료가 되는 물건에 대하여는 제252조 제1항 및 전2조의 규정에 의하지 아니하고 (국유)로 한다.
② 전항의 경우에 습득자, 발견자 및 매장물이 발견된 토지 기타 물건의 소유자는 국가에 대하여 적당한 (보상)을 청구할 수 있다.

제256조 [부동산에의 부합] 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다. 그러나 타인의 (권원)에 의하여 부속된 것은 그러하지 아니하다.

① 첨부에 의해서도 부동산의 소유권을 취득할 수 있다.
② 혼화, 가공 → 부동산×

제257조 [동산간의 부합] 동산과 동산이 부합하여 훼손하지 아니하면 분리할 수 없거나 그 분리에 과다한 비용을 요할 경우에는 그 합성물의 소유권은 (주된 동산)의 소유자에게 속한다. 부합한 동산의 주종을 구별할 수 없는 때에는 동산의 소유자는 부합당시의 가액의 비율로 합성물을 공유한다.

① 주종을 구별할 수 있는 경우에는 동산간의 부합물의 소유권은 주된 동산의 소유자에게 속한다.
② 주종구별× → 가액비율로 합성물 공유(추정×)
③ 혼화준용

제258조 [혼화] 전조의 규정은 동산과 동산이 혼화하여 식별할 수 없는 경우에 준용한다.

제259조 [가공]
① 타인의 동산에 가공한 때에는 그 물건의 소유권은 (원재료)의 소유자에게 속한다. 그러나 가공으로 인한 가액의 증가가 원재료의 가액보다 현저히 다액인 때에는 (가공자)의 소유로 한다.
② 가공자가 재료의 일부를 제공하였을 때에는 그 가액은 전항의 증가액에 가산한다.

① 타인의 동산에 가공한 때에는 그 물건의 소유권은 원재료의 소유자에게 속한다.
② 예외 : 가공자의 소유
③ 임의규정

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제260조 [첨부의 효과]
① 전4조의 규정에 의하여 동산의 소유권이 소멸한 때에는 그 동산을 목적으로 한 다른 권리도 소멸한다.
② 동산의 소유자가 합성물, 혼화물 또는 가공물의 단독소유자가 된 때에는 전항의 권리는 합성물, 혼화물 또는 가공물에 존속하고 그 공유자가 된 때에는 그 지분에 존속한다.

제261조 [첨부로 인한 구상권] 전5조의 경우에 손해를 받은 자는 부당이익에 관한 규정에 의하여 보상을 청구할 수 있다.

제262조 [물건의 공유]
① 물건이 (지분)에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 한다.
② 공유자의 지분은 (균등)한 것으로 추정한다. cf) 합유지분→출자가액에 비례

① 법률의 규정에 의한 공유
→ 매부는 포상으로 구경을 하고 과실을 받았다
㉠ 수인공동의 무주물선점
㉡ 주종을 알 수 없는 동산의 부합 → 혼화준용
㉢ 건물의 구분소유에 있어서의 공용부분
㉣ 공유물의 과실
㉤ 공동상속재산
㉥ 경계에 설치된 담
㉦ 타인의 물건 속에서 매장물 발견
② 법률행위에 의한 공유 → 2인 이상의 공동매수

제263조 [공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익] 공유자는 그 (지분)을 처분할 수 있고 (공유물) 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있다.

① 공유지분은 각 공유자가 독자적으로 처분할 수 있다. 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있으며 공유물분할청구는 법원에 할 수 있다.
② 공유지분 → 처분의 자유 ○
(민법상임의적기재사항, 등기법상필요적기재사항)
③ 공유물 → 처분의 자유 ×
④ 공유자는 공유지분을 양도, 담보제공, 포기 할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제264조 [공유물의 처분, 변경] 공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.

① 甲·乙·丙이 각각 7분의 4, 7분의 2, 7분의 1의 지분비율로써 한 채의 건물을 공유하고 있다. 그 건물을 처분하고자 하는 경우는?
→ 전원의 동의를 받아야 한다.
② 공유물을 다른 공유자의 동의없이 처분한 경우 무효이다.

제265조 [공유물의 관리, 보존] 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 (과반수)로써 결정한다. 그러나 보존행위는 (각자)가 할 수 있다.

① 공유물에 대하여 제3자의 침해가 있을 때에는 각 공유자는 단독으로 공유물 전부에 대하여 방해의 배제를 청구할 수 있다. → 보존행위
② 공유물의 관리 → 이용 및 개량(사용가치와 교환가치를 높이는 행위)

제266조 [공유물의 부담]
① 공유자는 그 (자분의 비율)로 공유물의 관리비용 기타 의무를 부담한다.
② 공유자가 1년 이상 전항의 의무이행을 지체한 때에는 다른 공유자는 상당한 가액으로 지분을 매수할 수 있다.

제267조 [지분포기 등의 경우의 귀속] 공유자가 그 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 때에는 그 지분은 (다른공유자)에게 각 지분의 비율로 귀속한다.

제268조 [공유물의 분할청구]
① 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 (5)년 내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.
② 전항의 계약을 갱신한 때에는 그 기간은 갱신한 날로부터 (5)년을 넘지 못한다.
③ 전2항의 규정은 제215조, 제239조의 공유물에는 적용하지 아니한다.

① 구분소유건물의 공용부분, 경계표 등은 분할청구를 할 수 없다.
② 구분건물의 공용부분, 경계에 설치된 경계표·담은 공유로 추정되나 일반 공유에서와 같은 분할이나 분리처분은 인정되지 않는다.

제269조 [분할의 방법]
① 분할의 방법에 관하여 (협의)가 성립되지 아니한 때에는 공유자는 (법원)에 그 분할을 청구할 수 있다.
② 현물로 분할할 수 없거나 분할로 인하여 현저히 그 가액이 감손될 염려가 있

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

는 때에는 법원은 물건의 경매를 명할 수 있다.

제270조 [분할로 인한 담보책임] 공유자는 다른 공유자가 분할로 인하여 취득한 물건에 대하여 그 지분의 비율로 매도인과 동일한 (담보책임)이 있다.

제271조 [물건의 합유]

① 법률의 규정 또는 계약에 의하여 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 때에는 합유로 한다. 합유자의 권리는 합유물 (전부)에 미친다.

② 합유에 관하여는 전항의 규정 또는 계약에 의하는 외에 다음 3조의 규정에 의한다.

① 수탁자가 수인 있는 경우의 신탁재산은 합유이다.

② 합유물 전부에 합유지분이 미친다.

제272조 [합유물의 처분, 변경과 보존] 합유물을 처분 또는 변경함에는 합유자(전원)의 동의가 있어야 한다. 그러나 보존행위는 (각자) 가 할 수 있다.

① 공유와 합유 모두 보존행위는 각자 단독으로 할 수 있다.

② 목적물의 변경·처분에 있어서 전원의 동의를 요하는 것은 양자에 공통이다.

제273조 [합유지분의 처분과 합유물의 분할금지]

① 합유자는 전원의 동의없이 합유물에 대한 (지분)을 처분하지 못한다.

② 합유자는 합유물의 (분할)을 청구하지 못한다.

① 합유는 공유와 같이 지분을 가지나 지분처분의 자유와 분할청구권이 없다.

② 합유지분 처분 → 전원동의

제274조 [합유의 종료]

① 합유는 조합체의 (해산) 또는 합유물의 (양도)로 인하여 종료한다.

② 합유자는 합유물의 분할에 관하여는 공유물의 분할에 관한 규정을 준용한다.

① 합유자의 사망으로 합유가 소멸하는 수도 있다. 부동산의 합유자 중 일부가 사망한 경우 잔존합유자가 2인 이상일 경우에는 잔존합유자의 합유로 귀속되고, 잔존합유자가 1인일 경우에는 잔존합유자의 단독소유로 된다.

② 특별한 약정이 없는 한 상속인에게 승계되지 않는다는 것이 판례이다.

제275조 [물건의 총유]

① 법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 한다.

② 총유에 관하여는 사단의 (정관) 기타 (규약)에 의하는 외에 다음 2조의 규정에 의한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

① 총유에는 공유, 합유와 달리 지분이 존재하지 않는다.
② 분할청구× ex)교회나오지말 것 → 떠날때는 말없이, 추적60분

제276조 [총유물의 관리, 처분과 사용, 수익]
① 총유물의 관리 및 처분은 (사원총회)의 결의에 의한다.
② 각사원은 (정관) 기타의 (규약)에 좇아 총유물을 사용, 수익할 수 있다.

제277조 [총유물에 관한 권리의무의 득상] 총유물에 관한 사원의 권리의무는 사원의 지위를 취득상실함으로써 취득상실된다.

제278조 [준공동소유] 본절의 규정은 소유권 이외의 재산권에 준용된다. 그러나 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 그에 의한다.

제4장 지상권

① 지상권의 특징
  ㉠ 토지 일부에도 설정 가능.→지 O, 역 O, 전 O, 저 ×, 임 O
  ㉡ 지료는 요소가 아니다.→무상의 지상권(토지거래허가구역→허가×)
  ㉢ 지상권 설정자 동의 없이 양도·임대 할 수 있다.
    →지상권 처분의 자유(강행규정)
  ㉣ 수목은 구분지상권 설정 불가
② 지상권은 물권, 임차권은 채권, 전세권은 물권→차지권
③ 지상권은 양도·임대·담보의 제공이 자유로우나, 임차권은 임대인의 동의없이 양도·전대하지 못한다.
④ 임차인의 지위는 지상권자의 지위에 비하여 약하다.
⑤ 임대차에 있어서는 차임의 지급이 요소이지만, 지상권에 있어서는 지료의 지급이 그 요소가 아니다.
⑥ 그러나 투하자본의 회수방법으로서 지상권자나 토지임차인에게 모두 (계약갱신청구권)과 (지상물매수청구권)이 인정된다.
⑦ 존속기간에 있어서 상이하다.
⑧ 지상권설정에는 합의와 등기가 요건이지만, 임차권은 계약으로 족하다.
⑨ 법정지상권의 성립요건

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉠ 저당권 설정 당시에 토지 위에 건물이 존재
㉡ 토지와 건물이 저당권 설정 당시에 동일인에게 속하고 있어야 함
㉢ 토지 또는 건물에 관하여 저당권이 설정
㉣ 경매의 결과 그 소유자를 달리하게 되어야 함
㉤ 건물은 저당권 설정 당시에 실제로 존재하고 있으면 되고 보존등기가 없더라도 상관없다(판례).
→ 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.

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

① 수목 중 경작의 대상× → 벼, 보리, 뽕나무, 과수
② 상린관계 준용 → 소유자, 전세권자, 지상권자, 임차인
③ 양도성과 상속성 있음

제280조 [존속기간을 약정한 지상권] ① 계약으로 지상권의 존속기간을 정하는 경우에는 그 기간은 다음 연한보다 단축하지 못한다.
1. 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물이나 (수목)의 소유를 목적으로 하는 때에는 (30)년돌 삼 수 삼 오 공
2. 전호 이외의 건물의 소유를 목적으로 하는 때에는 (15)년
3. 건물 이외의 공작물의 소유를 목적으로 하는 때에는 (5)년

② 전항의 기간보다 단축한 기간을 정한 때에는 전항의 기간까지 (연장)한다.

※ 판례는 영구무한의 지상권 인정

제281조 [존속기간을 약정하지 아니한 지상권]
① 계약으로 지상권의 존속기간을 정하지 아니한 때에는 그 기간은 전조의 (최단존속기간)으로 한다.
② 지상권설정당시에 공작물의 종류와 구조를 정하지 아니한 때에는 지상권은 전조 제2호의 건물의 소유를 목적으로 한 것으로 본다.

① 지상권은 최장기간에는 제한이 없고 최단기간의 제한만 있다.
② 지상권의 설정 당시에 공작물의 종류와 구조를 정하지 않은 경우에는 15년 존속기간으로 한다.

제282조 [지상권의 양도, 임대] 지상권자는 타인에게 그 권리를 양도하거나 그 권리의 존속기간 내에는 그 토지를 임대할 수 있다.

① 지상권자는 그 권리의 존속기간 안에는 그 토지를 양도·담보·임대할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

② 지상권처분의 자유(강행규정)

제283조 [지상권자의 갱신청구권, 매수청구권]
① 지상권이 소멸한 경우에 건물 기타 공작물이나 수목이 (현존)한 때에는 지상권자는 (계약의 갱신)을 청구할 수 있다.
② 지상권설정자가 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 지상권자는 상당한 가액으로 전항의 공작물이나 수목의 (매수)를 청구할 수 있다.

① 토지임대차에도 계약갱신청구권과 지상물매수청구권이 인정된다.
(임차인)
② 지상권계약갱신청구권 → 형성권×
③ 지료 2년 연체 → 지상물매수청구권×
④ 갱신청구권은 존속기간의 만료로 인하여 지상권이 소멸하는 때에 발생하고, 지상권자의 지상물매수청구권은 지상권설정자가 계약갱신을 원하지 아니할 경우 행사할 수 있다.
⑤ 지상권자의 지료연체를 이유로 토지소유자가 그 지상권소멸청구를 하여 이에 터잡아 지상권이 소멸된 경우에는 매수청구권이 인정되지 않는다.
⑥ 지상권관련 권리 중 지료증감청구권, 지상물매수청구권,소멸청구권,지상권포기권은 형성권이다.

제284조 [갱신과 존속기간] 당사자가 계약을 갱신하는 경우에는 지상권의 존속기간은 갱신한 날로부터 제280조의 (최단존속기간)보다 단축하지 못한다. 그러나 당사자는 이보다 장기의 기간을 정할 수 있다.

제285조 [수거의무, 매수청구권] ① 지상권이 소멸한 때에는 지상권자는 건물 기타 공작물이나 수목을 (수거)하여 토지를 원상에 회복하여야 한다.
② 전항의 경우에 지상권설정자가 상당한 가액을 제공하여 그 공작물이나 수목의 (매수)청구한 때에는 지상권자는 정당한 이유없이 이를 거절하지 못한다.

① 매수청구권은 형성권이며, 이 청구권을 행사하면 지상물에 관한 매매가 성립한다.
② 법원이 매매의 여부를 결정하는 사항이 아니다.
③ 지상권자의 수거와 원상회복은 권리인 동시에 의무

제286조 [지료증감청구권] 지료가 토지에 관한 조세 기타 부담의 증감이나 지가의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 그 증감을 청구할 수 있다.

① 사정의 변경이 있으면 지료의 증감을 청구할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제287조 [지상권소멸청구권] 지상권자가 (2)년 이상의 지료를 지급하지 아니한 때에는 지상권설정자는 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.

① 지료 2년 연체하면 설정자는 소멸청구할 수 있다.
② 지상권소멸청구권은 지상권설정자의 권리이다.
③ 지상권자는 점유권・유익비상환청구권・물권적청구권・계약갱신청구권・지상물매수청구권 등이 있으나 필요비상환청구권은 없다.
④ 2년 → 연속×, 계속×, 합산○ → 2기×
⑤ 최고×
⑥ 분묘기지권→㉠신설→합장× ㉡등기×㉢가묘, 평장, 암장×→봉분○
㉣시신, 유골○, ㉤20년+②, ㉥종손○, ㉦양도×, ㉧무상.
⑦ 분묘기지권은 지상권 유사의 물권으로서의 효력을 갖는다.
⑧ 분묘기지권의 범위는 분묘를 수호하고 봉사(奉祀)하는 목적을 달할 수 있는 범위 내에서 분묘기지 주위의 공지를 포함한 지역까지 미치며, 매장 및 묘지등에 관한 법률과 동법 시행령이 정한 제한면적 범위 내로 한정되는 것이 아니다(대법원 1994.8.26, 94다28970).
⑨ 존속기간의 약정이 없을 때에는, 권리자가 분묘의 수호와 봉사(奉祀)를 계속하고 분묘가 존속하는 동안에는 분묘기지권도 존속하는 것으로 해석하고 있다.(다수설・판례).
⑩ 지상권에 있어서 지료의 지급은 그 요소가 아니어서 지료에 관한 약정이 없는 이상 지료의 지급을 구할 수 없는 점에 비추어 보면, 분묘기지권을 시효취득하는 경우에도 지료를 지급할 필요가 없다고 해석함이 상당하다(대법원 1995.2.28 94다37912).
⑪ 분묘기지권에는 그 효력이 미치는 지역의 범위 내라고 할지라도 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 아니하는 것이므로, 부부 중 일방이 먼저 사망하여 이미 그 분묘가 설치되고 그 분묘기지권이 미치는 범위 내에서 그 후에 사망한 다른 일방을 단분 형태로 합장하여 분묘를 설치하는 것도 허용되지 아니한다고 할 것이다(대법원 2001.8.21, 2001다28367).

제288조 [지상권소멸청구와 저당권자에 한 통지] 지상권이 저당권의 목적인 때 또는 그 토지에 있는 건물, 수목이 저당권의 목적이 된 때에는 전조의 청구는 (저당권자)에게 통지한 후 상당한 기간이 경과함으로써 그 효력이 생긴다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제289조의 2 [구분지상권]

① 지하 또는 지상의 공간은 상하의 범위를 정하여 건물 기타 공작물을 소유하기 위한 지상권의 목적으로 할 수 있다. 이 경우 설정행위로써 지상권의 행사를 위하여 토지의 사용을 제한할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 구분지상권은 제3자가 토지를 사용, 수익할 권리를 가진 때에도 그 권리자 및 그 권리를 목적으로 하는 권리를 가진 자 (전원)의 승낙이 있으면 이를 설정할 수 있다. 이 경우 토지를 사용, 수익할 권리를 가진 제3자는 그 지상권의 행사를 방해하여서는 아니된다. (본조신설 84. 4. 10)

제289조 [강행규정] 제280조 내지 제287조의 규정에 위반되는 계약으로 지상권자에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

① 수목에 관하여는 구분지상권을 설정하지 못한다.
② 구분지상권 → 등기가능
③ 토지이용의 입체화
④ 토지사용제한특약가능
⑤ 기존 용익권자 전원동의

제290조 [준용규정]

① 제213조, 제214조. 제216조 내지 제244조의 규정은 지상권자간 또는 지상권자와 인지소유자간에 이를 준용한다.

② 제280조 내지 제289조 및 제1항의 규정은 제289조의 2의 규정에 의한 구분지상권에 관하여 이를 준용한다(신설 84. 4. 10).

제5장 지역권

① 민법은 지역권의 대가와 (존속기간)에 관한 규정을 두고 있지 않다.
→ 영구가능 통설, 부종성·수반성 있음

② 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.

③ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.

④ 지역권에 있어서 토지의 이용 목적에는 아무런 제한이 없다.(○)

⑤ 도자기공이 도자기를 만들기 위해 타인의 토지의 토사를 채취하였다면 지역권이 아니라 특수지역권이다. → 인역권

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제291조 [지역권의 내용] 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용하는 권리가 있다.

제292조 [부종성]
① 지역권은 요역지소유권에 부종하여 이전하며 또는 요역지에 대한 소유권이외의 권리의 목적이 된다. 그러나 다른 약정이 있는 때에는 그 약정에 의한다.
② 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.

※ 용익 물권이라도 지역권은 부종성과 수반성이 인정된다.

제293조 [공유관계, 일부양도와 불가분성]
① 토지공유자의 1인은 지분에 관하여 그 토지를 위한 지역권 또는 그 토지가 부담한 지역권을 소멸하게 하지 못한다.
② 토지의 분할이나 토지의 일부양도의 경우에는 지역권은 요역지의 각 부분을 위하여 또는 그 승역지의 각 부분에 존속한다. 그러나 지역권이 토지의 일부에만 관한 것인 때에는 다른 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

제294조 [지역권취득기간] 지역권은 (계속)되고 (표현)된 것에 한하여 제245조의 규정을 준용한다.

제295조 [취득과 불가분성]
① 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 (공유자)도 이를 취득한다.
② 점유로 인한 지역권취득기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다.

제296조 [소멸시효의 중단, 정지와 불가분성] 요역지가 수인의 공유인 경우에 그 (1인)에 의한 지역권소멸시효의 중단 또는 정지는 다른 공유자를 위하여 효력이 있다.

제297조 [용수지역권]
① 용수승역지의 수량이 요역지 및 승역지의 수요에 부족한 때에는 그 수요정도에 의하여 먼저 가용에 공급하고 다른 용도에 공급하여야 한다. 그러나 설정행위에 다른 약정이 있는 때에는 그 약정에 의한다.
② 승역지에 수개의 용수지역권이 설정된 때에는 후순위의 지역권자는 선순위의 지역권자의 용수를 방해하지 못한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제298조 [승역지소유자의 의무와 승계] 계약에 의하여 승역지소유자가 자기의 비용으로 지역권의 행사를 위하여 공작물의 설치 또는 수선의 의무를 부담한 때에는 승역지소유자의 (특별승계인)도 그 의무를 부담한다.

제299조 [위기에 의한 부담면제] 승역지의 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권자에게 (위기)하여 전조의 부담을 면할 수 있다.

① 위기 → 승역지 소유권포기(요역지소유자에 이전)
② 상대방 있는 단독행위
③ 승역지소유권을 지역권자에게 이전한다는 일방적인 물권적 의사표시(단독행위)로서 소유권이전등기를 하여야 한다(다수설). 승역지소유자의 위기가 있으면 지역권은 혼동으로 소멸하게 된다.

제300조 [공작물의 공동사용]
① 승역지의 소유자는 지역권의 행사를 방해하지 아니하는 범위 내에서 지역권자가 지역권의 행사를 위하여 승역지에 설치한 공작물을 사용할 수 있다.
② 전항의 경우에 승역지의 소유자는 수익정도의 비율로 공작물의 설치, 보존의 비용을 분담하여야 한다.

제301조 [준용규정] 제214조의 규정은 지역권에 준용한다.

① 반환청구권×
② 방해제거, 방해예방청구권○

제302조 [특수지역권] 어느 지역의 주민이 집합체의 관계로 각자가 타인의 토지에서 초목, 야생물 및 토사의 채취, 방목 기타의 수익을 하는 권리가 있는 경우에는 관습에 의하는 외에 본장의 규정을 준용한다.

① 도자기공이 도자기를 만들기 위해 타인의 토지의 토사를 채취하는 것은 특수지역권에 속하며, 이는 지역권과 유사점이 있으나 근본적으로 다르다.
② 인역권 → 특수지역권의 일종
③ 양도성, 상속성×
④ 관습, 계약○→ 등기×, 요역지×

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제6장 전세권

① 전세권에 있어서는 전세권자가 양도·임대·전전세를 할 수 있으나, 임차인은 임대인의 동의 없이는 양도·전대를 할 수 없다.
② 전세권자와 임차인 모두에게는 부속물매수청구권이 있다.
③ 전세권자는 유익비 상환청구권만, 임차인의 경우에는 필요비 및 유익비 모두의 상환청구권이 있다.
④ 임차인의 파산은 전세권의 경우와 달리 해지통고 사유가 된다.
⑤ 전세권뿐만 아니라 부동산 임대차에서도 묵시의 갱신이 인정된다.
⑥ 전세권은 임차권과 달리 전세권자와 그 양수인 사이의 합의만으로 유효하게 양도될 수 있다.
⑦ 전세권과 부동산임차권 모두 최장기간에 대한 제한을 두고 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 (우선변제)를 받을 권리가 있다(개정 84. 4. 10).
② (농경지)는 전세권의 목적으로 하지 못한다.

① 전세권의 목적물은 타인의 부동산이므로 건물 외에 토지에 대해서도 성립한다. 다만 농경지 또는 동산은 전세권의 목적이 되지 못한다.
② 1984년 6차 민법개정으로 신설조항
  ㉠ 전세권반환에 관한 우선변제권
  ㉡ 건물전세권에 관한 최단존속기간
  ㉢ 건물전세권에 관한 법정갱신제도
  ㉣ 전세금증감청구권
  ㉤ 경매청구권은 종래에 존재했던 제도

제304조 [건물의 전세권, 지상권, 임차권에 대한 효력]
① 타인의 토지에 있는 건물에 전세권을 설정한 때에는 전세권의 효력은 그 건물의 소유를 목적으로 한 (지상권) 또는 (임차권)에 미친다.
② 전항의 경우에 전세권설정자는 전세권자의 동의없이 지상권 또는 임차권을 소멸하게 하는 행위를 하지 못한다.

① 전세권에는 전세금의 우선변제권이 인정된다(303).
② 건물전세권의 경우 최단존속기간 1년이 보장된다(312②).
③ 전세권은 물권으로서 당연히 양도성과 상속성이 있다.
④ 전세권양도시 전세권양도에 관한 물권적 합의와 전세권이전등기를 하여야 한다(186.)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제305조 [건물의 전세권과 법정지상권]
① 대지와 건물이 동일한 소유자에 속한 경우에 건물에 전세권을 설정한 때에는 그 대지소유권의 특별승계인은 (전세권설정자)에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다. 그러나 지료는 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다.
② 전항의 경우에 대지소유자는 타인에게 그 대지를 (임대)하거나 이를 목적으로 한 (지상권)또는 (전세권)을 설정하지 못한다.

제306조 [전세권의 양도, 임대 등] 전세권자는 전세권을 타인에게 양도 또는 담보로 제공할 수 있고 그 존속기간 내에서 그 목적물을 타인에게 전전세 또는 임대할 수 있다. 그러나 설정행위로 이를 (금지)한 때에는 그러하지 아니하다.

① 처분의 자유가 인정되므로 전세권자는 이를 양도·임대·전전세 및 담보의 제공도 할 수 있다.
② 전세권자의 동의가 필요 없다. 다만 설정행위로 금지 할 수 있다. (처분금지특약)
③ 전전세는 전세권은 그대로 존속하면서 그 전세권을 목적으로 하는 전세권을 다시 설정하는 것이므로 원전세권은 소멸하지 않는다.
④ 전세권이 소멸하면 전전세권도 소멸한다.

1. 전세권의 법정갱신에 관한 다음 기술 중 틀린 것은?
   ㉮ 법정갱신은 합의갱신이 없는 경우에 한하여 적용될 수 있다.
   ㉯ 법정갱신은 토지의 전세권에 대해서 인정된다.
   ㉰ 법정갱신의 경우에는 전세권의 갱신에 관한 등기가 필요없다.
   ㉱ 법정갱신은 전세권설정자가 전세권자에 대하여 일정기간 사이에 갱신거절 또는 조건변경이 부가된 갱신의 통지를 하지 않는 경우에만 인정된다.
   ㉲ 법정갱신의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다.

⑤ 전세권처분의 자유 → 임의규정
⑥ 지상권처분의 자유 → 강행규정

※ 전전세

의 의	전세권자의 전세권을 유자하면서 다시 전세권을 설정하는 것
취 지	전세권자의 투하자본의 회수책의 일환

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

요 건	① 전세금의 지급이 있을 것 ② 원전세권의 (존속기간 내)일 것 ③ 당사자는 전세권자와 전전세권자 ④ 전전세권 설정합의와 등기
효 과	① 전세권자는 (불가항력으로 인한 손해)에도 책임을 짐 ② 전전세권이 존재하는 동안 전세권자는 원전세권을 소멸시키지× ③ 원전세권은 소멸하지× ④ 전전세권자도 (경매권)을 가짐(318) ⑤ 원전세권이 소멸하면 (전전세)도 소멸함

제307조 [전세권양도의 효력] 전세권양수인은 전세권설정자에 대하여 전세권양도인과 동일한 권리의무가 있다.

제308조 [전전세 등의 경우의 책임] 전세권의 목적물을 전전세 또는 임대한 경우에는 전세권자는 전전세 또는 임대하지 아니하였으면 면할 수 있는 불가항력으로 인한 손해에 대하여 그 책임을 부담한다.

제309조 [전세권자의 유지, 수선의무] 전세권자는 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 속한 수선을 하여야 한다.

① 통상관리에 속한 수선의무를 진다. → 필요비 지출의무

② 전세권자 → 유익비만청구

구분	전세권	지상권	임차권	유치권
필요비상환청구권	×	×	○	○
유익비상환청구권	○	○	○	○
수선·유지의무	전세권자	지상권자	임대인	×

310조 [전세권자의 상환청구권]

① 전세권자가 목적물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 (현존)한 경우에 한하여 (소유자)의 선택에 좇아 그 지출액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 법원은 소유자의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

① 필요비의 상환을 청구할 수 없다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

② 임차인은 필요비·유익비청구권이 있다. (임대인이 수선의무)

제311조 [전세권의 소멸청구]
① 전세권자가 전세권설정계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 (용법)으로 이를 사용, 수익하지 아니한 경우에는 전세권설정자는 전세권의 소멸을 청구할 수 있다.
② 전항의 경우에 전세권설정자는 전세권자에 대하여 (원상회복) 또는 (손해배상)을 청구할 수 있다.

① 형성권
② 최고×
③ 용법위반시
④ 특약위반시

제312조 [전세권의 존속기간]
① 전세권의 존속기간은 (10)년을 넘지 못한다. 당사자의 약정기간이 (10)년을 넘는 때에는 이를 (10)년으로 단축한다.
② 건물에 대한 전세권의 존속기간을 (1)년미만으로 정한 때에는 이를 (1)년으로 한다(신설 84. 4. 10).
③ 전세권의 설정은 이를 갱신할 수 있다. 그 기간은 갱신한 날로부터 (10)년을 넘지 못한다.
④ 건물의 전세권설정자가 전세권의 존속기간 만료전 (6월부터 1월까지) 사이에 전세권자에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 본다. 이 경우 전세권의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다(신설 84. 4. 10).

① 전세권의 존속기간은 10년을 넘지 못한다.
② 당사자의 약정기간이 10년을 넘은 때에는 10년으로 단축된다. → 무효×
③ 최단존속기간에서 건물에 대한 전세권의 약정기간은 최소한 1년이어야 하며, 1년 미만으로 약정한 경우에는 1년의 존속기간으로 약정한 것으로 다루어진다. → 토지×
④ 전세권의 존속기간의 갱신도 10년을 넘지 못한다.
⑤ 법정갱신 → 건물, 임의규정

제312조의 2 [전세금 증감청구권] 전세금이 목적부동산에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 (대통령령)이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다(본조 84. 4. 10).

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

① 전세금 증감청구권은 당사자에게 인정된다.
② 일단 결정한 전세금액에 관해서도 그 감액을 청구할 수 있다.
③ 형성권
④ 5%초과×

제313조 [전세권의 소멸통고] 전세권의 존속기간을 약정하지 아니한 때에는 각 당사자는 언제든지 상대방에 대하여 전세권의 소멸을 통고할 수 있고 상대방이 이 통고를 받은 날로부터 (6)월이 경과하면 전세권은 소멸한다.

① 존속기간의 약정이 없으며 각 당사자는 언제든지 전세권 소멸의 통고가 가능하다.
② 전세권 전부의 멸실을 통고하고 전세금반환청구
③ 6월 기간 경과시 소멸통고×

제314조 [불가항력으로 인한 멸실]
① 전세권의 목적물의 전부 또는 일부가 불가항력으로 인하여 멸실된 때에는 그 멸실된 부분의 전세권은 소멸한다.
② 전항의 일부멸실의 경우에 전세권자가 그 잔존부분으로 전세권의 목적을 달성할 수 없는 때에는 전세권설정자에 대하여 (전세권전부)의 소멸을 통고하고 (전세금)의 반환을 청구할 수 있다.

① 전세권의 목적물의 전부 또는 일부가 불가항력으로 인하여 멸실된 때에는 그 멸실된 부분의 전세권은 소멸한다.
② 전세권의 목적물이 전부멸실하면 전세권의 귀책사유를 불문하고 전세권은 소멸한다.

제315조 [전세권자의 손해배상책임]
① 전세권의 목적물의 전부 또는 일부가 전세권자에 책임있는 사유로 인하여 멸실된 때에는 전세권자는 (손해를 배상)할 책임이 있다.
② 전항의 경우에 전세권설정자는 전세권이 소멸된 후 (전세금)으로써 손해의 배상에 충당하고 잉여가 있으면 반환하여야 하며 부족이 있으면 다시 청구할 수 있다

※ 목적물의 전부멸실이 불가항력이 의한 경우 손해배상책임의 문제는 없고 전세금 반환문제만 있을 뿐이다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제316조 [원상회복의무, 매수청구권]
① 전세권이 그 존속기간의 만료로 인하여 소멸한 때에는 전세권자는 그 목적물을 원상에 회복하여야 하며 그 목적물에 부속시킨 물건은 수거할 수 있다. 그러나 전세권설정자가 그 부속물건의 매수를 청구한 때에는 전세권자는 정당한 이유없이 거절하지 못한다.
② 전항의 경우에 그 부속물건이 전세권설정자의 동의를 얻어 부속시킨 것인 때에는 전세권자는 전세권설정에 대하여 그 부속물건의 매수를 청구할 수 있다. 그 부속물건이 전세권 설정자로부터 매수한 것인 때에도 같다.

제317조 [전세권의 소멸과 동시이행] 전세권이 소멸한 때에는 전세권설정자는 전세권자로부터 그 목적물의 인도 및 전세권설정등기의 말소등기에 필요한 서류의 교부를 받는 동시에 전세금을 반환하여야 한다.

소멸의 효과
① 동시이행
② 전세권자의 경매청구권, 우선변제권, 별제권
③ 전세권자의 부속물매수청구권 → ㉠동의 ㉡매수 ㉢임차인도 인정 ㉣강행규정
④ 전세권자의 유익비상환청구권 → ㉠임의규정 ㉡(전세권설정자)의 선택으로 가액의 증가 또는 지출비용

제318조 [전세권자의 경매청구권] 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체한 때에는 전세권자는 민사소송법의 정한 바에 의하여 전세권의 목적물의 경매를 청구할 수 있다.
(개정 97. 12. 13)

제319조 [준용규정] 제213조, 제214조, 제216조 내지 제244조의 규정은 전세권자간 또는 전세권자와 인지소유자 및 지상권자간에 이를 준용한다.

제7장 유치권

① 저당토지가 공용수용이 되더라도 수용금에 대하여 권리를 행사할 수 있는 성질 → 물상대위성 최 (수)(종)이 (물)(불)을 안 가린다!
② 물상대위권은 행사하는 데에는 목적물의 가치변형물이 채무자의 수중에 들어가기 전에 (압류) 하여야 발생한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

③ 우리 민법은 부종성, 수반성, 물상대위성, 불가분성, 순위상승의 원칙 등은 인정한다.

④ 자기의 소유물 위에 담보물권을 가지는 소위 소유자저당, 유통성 등은 인정하지 않는다.

⑤ 민법상의 담보물권은 타물권임을 원칙으로 한다.

⑥ 유치권은 경매권은 있으나 우선변제권과 물상대위성이 인정되지 않는다.

⑦ 동시이행 항변권과 유치권의 異同

㉠ 유치권은 상당한 담보를 제공하고 소멸시킬 수 있다.

㉡ 다같이 공평의 원리에 의거하여 인정

㉢ 거절되는 것은 유치권은 물건의 인도이나, 동시이행의 항변권에는 급부의 제한이 없다.

㉣ 유치권은 물권으로서 누구에게든지 행사할 수 있으므로 제3자에게도 대항이 가능하다.

㉤ 유치권은 특정채권담보를 위한 법정담보물권인데 비해, 동시이행의 항변권은 쌍무계약상의 권능이다.

㉥ 유치권은 대세권이나 동시이행 항변권은 대인권이다.

㉦ 서로 배척하는 것이 아니라 동일한 법률관계에서 병존할 수 있다.

→ ㊀ + ㊁

㉧ 동시이행 항변권은 상대방이 이행할 때까지 거절할 수 있는 단순한 항변권에 불과하기 때문에 경매권이 인정되지 않는다.

구분	유치권	동시이행의 항변권
의의	채권의 변제가 있을 때까지 타인의 물건이나 유가증권을 유치할 수 있는 권리(공평의 원칙)	쌍무계약상의 당사자 일방이 상대방의 채무이행을 위한 제공이 있을 때까지 자기채무의 이행을 거절할 수 있는 권리
성질	법정담보물권으로서 독립한 물권(대세권・절대권)	쌍무계약에서 발생하는 채무에 따르는 권능 (대인권・상대권)
피담보채권의 발생원인	원인을 불문 (계약・부당이득・불법행위 등)	원칙적으로 쌍무계약에 한한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

권리의 가분성	×(불가분성)	O
효력상의 차이	・누구에게나 주장할수 있다. (채무자・양수인・경락인등 모든 3자 ・경매청구권 O ・특정한 타인의 물건이 대상 ・목적물의 직접 지배 →인도거절권	・특정채권자에 대해서만 주장할 수 있다. ・경매청구권× ・자기의 소유에 속하는 물건이 대상・쌍무계약의 효력으로서 상대방의 청구에 대한 항변 →선이행거절권(연기적항변권)
소송성	상환급부판결 (원고일부승소판결) : 통설・판례	상환급부판결
소멸상의 차이	・채권이 소멸하면 유치권도 소멸한다. ・점유상실・선관주의의무위반에 따른 소멸청구,타담보제 공과 같은 특유한 소멸사유 O	・채권이 소멸하면 동시이행의 항변권도 소멸한다. ・특유의 소멸사유×

제320조 [유치권의 내용]

① 타인의 물건 또는 유가증권을 (점유)한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 (변제기)에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다.

② 전항의 규정은 그 점유가 (불법행위)로 인한 경우에 적용하지 아니한다.

① 유치권이 성립하려면 목적물에 대한 점유를 상실하지 않아야 한다.

② 점유는 적법해야 하며 여기에서 점유는 직접점유이든 (간접점유)이든 불문한다.

③ 유치권의 목적이 될 수 있는 것은 동산, 부동산, 유가증권이다.

④ 임의규정이므로 유치권 발생을 배제하는 특약은 유효

⑤ 채무자 소유가 아닌 타인의 물건에 관해서도 유치권은 성립할 수 있다.

⑥ 채권이 목적물의 반환의무와 동일한 사실관계로부터 발생한 경우에도 성립한다.

㉠ 물건의 매매대금채권

㉡ 우연히 서로 물건을 바꾸어 간 경우

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉢ 보증금×, 전세금×

㉣ 매매계약취소

⑦ 우선변제권은 없으나 채무자가 파산한 경우에는 별제권을 갖는다.

⑧ 유치권이 성립하려면 피담보채권은 변제기에 있어야 한다.

⑨ 그 물건이나 유가증권에 관해 생긴 채권(견련성)

㉠ 채권이 목적물 자체로부터 발생한 경우

ⓐ 목적물에 비용을 지출한 경우(예; 임차인에 비용을 지출한 경우)

ⓑ 목적물로부터 손해를 입은 경우(예; 수치인이 임치물의 하자로 손해를 입은 경우)

㉡ 채권이 목적물 그 자체를 목적으로 하는 경우에는 목적물과의 견련관계가 인정되지 않는다(예;임차물을 수용, 수익하는 임차인의 권리).

→ 보증금×, 전세금×

㉢ 채권과 목적물 점유와의 견련관계는 요구되지 않는다(예; 구두를 닦은 자가 비용도 내지 않고 신고간 후 이번에는 구두 밑창을 갈기 위해 구두 밑창 값을 선불로 내었다 하더라도, 구두 닦은 비용을 받기 위해 유치권이 인정된다).

㉣ 채권이 목적물의 반환청구권과 동일한 법률관계(예; 계약이 무효,취소되어 부당이득반환관계에 있는 경우)또는 동일한 사실관계(예; 신발이 바뀐경우)로부터 발생한 경우

㉤ 채권 발생원인은 이를 묻지 않으므로 채권이 계약(예; 시계수선의 도급계약)에 의해 발생하든 사무관리(예; 사무관리로 비용지출), 부당이득(예; 계약의 무효, 취소등),불법행위(예; 고기를 훔쳐 먹은 옆집 고양이를 유치)에 의해 발생하든 묻지 않는다.

제321조 [유치권의 불가분성] 유치권자는 채권전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.

제322조 [경매, 간이변제충당]

① 유치권자는 채권의 변제를 받기 위하여 유치물을 경매할 수 있다.

② 정당한 이유있는 때에는 유치권자는 감정인의 평가에 의하여 유치물로 직접 변제에 충당할 것을 (법원)에 청구할 수 있다. 이 경우에는 유치권자는 미리 (채무자)에게 통지하여야 한다.

※ 유치권자 → ① 경매권

② 간이변제충당권

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제323조 [과실수취권]
① 유치권자는 유치물의 과실을 수취하여 다른 채권보다 먼저 그 채권의 변제에 충당할 수 있다. 그러나 과실이 금전이 아닌 때에는 (경매)하여야 한다.
② 과실은 먼저 채권의 (이자)에 충당하고 그 잉여가 있으면 (원본)에 충당한다.

① 1순위 → 이자　　② 2순위 → 원본

제324조 [유치권자의 선관의무]
① 유치권자는 (선량한 관리자)의 주의로 유치물을 점유하여야 한다.
② 유치권자는 채무자의 승낙없이 유치물의 사용, 대여 또는 담보제공을 하지 못한다. 그러나 유치물의 (보존)에 필요한 사용을 그러하지 아니하다.
③ 유치권자가 전2항의 규정에 위반한 때에는 채무자는 유치권의 (소멸)을 청구할 수 있다.

※ 선관의무 → 자기재산과 동일한 주의의무×

제325조 [유치권자의 상환청구권]
① 유치권자가 유치물에 관하여 (필요비)를 지출한때에는 소유자에게 그 상환을 청구할 수 있다.
② 유치권자가 유치물에 관하여 (유익비)를 지출한 때에는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 소유자의 선택에 좇아 그 지출한 금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다. 그러나 법원은 소유자의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

제326조 [피담보채권의 소멸시효] 유치권의 행사는 채권의 (소멸시효)의 진행에 영향을 미치지 아니한다.

제327조 [타담보제공과 유치권소멸] 채무자는 (상당한 담보)를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.

제328조 [점유상실과 유치권소멸] 유치권은 (점유)의 상실로 인하여 소멸한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제8장 저당권

① 저당권자는 채무자의 일반재산에 강제집행을 할 수 있다.
② 우리 민법은 순위승진의 원칙을 채용하고 있다. → ㉮㉯㉰㉱㉲
③ 현행 민법에서는 소유자저당은 인정되지 않는다.
④ 장래의 채권에도 저당권이 성립할 수 있다. (유독 특공대가 순하다!)
⑤ 저당권은 당사자 사이의 물권적 합의와 등기로 성립하는 약정담보물권이다.
⑥ 저당권에는 유치적 효력이 없다. → 점유×
⑦ 저당권 침해에 대한 구제수단에는 방해제거청구권, 방해예방청구권 등이 있고 반환청구권은 인정되지 않는다.
⑧ 저당권도 물상대위성이 있다. 그러므로 저당목적물의 멸실·훼손·공용징수로 저당권 설정자가 받을 금전 기타 물건에 저당권의 효력이 미친다.
→ 매각대금×, 차임×

제356조 [저당권의 내용] 저당권자는 채무자 또는 제3자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대하여 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리가 있다.

① 특정물의 인도청구권을 담보하는 저당권설정계약도 가능하다.(동산 인도 청구권×)
② 저당권설정자 → 물상보증인 가능
③ 저당권자 → 채권자에 한함
④ 저당권의 채권은 반드시 금전채권일 것을 요하지 않는다.(기타의 채권○)

제357조 [근저당]
① 저당권은 그 담보할 채무의 최고액만을 정하고 채무의 확정을 장래에 보류하여 이를 설정할 수 있다. 이 경우에는 그 확정될 때까지의 채무의 소멸 또는 이전은 저당권에 영향을 미치지 아니한다.
② 전항의 경우에는 채무의 이자는 (최고액) 중에 산입한 것으로 본다.

① 근저당이 담보하는 원본의 확정기일을 변경하기 위하여는 후순위저당권자 기타 제3자의 승낙을 얻어야 한다(×). → 원본의 확정기일 변경에 있어서는「등기상 이해관계를 가지는 제3자」의 승낙서를 첨부하여야 한다. 후순위저당권자는 등기상 이해관계를 가지는 제3자에 해당하나 기타 제3자는 해당하지 않는다. 다만 감액의 변경은 후순위 저당권자에게 불이익을 주는 것이 아니므로 후순위 저당권자의 승낙서를 요하지 않는다.
② 계속적 거래관계에서 생기는 여러 가지 채권을 장래의 결산기에서 일정 한도액

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

까지 담보하려는 것이다.

③ 등기에는 근저당이라는 취지를 밝히고 또 채권의 최고액을 명시하여야 한다. 담보할 채권의 최고액은 이를 반드시 등기하여야 한다.

④ 근저당의 기간을 등기하면 그 기간 만료시가 결산기가 된다. → 임의적 기재사항

⑤ 최고액을 초과한 부분은 담보되지 않는다. → 우선변제×

⑥ 채권이 확정되지 않으면 저당권을 실행할 수 없다.

종 류	주 요 내 용
근저당	특정한 계속적 거래계약으로부터 발생하는 증감·변동하는 채무를 담보
포괄 근저당	채무자가 채권자에 대하여 부담하는 현재 및 장래의 일체의 채무를 담보
공동 저당	피담보채권을 공통으로 하는 저당권을 수개의 부동산 위에 설정한 경우

⑦ 부종성의 완화 → 근저당

⑧ 최고액 → 근저당실행비용 제외 (등록세, 수수료)

⑨ 지연이자 → 최고액을 초과하지 않은 한 1년분 이상도 담보됨

⑩ 저당권의 비교

⑪ 포괄근저당

포괄근저당이라 함은 채권발생의 기초가 되는 계속적인 거래계약(기본계약)에서 발생하는 채권뿐만 아니라,당사자 사이에서 발생하는 현재 및 장래의 일체의 채권을 일정한 한도까지 담보하기 위하여 인정된 근저당권이다.

⑫ 근저당권에서 피담보채무의 확정은 근저당권설정계약에서 근저당권의 존속기한을 정하거나 근저당권으로 담보되는 기본적인 거래기간에서 결산기를 정한 경우에는 원칙적으로 존속기간이나 결산기가 도래한 때에 피담보채무가 확정된다고 할 것이지만, 이 경우에도 근저당권에 의하여 담보되는 채권이 전부 소멸하고 채무자가 채권자로부터 새로이 금원을 차용하는 등 거래를 계속할 의사가 없는 경우에는, 존속기간 또는 결산기가 경과하기 전이라도 근저당권 설정자는 계약을 해제하고 근저당권 설정등기의 말소를 구할 수 있고, 존속기간이나 결산기의 정함이 없는 때에는 근저당권설정자가 근저당권자를 상대로 언제든지 해지의 의사표시를 함으로써 피담보채무를 확정시킬수 있으며, 이러한 계약의 해제 또는 해지의 권한은 근저당부동산의 소유권을 취득한 제3자도 원용할 수 있다(대법원 2001.11.9.2001다47528)

⑬ 저당권과 근저당의 비교

구분	저당권	근저당권

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

성립의 부종성	있다(피담보채권이 없으면 저당권은 성립하지 않는다).	없다(피담보채권이 될 개개의 채권의 구체적존재를 요하지 않는다).
소멸의 부종성	있다(피담보채권이 소멸하면 저당권도 소멸한다).	없다(확정전에 피담보채권이 소멸해도 근저당권은 소멸하지 않는다).
우선변제의 부종성	있다(배당시에 피담보채권의 존재를 요한다)	있다(배당시에 피담보채권의 존재를 요한다)
담보범위	특정채권 담보	불특정채권을 최고액 한도에서 담보(최고액은 반드시 등기 요).

제358조 [저당권의 효력의 범위] 저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건과 종물에 미친다. 그러나 법률에 특별한 규정 또는 설정행위에 다른 약정이 있으면 그러하지 아니하다.

① 저당권은 저당권의 등기된 종물에만 미친다.(×)
② 원칙적으로 저당부동산의 종물 전체에 미친다.
③ 권원에 의하여 부속 → 저당권의 효력× (권) (특) (농) (명)
④ 저당권의 효력이 미치는 목적물의 범위
  ㉠ 부합물(제358조 본문)
  ㉡ 종물(제358조 본문)
  ㉢ 압류 후의 과실(제359조)
  ㉣ 저당권설정자가 받을 목적물의 가치변형물
    (제370조, 제342조: 물상대위성)

제359조 [과실에 대한 효력] 저당권의 효력은 저당부동산에 대한 (압류)가 있은 후에 저당권설정자가 그 부동산으로부터 수취한 과실 또는 수취할 수 있는 과실에 미친다. 그러나 저당권자가 그 부동산에 대한 소유권, 지상권 또는 전세권을 취득한 제3자에 대하여는 압류한 사실을 통지한 후가 아니면 이로써 대항하지 못한다.

① 저당권은 목적물의 이용권을 저당권 설정자에게 맡기고 있으므로 목적부동산에서 생기는 과실에는 저당권의 효력이 미치지 않는다.(압류전 설정자취득)
② 저당목적물에 대한 압류가 있은 후에는 과실에 대해서도 저당권의 효력이 미친다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제360조 [피담보채권의 범위] 저당권은 원본, 이자, 위약금, 채무불이행으로 인한 손해배상 및 저당권의 실행비용을 담보한다. 그러나 지연배상에 대하여는 원본의 이행기일을 경과한 후의 (1)년분에 한하여 저당권을 행사할 수 있다.

① 지연배상에 대해서는 원본의 이행기 경과 후에 1년분에 한하여 저당권의 효력이 미친다.

② 위약금 → 등기시만 → ㉮㉯㉰㉱㉲

③ 실행비용○ → 보존비용×→경매 신청 등록세. 수수료

④ 저당권의 경우 목적물을 채권자가 점유하지 않으므로 '저당물보존비용'과 '저당목적물의 하자로 인한 손해배상채권'은 피담보채권에 포함되지 않음을 주의하여야 한다.

제361조 [저당권의 처분제한] 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도하거나 다른 채권의 담보로 하지 못한다.

제362조 [저당물의 보충] 저당권설정자의 책임있는 사유로 인하여 저당물의 가액이 현저히 감소된 때에는 저당권자는 저당권설정자에 대하여 그 (원상회복) 또는 상당한 (담보제공)을 청구할 수 있다.

① 저당권이 현저하게 침해된 경우에는 그 배제를 요구할 수 있는 물권적 청구권이 생기게 된다. → ㉮**에** ㉯㉰㉱

② 저당권은 목적물을 점유할 권리를 포함하지 않으므로 반환청구권은 인정되지 않는다.

③ 담보물 보충청구권을 행사한 경우에는 손해배상청구권이나 기한의 이익상실로 인한 즉시 변제권을 행사하지 못한다.

④ 즉시변제 + 손해배상청구 = 가능

제363조 [저당권자의 경매청구권, 경매인]

① 저당권자는 그 채권의 변제를 받기 위하여 저당물의 경매를 청구할 수 있다.

② 저당물의 소유권을 취득한 (제3자)도 경매인이 될 수 있다.

※ 우선변제를 받는 모습

① 저당권에 기해 우선변제를 받는 경우

㉠ 가장 전형적인 방법으로써 저당권을 실행하여 우선변제를 받는 것이다.

㉡ 일반채권자나 후순위담보권자는 그들에게 배당할 수 있는 잉여가 없는 때에는 경매절차를계속할 수 없다.

② 단순한 채권자로서 변제를 받는 경우(일반채권자로서 강제집행)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉠ 피담보채권 전액을 저당부동산 매각대금으로부터 변제받지 못하여 무담보가 된 잔액채권의 만족을 위하여 저당권자는 단순한 채권자로서 채무자의 일반재산에 대해 스스로 강제집행을 하거나 타인이 집행을 하는 경우에 그 배당에 가입할 수 있다

㉡ 저당권자가 저당목적물에 대해 그의 저당권을 실행함이 없이 먼저 채무자의 일반재산에 대해 일반채권자로서 강제집행을 할 수 있으나 일정한 제한이 있다. 즉, 일반채권자는 異議(먼저 저당부동산을 경매해서 그 대가로 변제 받지 못한 부분에 대해서만 일반재산으로부터 변제를 받아라고 하는 이의)를 신청할 수 있다(제340조, 제370조)

㉢ 저당부동산 보다 먼저 다른 재산에 관한 배당을 실시하는 경우에는 저당권자는 그의 채권전액을 가지고 배당에 참가할 수 있다. 그러나 다른 채권자는 저당권자에게 그 배당금액의 공탁을 청구할 수 있다.

③담보권실행경매에 의하지 않는 경우

㉠ 유저당계약을 인정한다. 유저당계약이란 저당권설정계약에서 또는 피담보채권의 변제기가 도래하기 전의 특약으로 변제기에 변제하지 않는 경우 저당물로써 직접변제에 충당하거나 법률로 정해지지 않은 임의방법으로 저당물을 환가 또는 처분하기로 하는 약정을 말한다.

㉡ 유저당에는 대물변제예약을 한 경우(대물변제예약과 가등기를 한 경우에는 가담법이 적용된다)와 임의환가의 약정이 있다.

제364조 [제삼취득자의 변제] 저당부동산에 대하여 소유권, 지상권 또는 전세권을 취득한 제3자는 저당권자에게 그 부동산으로 담보된 채권을 (변제)하고 저당권의 (소멸)을 청구할 수 있다.

① 제3취득자란 저당권의 목적으로 되어 있는 부동산을 그 저당권이 설정된 후에 양도받은 양수인 또는 그 저당부동산 위에 지상권이나 전세권을 취득한 자를 말한다.

② 제3취득자는 저당부동산을 취득하거나 용익하는데 아무런 제한을 받지 않는다. 그러나 문제는 채무자가 변제를 하지 않아 저당권이 실행된다면 그의 지위는 완전히 뒤집히게 된다. 대 경 필 유 담

③ 그러면 제3취득자가 그의 권리를 잃지 않도록 하는 방법은 무엇인가 이것이 민법 제364조의 제3취득자의 보호문제이다(제3취득자가 권리를 상실한 경우에는 메도인의 담보책임 규정인 민법 제576조에 의해 보호된다. 그러나 제 576조 규정은 매수인이 그의 출재로 소유권을 보존해야 하는 특약이 있는 경우 즉, 매수인이 채무를 인수하거나 또는 이행의 인수가 있는 경우에는 그 적용이 없다).

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

④ 현실적으로는 제3취득자가 저당권이 설정된 부동산을 거래할 때 미리 피담보채권을 고려하여 목적물 시가에서 저당채권액을 공제한 잔액만을 저당권설정자에게 지급하고 그 대신 저당채무를 인수하는 방식을 취하게 된다. 따라서 현실적인 문제점은 저당부동산의 시가가 저당채권을 완제할 수 없는 경우이며 이때에는 제3취득자가 변제를 하고 채권자를 대위하여 구상권을 가지게 되거나 저당권이 실행되어 권리를 상실하면 매도인의 담보책임 규정에 의해 보호된다.

제365조 [저당지상권의 건물에 대한 경매청구권] 토지를 목적으로 저당권을 설정한 후 그 설정자가 그 토지에 건물을 축조한 때에는 저당권자는 토지와 함께 그 (건물)에 대하여도 경매를 청구할 수 있다. 그러나 그 건물의 경매대가에 대하여는 (우선변제)를 받을 권리가 없다.

① 일괄경매 - 토지에 저당권설정시 둘다 동일인에게 소유하나 법정지상권이 인정되지 않을 때 토지와 건물의 일괄경매시 건물의 경매대가에 대해서는 우선변제를 받을 수 없다.

② 권리이지 의무가 아니다. → 대지만 경매청구 할 수 있다.

제366조 [법정지상권] 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우에는 토지소유자는 건물소유자에 대하여 (지상권)을 설정한 것으로 본다. 그러나 지료는 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다.

① 저당권 설정 당시에 건물이 존재해야 한다.

㉠ 저당권 설정 당시에 건물이 없는 경우에는 인정될 수 없다.

㉡ 건물이 없는 토지에 1번저당권을 설정한 후에 건물을 축조하고 그후 2번저당권을 설정한 후 2번저당권이 실행된 경우에도 인정될 수 없다.

㉢ 건물은 존재하면 되고 등기되어 있을 필요는 없다.

② 저당권 설정 당시 토지와 건물의 소유자가 동일인에게 속하고 있어야 한다.

㉠ 저당권 설정 당시에 토지와 건물이 각각 다른 소유자에게 속한 경우에는 인정되지 않는다.

㉡ 저당권 설정 후에 토지와 건물의 소유자를 달리해도 인정된다.

③ 저당권이 설정되어 있어야 한다.

어느 한쪽이나 양쪽에 저당권이 설정되어 있어야 한다.

④ 경매로 소유자를 달리해야 한다.

⑤ 강제경매된 경우에 관습법상의 법정지상권을 인정한다.

동일인의 소유에 속하였던 토지와 건물이 매매, 증여, 강제경매, 국세징수법에 의한 공매 등으로 그 소유권자를 달리하게 된 경우에 그 건물을 철거한다는 특

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

약이 없는 한 건물소유자는 그 건물의 소유를 위하여 그 부지에 관하여 관습상의 법정지상권을 취득하는 것이고, 그 건물은 건물로서의 요건을 갖추고 있는 이상 무허가건물이거나 미등기건물이거나를 가리지 않는다(대판 88.4.12. 87다카 2404).

⑥ 담보권실행경매(임의경매)와 강제경매

담보권실행경매란 강제경매에 대하는 개념으로 실체법상 그 권능을 가진자(예; 저당권자.질권자,가담권자 등)가 단독 임의로 신청할 수 있는 것으로 실체법상의 매각권을 행사하기 위해 국가의 힘을 빌린데 그치고, 채무명의(집행력을 인정한 문서…예; 재판서, 공증증서)에 표시된 청구권의 국가권력에 의한 강제실현의 절차가 아니다. 담보권실행경매는 성질상 채권자와 채무자 사이의 대립이 없고, 채무명의를 요하지 않으며 일반채권자의 배당요구가 원칙적으로 인정되지 않는다는 점에서 강제경매와 구별된다.

⑦ 성립시기: 경락대금 완납시에 법정지상권은 성립한다.

제367조 [제삼취득자의 비용상환청구권] 저당물의 제삼취득자가 그 부동산의 보존, 개량을 위하여 (필요비) 또는 (유익비)를 지출한 때에는 제203조 제1항, 제2항의 규정에 의하여 저당물의 경매대가에서 우선상환을 받을 수 있다.

제368조 [공동저당과 대가의 배당, 차순위자의 대위]

① 동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우에 그 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 각 부동산의 경매대가에 (비례)하여 그 채권의 분담을 정한다.

② 전항의 저당부동산중 일부의 경매대가를 먼저 배당하는 경우에는 그 대가에서 그 채권전부의 변제를 받을 수 있다. 이 경우에 그 경매한 부동산의 (차순위저당권자)는 선순위저당권자가 전항의 규정에 의하여 다른 부동산의 경매대가에서 변제를 받을 수 있는 금액의 한도에서 (선순위자)를 대위하여 저당권을 행사할 수 있다.

※)동시배당에 관한 민법규정은 후순위저당권자가 없는 경우에도적용된다.(○)

제369조 [부종성] 저당권으로 담보한 채권이 시효의 완성 기타 사유로 인하여 소멸한 때에는 저당권도 소멸한다.

제370조 [준용규정] 제214조, 제321조, 제333조, 제340조, 제341조 및 제342조의 규정은 저당권에 준용한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제371조 [지상권, 전세권을 목적으로 하는 저당권]
① 본장의 규정은 지상권 또는 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우에 준용한다.
② 지상권 또는 전세권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의없이 지상권 또는 전세권을 소멸하게 하는 행위를 하지 못한다.

제372조 [타법률에 의한 저당권] 본장의 규정은 다른 법률에 의하여 설정된 저당권에 준용한다.

① ㉠㉡㉢㉣㉤㉥ (J.S.A)
→ 동시배당은 후순위저당권자가 없는 경우에도 적용된다.
② 차순위 저당권자→선순위자를 대위하여 저당권 행사 ㉮㉯㉰㉱
③ 배당순위 ㉠ 0순위→경매비용(등, 수)
㉡ 1순위→제3취득자(필, 유)
㉢ 2순위→최우선 변제와 임금 채권 최종3월
㉣ 3순위→국세중 당해세(상, 증, 재, 토)
㉤ 4순위→확정일자, 등기일자, 납부일자
㉥ 5순위→일반임금채권(퇴×)
㉦ 6순위→의료보험금, 공과금, 산재보상보험금
㉧ 7순위→일반채권

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제 3 편

계 약 법

제1장 계약총론
제2장 계약각론

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제1장 계약총론

① 계약자유의 원칙 → ㉠체, ㉡상, ㉢내, ㉣방
  ㉠ 체결의 자유 →공익적 기업 및 담당자의 제한
  ㉡ 상대방선택의 자유 →노조 가입을 이유로 한 고용거부 금지
  ㉢ 내용결정의 자유 →약관, 선량한 풍속, 사회질서의 제한
  ㉣ 방식의 자유 →검인계약서의 사용의무화 등의 제한
② 계약자유의 원칙이 아닌 것
  ㉠ 계약해제·해지의 자유
  ㉡ 계약변경의 자유
  ㉢ 의사표시해석의 자유
  ㉣ 법원의 계약변경의 자유
③ 계약자유는 사적자유의 수단이다.
④ 계약자유는 계약공정을 실현하기 위하여 제한되는 경우가 있다.
⑤ 공공적 직무를 수행하는 자에게는 계약체결의 자유가 인정되지 않을 수 있다.
⑥ 약관에 의한 계약은 내용결정의 자유에 대한 제한을 받는다. →부합계약
⑦ 방식에 대한 제한도 계약자유의 제한이라고 할 수 있다. - 법률관계의 명확을 꾀하기 위해서 자유가 제한되고 특정의 방식이 요구된다.
  ㉠소, ㉡위, ㉢임, ㉣종
⑧ 쌍무계약 - 매매·교환·임대차·고용·도급·조합·화해, 그리고 소비대차·위임·임치·종신정기금은 유상 또는 무상으로 가능하며 유상인 경우에는 쌍무계약이다.
⑨ 약관이 계약으로 되기 위해서는 약관을 이용하는 사업자가 약관을「명시 또는 설명」하고 상대방이 그 약관에 따라 계약을 체결하는 데 동의하여야 한다.
⑩ 무의식적 불합의란 당사자의 일방 또는 쌍방이 불합치를 자각하지 않는 것으로 계약은 성립하지 않는다. 따라서 착오의 문제는 발생하지 않는다.
  →계약은 성립×
⑪ 모든 유상계약은 쌍무계약이다(×)→쌍무계약은 모두 유상계약이다(O)
⑫ 현상광고계약→배반의 장미!
⑬ 부담부증여(負擔附贈與)
  원칙적으로 편무·무상계약이다. 양쪽이 채무를 부담하고 출연의무를 지나, 그들 사이에서 댓가성이 존재하지 않기 때문에 본질적으로 편무·무상계약인 것이다. 다만 부담의 한도에서는 유상이므로 그 부담의 한도에서 유상계약에 관

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

한 규정이 준용된다(제559조 제2항)

제527조 [계약의 청약의 구속력] 계약의 청약은 이를 (철회)하지 못한다.

① 청약은 불특정 그 의사표시가 상대방에게 도달한 때에 효력이 생긴다.
② 청약은 다수인에 대한 것도 유효하나 승낙은 상대방이 특정되어야 한다.
③ 구인광고, 상품판매광고, 입찰광고, 기차시간표 게시 등은 청약의 유인이다.
④ 정찰을 붙인 상품의 진열, 자동판매기는 청약이다.
⑤ 청약은 하나의 의사표시로서 법률사실이지 법률요건이 아니다.
⑥ 청약의 구속력이 배제되는 경우 상대방에게 부당한 손해를 줄 염려가 없는 경우에는 청약의 구속력은 배제된다. 즉 학설은
  ㉠ 청약자가 처음으로 청약의 철회의 자유를 유보한 경우
  ㉡ 승낙기간을 정하지 않은 대화자 사이의 청약 등을 들고 있다

제528조 [승낙기간을 정한 계약의 청약]
① 승낙의 기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.
② 승낙의 통지가 전항의 기간후에 도달한 경우에 보통 그 기간 내에 도달할 수 있는 발송인 때에는 청약자는 지체없이 상대방에게 그 (연착의 통지)를 하여야 한다. 그러나 그 도달전에 (지연의 통지)를 발송한 때에는 그러하지 아니하다.
③ 청약자가 전항의 통지를 하지 아니한 때에는 승낙의 통지는 연착되지 아니한 것으로 본다.

제529조 [승낙기간을 정하지 아니한 계약의 청약] 승낙의 기간을 정하지 아니한 계약의 청약은 청약자가 상당한 기간내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.

① 격지자이든 대화자이든 불문하고 승낙기간을 정하지 않은 청약에 대하여「상당한 기간」내에 승낙을 통지하면 계약은 성립한다

제530조 [연착된 승낙의 효력] 전2조의 경우에 연착된 승낙은 청약자가 이를 (새청약)으로 볼 수 있다.

① 청약에 대해 조건을 붙이거나 변경을 가한 승낙과 연착된 승낙은 청약자가 새로운 청약으로 볼 수 있다.
② 승낙기간 내에 도달할 수 있도록 발송되었음에도 불구하고 특별한 사정에 의하여 연착된 승낙에 대하여 청약자가 지체없이 승낙연착의 통지를 발송하지 않은 경우, 그 승낙은 연착되지 않은 것으로 보아 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 유효하게 성립한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제531조 [격지자간의 계약성립시기] 격지자간의 계약은 승낙의 통지를 (　　)때에 성립한다.　도, 도, 도, 발 → 무, 무, 격, 채, 사, 승, 특

※ 계약의 경쟁체결

① 경매(사경매만을 말하고, 공경매는 제외)

㉠ 값을 올려가는 경매 : 고가의 매수표시를 기다리는 경우는 일정한 값의 표시가 청약이 고(경매자의 경매에 붙인다는 표시는 청약의 유인), 최저가를 표시한 경우는 경매의 표시가 청약이다.

㉡ 값을 내려가는 경매: 경매자의 일정한 가격제시가 청약이다.

② 입찰 : 입찰에 붙인다는 표시는 대부분 청약의 유인이고, 입찰이 청약이다.

제532조 [의사실현에 의한 계약성립] 청약자의 의사표시나 관습에 의하여 승낙의 통지가 필요하지 아니한 경우에는 계약은 승낙의 (의사표시로 인정되는 사실이 있는)때에 성립한다.

① 의사실현에 의한 계약의 성립에 있어서는 청약자의 인식여부와 관계없이 승낙의 의사표시로 인정되는 사실이 있는 때에 성립한다.

제533조 [교차청약] 당사자간에 동일한 내용의 청약이 상호교차된 경우에는 양 청약이 상대방에게 (도달한) 때에 계약이 성립한다.

① 양 당사자 사이에 동일내용의 청약이 서로 교차한 경우 나중에 도달한 때에 계약은 성립한다.

② 쌍방의 청약의 통지가 모두 상대방에게 도달된 때 계약이 성립한다.

제534조 [변경을 가한 승낙] 승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙이거나 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다

① 청약에 대하여 상대방이 조건을 붙이거나 변경을 가해서 승낙한 때의 효과는?
→ 청약을 거절하고 새로 청약을 한 것으로 본다.

② 승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙이거나 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로운 청약을 한 것으로 본다(534)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제535조 [계약체결상의 과실]
① 목적이 불능한 계약을 체결할 때에 그 불능을 (알았거나) (알 수 있었을) 자는 상대방이 그 계약의 유효를 믿었음으로 인하여 받은 손해를 배상하여야 한다. 그러나 그 배상액은 계약이 유효함으로 인하여 생길 (이익액)을 넘지 못한다.
② 전항의 규정은 상대방이 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 적용하지 아니한다.

① 이행이익한도내 신뢰이익배상
계약체결상의 과실책임은 민법은 계약이 원시적 불능을 목적으로 하여 무효인 경우만을 규정하고 있다.
② 다수설은 계약교섭시의 주의의무 위반으로 인한 생명・신체 등 계약 외적 법익이 침해된 경우에도 계약체결상의 과실책임을 인정하고 있다. (판례×)
③ 계약체결상의 과실책임은 상대방의 신뢰이익의 배상을 그 내용으로 한다.
④ 계약의 준비단계에 있어서 일방당사자의 과실로 상대방에게 손해를 입힌 경우 계약상 과실책임이 생긴다. → 바나나사건, 융단사건, 얼음사건
⑤ 계약교섭의 부당파기의 경우에도 계약체결상의 과실책임을 인정하여야 한다는 것이 다수설의 입장이다(판례 ×).
⑥ 목적물의 인도의무가 불능임을 알았거나 알 수 있었을 경우
⑦ 상대방은 선의, 무과실

제536조 [동시이행의 항변권]
① 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 (변제기)에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.
② 당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행하여야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 전항 본문과 같다.

① 쌍무계약에서만 인정되는 가장 특색있는 사항은? - 동시이행의 항변권
② 민법이 명문으로 동시이행의 항변권을 인정하는 경우는
㉠ 해제로 인한 원상회복의무의 이행(제549조)
㉡ 매도인의 담보책임(제538조) → ㊔, ㊇, ㊎, ㊌, ㊖, ㊘, ㉮, ㉶
㉢ 수급인의 하자보수 의무의 이행(제667조)
㉣ 종신정기금 계약의 원본반환청구(제729조)
㉤ 부담부증여에서 부담의무의 이행(제561조)
㉥특정 채무의 담보를 위하여 경료된 채권자명의의 소유권 이전등기의 말소청구

와 피담보채무의 변제 → 판례, 명문 불인정

③ 임대차기간이 만료된 경우의 목적물의 반환의무와 보증금반환의무는 명문규정에 없고 판례 인정.

④ 동시이행의 항변권은 이를 주장하였을 때 상대방에게 효력이 생기고 법원도 이를 고려한다. → 당사자주장(원용)

⑤ 항변권이 붙은 채권은 자동채권으로 상계할 수 없다.

⑥ 유치권은 상당한 담보의 제공으로 소멸될 수 있으나 동시이행의 항변권은 유치권과 같은 소멸사유가 없고, 쌍무계약 그 자체가 소멸하거나 당사자 중의 일방의 이행이 있으면 소멸하게 된다.

⑦ 선이행의무가 이행되지 않고 있는 사이에 후이행 채무의 변제기가 도래한 경우 선이행의무자는 동시이행의 항변권을 갖는다.

⑧ 동시이행의 항변권을 가지는 자는 이행기에 이행하지 아니하더라도 이행지체책임을 부담하지 않는다. → 존재이유(위법성조각)

⑨ 변제와 영수증의 교부도 동시이행의 관계에 있다. → 변제와 채권증서의 반환×

⑩ 계약에 의하여 당사자 일방이 계약 당사자가 아닌 제3자에게 채무이행을 하기로 약정한 경우 그 제3자가 채무자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.

⑪ 채권양도·채무인수·상속 등 당사자의 지위를 승계한 자에게도 동시이행의 항변권이 인정된다. → 경개(×)

⑫ 판례 내지 통설이 동시이행의 항변권을 인정하는 경우

㉠ 변제와 영수증의 교부(통설), 단 변제와 채권증서의 반환은 동시이행관계가 아니다.

㉡ 계약이 무효 또는 취소된 경우에 매수인의 소유권이전등기말소의무와 매매대금반환의무(대법원 1996. 6. 14, 95다5469)

㉢ 변제와 어음. 수표의 반환(대법원 1993. 11. 9, 93다11203,11203)

㉣ 임대차기간 만료시 임차인의 목적물반환의무와 임대임의 보증금반환 채무(대법원 1977. 9. 28, 77다1241)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

【유치권과 동시이행항변권의 비교】

구 분	유치권	동시이행의항변권
권리성질	물권	쌍무계약의 효력으로서 채권적 권능(판례는 쌍무계약에 국한하지 않고 넓게 인정)을 가진다.
상 대 방	누구에게나 주장이 가능	쌍무계약의 상대방. 단, 동일성이 인정되는 채권양도, 채무인수,상속의 경우에도 인정→경계×
불가분성	불가분성	가분성(일부이행한 경우 신의칙으로 해결)
소 멸	점유상실 등	상대방이 이행제공을 하면 소멸
변 제 기	변제기에 있어야 성립	상대방 채무가 변제기에 있어야 한다(선이행의무가 있는 자에게는 없다. 그러나 선이행의무자가 이행을 하고 있지 않는 동안에 상대방채무도 이행기에 도래하면 인정).
판 결	상환급부 판결	상환급부 판결
목 적	채권담보 목적	일방만의 선이행 강요회피 목적
거절급부	물건인도에한함	제한이 없다. → 대금지급, 물건인도

※ 유치권과 동시이행항변권의 공통점

① 신의성실의 원칙 ② 공평의 원칙
③ 유 + 동 = 병존 ④ 임의규정
⑤ 이행지체책임 × ⑥ 직권 ×→원용(주장)
⑦ 상환이행판결 ⑧ 법률의 규정

제537조 [채무자 위험부담주의] 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 (책임없는) 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다.

① 위험부담은 쌍무계약에 관하여 생긴다 → 증여・사용대차・현상광고가 편무계약에 속하고 임치・위임・소비대차・종신정기금도 무상인 경우에는 이에 속한다. 그러므로 이들 편무계약은 위험부담의 문제가 발생하지 않는다. (위험부담의 문제는 원칙적으로 쌍무계약만 인정)

② 임대차 목적물의 일부가 임대인의 책임없는 사유로 인하여 멸실한 때에는 임대인은 그 멸실부분의 비율에 의하여 차임의 감축을 청구할 수 있을 뿐이지 차임이 당연히 감축되는 것은 아니다.

③ 쌍무계약에 있어서 양당사자의 귀책사유로 이행불능이 된 경우에는 과실상계의

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

규정이 적용될 것이므로 위험부담의 문제가 발생하지 않는다.

④ 채권자의 수령지체 중에 당사자 쌍방의 책임없는 사유로 이행될 수 없는 경우에는 채권자에게 위험을 부담시키고 있다.

⑤ 위험부담은 쌍무계약에 있어서 한 채무가 당사자 쌍방의 책임없는 사유로 후발적으로 불능하게 된 경우를 규율하기 위한 제도이다.

⑥ 부동산에 있어서 대금의 위험의 이전시기는 원칙적으로 등기한 때이지만 등기에 앞서서 인도가 행해진 때는 부동산 인도시에 위험은 이전한다.

⑦ 임의규정이다

⑧ 특정한 건물을 갑이 을에게 매도하는 계약을 맺었는데, 이 건물에 병이 방화하여 소실되었다. → 건물의 양도의무를 면하고, 대금청구권도 소멸한다. ex) 윤시내 벗어나고파

⑨ 갑 소유의 건물을 을에게 1억원에 파는 매매계약을 체결한 후 이행기 도래 전에 낙뢰로 동 건물이 소실되어 버린 경우 → 자연(불가항력)에 의한 이행불능이므로 갑은 채무를 면하게 되고, 그것과 대가 관계에 놓여 있는 을의 채무도 소멸하게 된다.

제538조 [채권자귀책사유로 인한 이행불능]

① 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 (채권자)의 책임있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다. 채권자의 (수령지체)중에 당사자 쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에도 같다.

② 전항의 경우에 채무자는 자기의 채무를 면함으로써 이익을 얻은 때에는 이를 채권자에게 상환하여야 한다.

제539조 [제3자를 위한 계약]

① 계약에 의하여 당사자 일방의 제3자에게 이행할 것을 약정한 때에는 그 (제3자)는 채무자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 제3자의 권리는 그 제3자가 채무자에 대하여 계약의 이익을 받을 의사를 표시한 때에 생긴다.

① 제3자의 권리는 낙약자에 대해서 계약의 이익을 향수할 의사를 표시한 때에 일어난다.

② 제3자를 위한 계약으로 성립하기 위해서는 직접적으로 그 권리를 취득시키는 취지가 계약의 내용으로 되어 있지 않으면 안 된다.

③ 제3자에게 취득시키는 권리는 채권인 것이 보통이지만 그것에 한하지 않는다.

④ 수익의 의사표시를 할 수 있는 제3자의 지위는 일종의 형성권이다.

⑤ 태아나 아직 성립하지 않은 법인 등 장차 출현할 것으로 예상되는 경우에도 제

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

3자를 위한 계약은 가능하다. 즉 계약성립시에 현존하지 않고, 권리능력을 가지고 있지 않아도 된다.

⑥ 제3자는 계약당사자가 아니고, 다만 수익을 받는 자에 불과하기 때문에 제3자에게는 계약해제권이 없다. → 제3자는 수익의 의사표시후 낙약자에 손해배상청구 가능

⑦ 제3자의 권리가 생긴 후에는 당사자는 이를 변경 또는 소멸시키지 못한다.

제540조 [채무자의 제3자에 대한 최고권] 전조의 경우에 채무자는 상당한 기간을 정하여 계약의 이익의 향수여부의 확답을 제3자에게 최고할 수 있다. 채무자가 그 기간 내에 확답을 받지 못한 때에는 제3자가 계약의 이익을 받을 것을 거절한 것으로 본다.

제541조 [제3자의 권리의 확정] 제539조의 규정에 의하여 제3자의 권리가 생긴 후에는 당사자는 이를 (변경) 또는 (소멸)시키지 못한다.

제542조 [채무자의 항변권] 채무자는 제539조의 계약에 기한 항변으로 그 계약의 이익을 받을 제3자에게 대항할 수 있다.

계약의 해제, 해지

① 해제와 취소의 異同

㉠ 해제와 취소는 모두 일방적 의사표시에 의하여 법률행위의 효력을 소급적으로 소멸시킨다.

㉡ 해제는 계약에 특유한 제도인데 대하여 취소는 모든 법률행위에 인정되는 제도이다.

㉢ 취소권의 발생원인은 법정되어 있으나. 해제권의 발생원인은 당사자의 계약으로 생기는 약정해제권 외에 채무불이행을 원인으로 하는 법정해제권도 있다.

㉣ 모두 형성권이다.

㉤ 해제의 효과는 (원상회복)의무와 손해배상청구권의 발생에 있으나, 취소의 효과는 이미 급부가 되어 있을 경우 (부당이득반환)의무가 발생한다.

② 다른제도와의 비교

㉠ 해제는 일방적 의사표시에 의하여 효력이 발생하나, 해제계약은 쌍방의 합의에 의하여 효력이 발생한다.

㉡ 해제는 의사표시가 있어야 하나, 해제조건은 그 성취만으로 효력이 발생한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉢ 해제는 계약에 한정되나, 취소는 그렇지 않다.
㉣ 해제는 소급효를 가지나 해제조건은 특약이 없는 한 장래에 향하여만 법률행위가 실효된다. 즉 해제조건은 특약으로 소급효를 가질 수 있다.

③ 해제조건 해제조건은 조건의 성취라는 사실에 의하여 법률행위의 효력이 장래에 향하여 당연히실효하지만(ex 실권약관), 해제는 해제권을 행사하여야 비로서 그 효과가 발생하고 또 그 효과도 소급한다.

④ 실권약관(失權約款) 채무불이행의 경우에, 채무자 쪽의 특별한 의사표시가 없더라도 당연히 계약의 효력을 잃게하고, 채무자의 계약상의 권리를 상실케 하는 취지의 약관을 말한다. 예를들어, 월부판매에 있어서 매수인이 1회라도 대금지급을 연체하면 계약은 당연히 효력을 잃고, 매수인은 목적물에 대한 권리를 잃으나, 매도인은 이미 지급받은 대금을 반환 할 필요가 없다는 계약은 그 예이다.

⑤ 철회철회는 아직 종국적인 법률효과가 발생하고 있지 않은 효력을 장차 발생하지 않도록 막는 것으로서, 이미 효력을 발생하고 있는 계약을 성립시에 소급하여 소멸케 하는 해제와 구별된다.

제543조 [해지, 해제권]
① 계약 또는 법률의 규정에 의하여 당사자의 일방이나 쌍방이 해지 또는 해제의 권리가 있는 때에는 그 해지 또는 해제는 상대방에 대한 의사표시를 한다. (구두, 서면)
② 전항의 의사표시는 철회하지 못한다. **일 → 매 증 교 도 현 화**

① 해지란 계속적 계약관계를「장래에 향하여」소멸하게 하는 것이다. 즉 해제와 달라서 해지의 효과에는 소급효가 없다. **계 → 임 소 사 고 위 임 조 종**

② 매매계약으로 매수인이 대금과 공과세를 부담하기로 정한 매도인이 공과세의 지급을 태만히 하였다는 것을 이유로 해제할 수 없다.

③ 통설, 판례는 계약의 주된 목적달성에 필수적인 것이 아닌 부수적인 채무 내지 종된 채무의 불이행(부수적 채무불이행)이 있더라도 채권자는 계약을 해제하지 못한다.

④ 해제권은 약정에 의하여(약정해제 ; 당사자의 합의), 또는 법률의 규정에 의하여(법정해제) 발생한다.

⑤ 법정해제권의 발생원인은 이 이 불 채 사 부 → 놈시리즈로 정리할 것 (구두가능)
㉠ 이행지체
㉡ 이행불능→최고×(즉시해제) 이 정 추 특 상 실 약 사
㉢ 불완전이행
㉣ 수령지체 등 채무불이행 등이다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉤ 사정변경의 원칙과 부수적채무불이행

제544조 [이행지체와 해제] 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 (최고)하고 그 기간내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 이미 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다.

① A는 자신 소유의 가옥을 B에게 매도하고 인도는 1개월 후인 10월 31일 하기로 하였다. 그런데 A는 자신이 이사할 집이 비워지지 않았다는 이유로 B의 잔금 제공이 있음에도 불구하고 약정된 날짜에 명도를 하지 않고 있는 경우 → B는 상당한 기간을 정하여 이행을 최고하고 그 기간 동안 A가 이행하지 않을 경우에 해제할 수 있다. 따라서 10월 31일이 경과하면 바로 해제할 수 있는 것은 아니다.

제545조 [정기행위와 해제] 계약의 성질 또는 당사자의 의사표시에 의하여 일정한 시일 또는 일정한 기간 내에 이행하지 아니하면 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우에 당사자 일방이 그 시기에 이행하지 아니한 때에는 상대방은 전조의 (최고)를 하지 아니하고 계약을 해제할 수 있다.

제546조 [이행불능과 해제] (채무자)의 책임있는 사유로 이행이 불능하게 된 때에는 채권자는 계약을 해제할 수 있다.

제547조 [해지, 해제권의 불가분성]
① 당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우에는 계약의 해지나 해제는 그 (전원)으로부터 또는 (전원)에 대하여 하여야 한다.
② 전항의 경우에 해지나 해제의 권리가 당사자 1인에 대하여 (소멸)한 때에는 다른 당사자에 대하여도 (소멸)한다.

① 동시성×→ ㉠ ㉡ ㉢
② 임의규정→행사의 불가분성, 소멸의 불가분성

제548조 [해제의 효과, 원상회복의무]
① 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 (원상회복)의 의무가 있다. 그러나 (제3자)의 권리를 해하지 못한다.
② 전항의 경우에 반환할 금전에는 그 (받은날)로부터 이자를 가하여야 한다.

① 계약해제의 효과 → 소급적 실효, 원상회복 청구권, 손해배상청구권
② 계약해제의 효과로서 원상회복 의무 → 금전이 급부되어 있는 경우 금전에 관하여 받은 날로부터 이자를 붙여서 반환하여야 한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

③유인론(대판)→등기없이 물권 바로 복귀

제549조 [원상회복의무와 동시이행] 제536조의 규정은 전조의 경우에 준용한다.

제550조 [해지의 효과] 당사자 일방이 계약을 해지한 때에는 계약은 (장래)에 대하여 그 효력을 잃는다.

① 해지권은 형성권이다. → 일방적의사표시 + 법률효과
② 해지의 효력은 장래에 향하여 발생하고 소급효과가 없다.
③ 민법이 정하는 각종의 해지기간에 관한 규정은 강행규정이다.
④ 해지는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않는다. → 법정해지 + 손해배상
⑤ 해지권은 계속적 채권관계에서 발생한다.→㉰임㉰소㉰사㉰고㉰위㉰임㉰조㉰종

제551조 [해지, 해제와 손해배상] 계약의 해지 또는 해제는 (손해배상) 의 청구에 영향을 미치지 아니한다.※약정해제에는 손해배상청구권이 발생할 여지가 없다 → 특약으로 발생가능

제552조 [해제권행사여부의 최고권] ① 해제권의 행사의 기간을 정하지 아니한 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 해제권행사여부의 확답을 해제권자에게 최고할 수 있다. ② 전항의 기간 내에 해제의 통지를 받지 못한 때에는 해제권은 소멸한다.

※최고를 요하지 않고 계약을 해제할 수 있는 경우

① 채무자가 미리 불이행(거절)의 의사를 표시한 때(제544조 단서), 또는 최고해도 이행하지 않을 의사가 명백한 경우(판례)
② 정기행위의 이행지체의 경우(제545조)
③ 약정해제
④ 이행불능에 의해서 해제하는 경우
⑤ 실권약관 → 이행의 제공을 하고 이행지체에 빠지게 할것
⑥ 불완전이행이 있었고, 완전이행이 불가능한 경우
⑦ 사정변경의 원칙에 의하여 해제하는 경우(다수설. 단, 판례는 해제권의 발생 부정)
⑧ 당사자가 특히 최고를 하지 않고서 해제할 수 있다는 특약을 한 경우

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제2장 계약각론

매 매

제563조 [매매의 의의] 매매는 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

① 매매는 재산권의 이전을 목적으로 하는 계약으로서 불요식계약, 낙성계약, 유상계약, 쌍무계약이다.

② 타인의 (권리, 물건)도 매매의 목적물이 될 수 있다. 타인의 권리를 매매한 경우에는 매도인의 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다.

③ 매매의 목적물인 재산권은 (현존)하는 것이어야만 하지 않고, 장래에 있어서 성립될 재산 권이어야 가능하다.

④ 매매는 낙성계약이므로 당사자의 의사표시의 합치만 있으면 유효하게 성립한다.

⑤ 매도인의 재산권 이전의무는 원칙적으로 매수인의 대금지급 의무와 동시이행 관계에 있다.

⑥ 목적물에 대한 반대급부는 금전에 한한다. → 물건일 경우는 교환계약이므로

제564조 [매매의 일방예약]

① 매매의 일방예약은 상대방이 매매를 완결할 의사를 표시하는 때에 매매의 효력이 생긴다.

② 전항의 의사표시의 기간을 정하지 아니한 때에는 예약자는 상당한 기간을 정하여 매매완결여부의 확답을 상대방에게 최고할 수 있다.

③ 예약자가 전항의 기간내에 확답을 받지 못한 때에는 예약은 그 효력을 잃는다.

① 예약완결권은 형성권이며 양도성이 있다.

② 매매의 일방예약의 경우 예약완결의 의사표시를 하면 그 때에 본계약인 매매계약이 성립한다.

③ 제척기간 10년

④ 가등기

⑤ 채권자대위권

⑥ 매매의 일방예약의 추정: 당사자의 특별한 의사표시가 없는 한 매매의 예약은 '일방예약으로 추정'(제564조 제1항)되므로, 예약권리자가 상대방에게 본계약성립의 의사표시를 하게되면 매매가 성립한다. 따라서 매매의 일방예약을 '예약권리자의

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

완결의 의사표시를 조건으로 하는 정지조건부매매' 라고 해석한다(다수설)

⑦ 매매의 일방예약에서 예약자의 상대방이 매매예약 완결의 의사표시를 하여 매매의 효력을 생기게 하는 권리, 즉 매매예약의 완결권은 일종의 형성권으로서 당사자 사이에 그 행사기간을 약정한 때에는 그 기간내에, 그러한 약정이 없는 때에는 그 예약이 성립한 때로부터 10년내에 이를 행사하여야 하고, 그 기간이 지난 때에는 예약완결권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸하는 것이며, 또한 이러한 매매예약 완결권의 제척기간이 도과하였는지 여부는 직권조사사항으로서 이에 대한 당사자의 주장이 없더라도 법원이 직권으로 조사하여 재판에 고려하여야 한다(대법원 2001.7.27, 99425808).

제565조 [해약금]

① 매매의 당사자 일방이 계약당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 (이행에 착수)할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.

② 제551조의 규정은 전항의 경우에 이를 적용하지 아니한다.

① 계약금 계약은 요물계약이다.

② 계약금계약은 종된 계약이나 주된 계약과 동시에 할 필요는 없다.

③ 계약금은 해약금으로 추정된다.

④ 해제할 수 있는 기간은 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지이다.
일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고, 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.

⑤ 계약금에 대한 해제의 효력은 채권관계를 소급적으로 소멸케 하며, 손해배상의 청구나 원상회복의 문제는 생기지 않는다.

⑥ 계약 후 인도하기 전에 매매목적물에서 생긴 과실은 매도인에게 속한다.

⑦ 민법 제565조 제1항에서 말하는 당사자의 일방이라는 것은 매매쌍방 중 어느 일방을 지칭하는 것이고, 상대방이라 국한하여 해석할 것이 아니므로, 비록 상대방인 매도인이 매매계약의 이행에는 전혀 착수한 바가 없다 하더라도 매수인이 중도금을 지급하여 이미 이행에 착수한 이상 매수인은 민법 제 565조에 의하여 계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수 없다(대법원 2000.2.11, 99다62074)

제566조 [매매계약의 비용의 부담] 매매계약에 관한 비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제567조 [유상계약에의 준용] 본절의 규정은 매매이외의 유상계약에 준용한다. 그러나 그 계약의 성질이 이를 허용하지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

제568조 [매매의 효력]

① 매도인은 매수인에 대하여 매매의 목적이 된 권리를 이전하여야 하며 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급하여야 한다.

② 전항의 쌍방의무는 특별한 약정이나 관습이 없으면 (동시에 이행) 하여야 한다.

① 매도인의 담보책임 → (전) (일) (수) (용) (저) (불) (특) (경)

㉠ 임의 규정이므로 이를 면제하는 특약을 할 수 있다.

㉡ 법정책임이며 무과실책임이다.

㉢ 담보책임은 불특정의 매매에서도 인정된다.

㉣ 원시적 불능에 대한 책임이다.

(원시적일부불능 → cf) 원시적전부불능×)

㉤ 하자담보책임은 매수인이 선의·무과실이어야 한다

(물건의 하자담보책임).

② 매도인의 담보책임의 내용 → 하자보수청구권×

㉠ 대금감액청구권

㉡ 계약해제권

㉢ 손해배상청구권

㉣ 완전물급부청부권

㉤ 대금감액청구권은 일부 타인의 권리나 일부멸실, 수량부족에서만 문제 된다.

㉥ 완전물급부청구권은 종류물의 경우에만 문제된다.

③ 악의의 경우에도 인정되는 책임의 내용은 다음과 같다.

㉠ 일부 타인의 권리의 경우에는 대금감액청구권

㉡ 전부 타인의 권리의 경우에는 해제권

㉢ 저당권, 전세권에 의한 제한의 경우에는 해제권과 손해배상청구권(일정한 경우)

제569조 [타인의 권리의 매매] 매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 (취득)하여 매수인에게 (이전)하여야 한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제570조 [동전-매도인의 담보책임] 전조의 경우에 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 그러나 매수인 계약 당시 그 권리가 매도인에게 속하지 아니함을 (안) 때에는 손해배상을 청구하지 못한다.

① 계약 당시에 권리의 전부 또는 일부가 타인에 속한 것을 알고 있었던 악의의 매수인은 손해배상을 청구할 수 없다.

② 손해배상의 기준시는 목적물을 취득해서 이전하는 것이 불능으로 된 때의 시기를 표준으로 한다.

제571조 [동전-선의의 매도인의 담보책임]

① 매도인이 계약 당시에 매매의 목적이 된 권리가 자기에게 속하지 아니함을 알지 못한 경우에 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매도인은 (손해를 배상)하고 계약을 (해제)할 수 있다.

② 전항의 경우에 매수인이 계약 당시 그 권리가 매도인에게 속하지 아니함을 안 때에는 매도인은 매수인에 대하여 그 권리를 이전할 수 없음을 통지하고 계약을 해제할 수 있다.

제572조 [권리의 일부가 타인에게 속한 경우와 매도인의 담보책임]

① 매매의 목적이 된 권리의 일부가 타인에게 속함으로 인하여 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 그 부분의 비율로 (대금의 감액)을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 잔존한 부분만이면 매수인이 이를 매수하지 아니하였을 때에는 선의의 매수인은 계약전부를 해제할 수 있다.

③ 선의의 매수인은 (감액청구)또는 (계약해제) 외에 (손해배상)을 청구할 수 있다.

① 선의 → 대금감액청구권, 계약해제권, 손해배상청구권

② 악의 → 대금감액청구권

③ 제척기간 → 제573조

제573조 [전조의 권리행사의 기간] 전조의 권리는 매수인이 선의인 경우에는 (사실을 안) 날로부터, 악의인 경우에는 (계약한)날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.

제574조 [수량부족, 일부멸실의 경우와 매도인의 담보책임] 전2조의 규정은 수량을 지정한 매매의 목적물이 부족되는 경우와 매매목적물의 일부가 계약당시에 이미 멸실된 경우에 매수인이 그 부족 또는 멸실을 알지 못한 때에 준용한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

※ A가 B 소유의 토지 200평을 평당 200만원으로 해서 4.000만원에 매수하였는데, 실측을 해본 결과 180평으로 확인되었다. 이 경우의 담보책임의 내용은?

① 수량을 지정한 매매에 해당한다.

② A가 선의인 경우에 한해 담보책임을 물을 수 있다.

③ 수량을 지정한 매매에서 목적물이 부족되는 경우에는 매수인의 청구는 수량이 부족한 것을 안날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.

④ 이 경우의 담보책임의 내용은 권리의 일부가 타인에게 속하는 경우에 있어서의 담보책임의 내용과 같다.

⑤ 선의 → 대금감액청구권, 계약해제권, 손해배상청구권

⑥ 악의 → 담보책임×, 제척기간 1년

제575조 [제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임]

① 매매의 목적물이 지상권, 지역권, 전세권, 질권 또는 유치권의 목적이 된 경우에 매수인이 인를 알지 못한 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 기타의 경우에는 (손해배상)만을 청구할 수 있다.

② 전항의 규정은 매매의 목적이 된 부동산을 위하여 존재할 지역권이 없거나 그 부동산에 등기된 임대차계약이 있는 경우에 준용한다.

③ 전2항의 권리는 매수인이 그 사실을 (안)날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.

① 선의의 매수인은 용익적 권리가 존재함으로써 매수인이 매매를 한 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 계약을 해제할 수 있다.

② 권리의 일부가 타인에게 속하는 경우 선의·악의를 묻지 않고 매수인은 대금의 감액을 청구할 수 있다.

③ 권리의 전부가 타인에게 속했음을 이유로 매수인이 계약해제와 손해배상의 청구에 관하여는 제척기간의 정함이 없다.

④ 권리의 전부가 타인에게 속하는 경우에는 매수인은 선의의 경우에만 손해배상을 청구할 수 있다.

⑤ 권리의 일부가 타인에게 속하는 경우에 선의의 매수인은 이전되는 부분만이면 이를 매수하지 않았으리라는 객관적 사정이 있는 경우에만 계약의 전부를 해제할 수 있다.

⑥ 선의→ 계약해제권, 손해배상청구권

⑦ 악의→ 담보책임×

⑧ 제척기간 1년

제576조 [저당권, 전세권의 행사와 매도인의 담보책임]

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

① 매매의 목적이 된 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 매수인이 그 소유권을 취득할 수 (없거나) 취득한 소유권을 (잃은)때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있다.
② 전항의 경우에 매수인의 출재로 그 소유권을 보존한 때에는 매도인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.
③ 전2항의 경우에 매수인이 손해를 받은 때에는 그 배상을 청구할 수 있다.

① 선의, 악의불문
② 계약해제권, 손해배상청구권, 출재상환청구권
③ 제척기간 ×

제577조 [저당권의 목적이 된 지상권, 전세권의 매매와 매도인의 담보책임] 전조의 규정은 저당권의 목적이 된 지상권 또는 전세권이 매매의 목적이 된 경우에 준용한다.

제578조 [경매와 매도인의 담보책임]
① 경매의 경우에는 경락인은 전8조의 규정에 의하여 채무자에게 계약의 (해제) 또는 (대금감액)의 청구를 할 수 있다.
② 전항의 경우에 채무자가 자력이 없는 때에는 경락인은 대금의 배당을 받은 채권자에 대하여 그 (대금전부)나 (일부)의 반환을 청구할 수 있다.
③ 전2항의 경우에 채무자가 물건 또는 권리의 흠결을 알고 고지하지 아니하거나 채권자가 이를 알고 경매를 청구한 때에는 경락인은 그 흠결을 안 채무자나 채권자에 대하여 (손해배상)을 청구할 수 있다.

※경매에 있어서 담보책임
① 공경매에 한하여 권리의 하자의 경우에만 담보책임을 진다. 즉, 물건의 하자(하자담보책임)에 대해서는 담보책임을 지지 않는다.
② 1차적으로 채무자가 책임을 지고, 채무자가 무자력인 경우에는 배당받은 채권자가 2차적으로 경락인에 대하여 책임을 진다.
③ 담보책임의 내용은 계약의 해제와 대금감액청구에 한하고, 손해배상청구는 인정되지 않는다.

제579조 [채권매매와 매도인의 담보책임]
① 채권의 매도인이 채무자와 자력을 확보한 때에는 매매계약 당시의 자력을 담보한 것으로 추정한다.
② 변제기에 도달하지 아니한 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 때에는 변제기의 자력을 담보한 것으로 추정한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제580조 [매도인의 하자담보책임]
① 매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 제575조 제1항의 규정을 준용한다. 그러나 매수인이 하자있는 것을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 그러하지 아니한다.
② 전항의 규정은 경매의 경우에 적용하지 아니한다.

① 특정물의 하자담보책임
㉠ 선의·무과실 : 계약해제권·손해배상청구권→ 하자보수청구권×
㉡ 악의·유과실 : 담보책임×
㉢ 제척기간: 6월
② 불특정물의 하자담보책임
㉠ 선의·무과실 : 계약해제권·손해배상청구권 또는 완전물급부청구권
㉡ 악의·유과실 : 담보책임×
㉢ 제척기간: 6월
③ 하자담보책임은 매수인의 '선의 및 무과실'을 요건으로 한다.
④ 불특정물의 매매에 있어서 매수인은 계약의 해제 또는손해배상을 청구하지 않고, 그에 갈음하여 하자없는 완전한 물건을 청구할 수도 있다(완전물급부청구권)

제581조 [종류매매와 매도인의 담보책임]
① 매매의 목적물을 종류로 지정한 경우에도 그 후 특정된 목적물에 하자가 있는 때에는 전조의 규정을 준용한다.
② 전항의 경우에 매수인은 계약의 해제 또는 손해배상의 청구를 하지 아니하고 하자없는 물건을 청구할 수 있다.

제582조 [전2조의 권리행사기간] 전2조에 의한 권리는 매수인이 그 사실은 안 날로부터 ( )월내에 행사하여야 한다.

제583조 [담보책임과 동시이행] 제536조 규정은 제572조 내지 제 575조, 제580조 및 제581조의 경우에 준용한다.

제584조 [담보책임면제의 특약] 매도인은 전15조에 의한 담보책임을 면하는 특약을 한 경우에도 매도인이 알고 고지하지 아니한 사실 및 제3자에게 권리를 설정 또는 양도한 행위에 대하여는 책임을 면하지 못한다.

※ 매수인의 선의·악의와 담보책임
① 매수인이 선의인 경우에만 행사할 수 있는 경우
㉠ 권리의 전부가 타인에게 속하는 경우의 손해배상청구권
㉡ 권리의 일부가 타인에게 속하는 경우의 해제권·손해배상청구권

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉢ 목적물의 일부멸실·수량부족의 경우는 대금감액청구권·해제권·손해배상청구권
㉣ 용익권 등의 제한이 있는 경우의 해제권·손해배상청구권

② 매수인의 선의·악의 불문하고 인정되는 경우
㉠ 권리의 전부가 타인에게 속하는 경우의 계약해제청구권
㉡ 권리의 일부가 타인에게 속하는 경우의 대금감액청구권 행사
㉢ 저당권·전세권의 행사로 매매의 목적달성 불능시의 해제권·손해배상청구권

③ 매수인이 선의 및 무과실인 경우에만 행사할 수 있는 경우
물건의 하자가 있는 경우의 해제권·손해배상청구권 (하자담보책임의 경우)

※ 매도인의 담보책임

담보책임의 원인		매수인의 선의·악의	대금감액 청구권	계약해제권	손해배상 청구권	제척 기간
권리의 하자에 대한 담보 책임 (추탈 담보 책임)	전부타인의 권리 (제570조)	선의	×	O	O	×
		악의			×	
	일부타인의 권리 (제572~573조)	선의	O	잔존부분만이면 매수하지 않았으리라는 사정이 있는 경우에 인정 함(△)	O	1년
		악의		선의	×	
	수량부족·일부멸실 (제574조)	선의	O	계약당시에 잔존부분 만이면 매수하지 않았으리라는 사정있는 경우에 인정함(△)	O	
		악의	×	×	×	
	용익적 권리에 의한 제한 (제575조)	선의	×	매매계약의 목적을 달성할 수 없을 경우에 인정함(△)	O	1년
		악의		×	×	
	전세권·저당권 행사에 의한 제한 (제576조)	선의	×	매수인이 유권취득 불가능 또는 소유권 상실의 경우 인정(△)	언제나 인정(O) (출재상 환청구권)	×
		악의				

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

<table>
<tr><td rowspan="3">물건의 하자에 대한 담보책임(하자담보책임)</td><td>특정물의 하자
(제580조)</td><td>선의·무과실</td><td>×</td><td>매수인의 매매의 목적 달성할 수 없을 때 인정함(△)</td><td>O</td><td rowspan="3">6월</td></tr>
<tr><td rowspan="2">불특정물의 하자
(제581조)</td><td rowspan="2">선의·무과실</td><td rowspan="2">×</td><td>상동(上同)</td><td>상동</td></tr>
<tr><td colspan="2">완전물급부청구권(계약해제와 손해배상청구권에 갈음하여)</td></tr>
</table>

① 대금감액청구권: 일부타인의 권리(선의·악의 불문), 수량부족·일부멸실(선의)

② 계약해제권(하자로 목적달성 불능시) : 선의매수인O, 악의매수인×. 단, 전부 타인권리, 전세권·저당권행사에 의한 제한의 악의매수인O

③ 손해배상청구권: 선의매수인O, 악의매수인×. 단, 전세권·저당권행사에 의한 제한의 악의 매수인O

④ 제척기간: 전부 타인권리,전세권·저당권행사에 의한 제한×. 권리하자 1년,물건하자 6월

제585조 [동일기한의 추정] 매매의 당사자 일방에 대한 의무이행의 기한이 있는 때에는 상대방의 의무이행에 대하여도 동일한 기한이 있는 것으로 추정한다.

제586조 [대금지급장소] 매매의 목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우에는 그 (인도장소)에서 이를 지급하여야 한다.

① 원칙 → 주소지 ② 예외 → 인도장소

제587조 [과실의 귀속, 대금의 이자]매매계약 있은 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 (매도인)에게 속한다. 매수인은 목적물의 인도를 받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다. 그러나 대금의 지급에 대하여 기한이 있는 때에는 그러하지 아니한다.

※매매계약이 성립함과 동시에 목적물로부터 생긴 과실은 매수인에게 속하 므로 매도인이 목적물을 인도할 때 이를 함께 이전해야 한다.(×)

제588조 [권리주장자가 있는 경우와 대금지급 거절권] 매매의 목적물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 경우에 매수인이 매수한 권리의 전부나 일부를 잃을 염려가 있는 때에는 매수인은 그 위험의 한도에서 (대금)의 전부나 일부의 지급을 거절할 수 있다. 그러나 매도인이 상당한 (담보)를 제공한 때에는 그러하니 아니하다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제589조 [대금공탁청구권] 전조의 경우에 매도인은 매수인에 대하여 대금의 공탁을 청구할 수 있다.

제590조 [환매의 의의]

① 매도인이 매매계약과 동시에 환매할 권리를 보류한 때에는 그 영수한 (대금) 및 매수인이 부담한 (매매비용)을 반환하고 그 목적물을 환매할 수 있다.

② 전항의 환매대금에 대하여 특별한 약정이 있으면 그 약정에 의한다.

③ 전2항의 경우에 목적물의 과실과 대금의 이자는 특별한 약정이 없으면 이를 (상계)한 것으로 본다.

① 환매특약은 반드시 매매계약과 동시에 하여야 한다.

② 환매권은 양도할 수 있다. → 부기등기의 부기등기

③ 환매의 특약을 등기하면 제3자에게 대항할 수 있다.

④ 환매기간은 부동산은 5년, 동산은 3년을 넘지 못하며, 당사자가 이 기간보다 장기간으로 정한 때에는 이 기간으로 단축된다. 또 일단 정한 기간은 다시 연장하지 못한다.

⑤ 환매의 목적물은 동산·부동산 그 밖의 재산권(채권·무채재산권)도 포함된다.

⑥ 환매권도 양도할 수 있고, 일신존속권이 아니므로 매도인(환매권자)의 채권자는 이를 대위행사할 수 있다.

⑦ 환매의 경우에 목적물의 과실과 대금의 이자는「특별한 약정이 없으면」이를 상계한 것으로 본다.

⑧ 매수인은 목적물에 대한 소유권을 취득하므로 그 위에 제한물권을 설정할 수 있다.

⑨ 환매와 재매매약의 예약은 본질적으로는 큰 차이가 없으므로 양자를 통일적으로 규율하는 것이 타당하며 환매는 재매매의 예약의 일종이며 환매권은 예약완결권이다(곽윤직267면)

제591조 [환매기간]

① 환매기간은 부동산은 5년, 동산은 3년을 넘지 못한다. 약정기간이 이를 넘는 때에는 부동산은 5년, 동산은 3년으로 (단축)한다.

② 환매기간을 정한 때에는 다시 이를 (연장)하지 못한다.

③ 환매기간을 정하지 아니한 때에는 그 기간은 부동산은 5년, 동산은 3년으로 한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제592조 [환매등기] 매매의 목적물이 부동산인 경우에 매매등기와 동시에 환매권의 보류를 등기한 때에는 (제3자)에 대하여 그 효력이 있다.

① 소유권이전등기와 동시에 환매권의 등기를 한다.
② 부기등기
③ 환매권의 보류등기를 한 때 환매권이 성립한다.(×)

제593조 [환매권의 대위행사와 매수인의 권리] (매도인의 채권자)가 매도인을 대위하여 환매하고자 하는 때에는 매수인은 법원이 선정한 감정인의 평가액에서 매도인이 반환할 금액을 공제한 잔액으로 매도인의 채무를 변제하고 잉여액이 있으면 이를 매도인에게 지급하여 (환매권)을 소멸시킬 수 있다.

① 당사자에 특약이 없으면 매도인은 환매할 대까지의 대금의 이자를 지급할 필요가 없다.
② 환매의 특약을 무효·취소는 당사자가 그 특약의 유효를 조건으로 하지 않는 한 매매계약에는 영향을 미치지 않는다. 즉 환매의 특약만을 소멸시킬 수 있다.
③ 환매권은 일신존속권이 아니므로 매도인의 채권자가 이를 대위행사할 수 있고 또한 양도성이 있다.

제594조 [환매의 실행]
① 매도인은 기간내에 대금과 매매비용을 매수인에게 제공하지 아니하면 환매할 권리를 잃는다.
② 매수인이나 전득자가 목적물에 대하여 비용을 지출한 때에는 매도인은 제203조의 규정에 의하여 이를 상환하여야 한다. 그러나 (유익비)에 대하여는 법원은 매도인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 하여할 수 있다.

제595조 [공유지분의 환매] 공유자의 1인이 환매할 권리를 보류하고 그 지분을 매도한 후 그 목적물의 분할이나 경매가 있는 때에는 매도인은 매수인이 받은 또는 받을 부분이나 대금에 대하여 (환매권)을 행사할 수 있다. 그러나 매도인에게 통지하지 아니한 매수인은 그 분할이나 경매로써 매도인에게 대항하지 못한다.

① 목적물의 공유지분도 환매 약관부로 매도할 수 있고, 환매 일반에 관한 규정이 적용되나, 공유물이 환매 특약 후 그 환매권을 행사가기 전에 분할되는 수가 있게 되는데 이를 규율하기 위해 하나의 특칙을 두고 있다
② 공유자의 1인이 환매할 권리를 보류하고 그 지분을 매도한 후 그 목적물의 분할이나 경매가 있는 때에는 매도인은 매수인이 받은 또는 받을 부분이나 대금에 대하여 환매권을 행사할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

③ 그러나 매도인에게 통지하지 아니한 매수인은 그 분할이나 경매로써 매도인에게 대항하지 못한다(제595조). 즉, 매도인은 분할이 없는 것으로서 지분에 관하여 환매할 수 있고, 그 결과 분할의 효력은 소멸한다. 왜냐하면 환매권자에게 분할에 참가할 수 있는 기회를 주어야지 그렇지 않으면 환매권자에게 불이익을 줄 염려가 있기 때문이다. 그러나 매도인이 분할을 인정하여 매수인이 받거나 받을 부분이나 대금에 대하여 환매를 하는 것은 상관없다.

제596조 [교환의 의의] 교환은 당사자 쌍방이 금전이외의 재산권을 상호이전할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

① 교환은 민법상 전형계약의 하나로서 매매계약이 준용된다.
- ㉠ 낙성
- ㉡ 쌍무
- ㉢ 유상
- ㉣ 불요식 계약이다

② 교환이 있어서는 목적물의 가격이 같지 않을 때에는 차액을 금전으로 지급할 것을 약정하는 수가 있다. → 보충금

제597조 [금전의 보충지급의 경우] 당사자 일방이 전조의 재산권이전과 금전의 보충지급을 약정한 때에는 그 금전에 대하여는 (매매대금)에 관한 규정을 준용한다.

임 대 차

제618조 [임대차의 의의] 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 (차임)을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

① 타인의 물건도 임대차의 목적물이 될 수 있다. 이때 목적물은 소유주의 동의여부는 불문한다.

② 임대차는 당사자의 의사의 합치만으로 성립하고 그 밖의 특별한 요건을 필요로 하지 않는다.(낙성, 불요식계약)

③ 임대차는 물건의 사용·수익을 목적으로 하는 채권계약이다.

④ 임대차는 차임의 지급을 요소로 하는 점에서 사용대차와 구별된다.
→ 보증금×

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

⑤ 사용, 수익으로 소멸하지 않는 물건이라면 동산·부동산을 불문하고 임대차의 목적물이 될 수 있다.

⑥ 동산·부동산 모두 임대차의 목적이 되나 농지의 임대차는 농지법의 특별한 규제를 받는다. →농지법 22조의 농지 임대차 금지 원칙

제619조 [처분능력, 권한 없는 자의 할 수 있는 단기임대차] 처분의 능력 또는 권한 없는 자가 임대차를 하는 경우에는 그 임대차는 다음 각호의 기간을 넘지 못한다.

1. 식목, 채염 또는 석조, 석회조, 연와조 및 이와 유사한 건축을 목적으로 한 토지의 임대차는 (10)년
2. 기타 토지의 임대차는 (5)년
3. 건물 기타 공작물의 임대차는 (3)년
4. 동산의 임대차는 (6)월

식(10) 기(5) 건(3) 동(6)

① 임대차는 처분의 능력이나 권한이 없는 자도 임대차 계약을 체결할 수 있다.

② 임차인도 당사자가 아닌 제3자가 계약할 수 있다.

※ 단기 임대차의 기간

제한기간 (제619조)	제한대상목적물의 주요내용	갱신기간제한 (제620조)
10년	식목·채염·석조·석회조·연와조 및 이와 유사한 건축목적 토지임대차	기간 만료전 1년내
5년	기타 토지의 임대차	기간 만료전 1년내
3년	건물 기타 공작물의 임대차	3월내
6월	동산의 임대차	1월내

제620조 [단기임대차의 갱신] 전조의 기간은 갱신할 수 있다. 그러나 그 기간 만료전 토지에 대하여는 (1)년, 건물 기타 공작물에 대하여는 (3)월, 동산에 대하여는 (1)월 내에 갱신하여야 한다.

제621조 [임대차의 등기]

① 부동산임차인은 당사자간에 (반대약정)이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

① 당사자 사이에「반대약정이 없으면」부동산 임차인은 임대인에 대하여 임대차 등기 절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 토지임차권은 등기하면 그때부터 제3자에게 대항할 수 있다. → 익일×

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

③ 건물소유를 목적으로 한 토지임대차의 경우, 그 건물을 등기하면 토지임차권은 등기없이도 제3자에게 임대차의 효력을 주장할 수 있다.
④ 임차권의 양도는 임대인의 동의를 얻어야 할 수 있다.
⑤ 등기된 임차부동산이 방해를 당하였을 때에 임차인은 임차권에 기한 방해배제청구권을 행사할 수 있다.
⑥ 부동산임대인은 반대약정이 없는 한 임차인이 그 임차권을 등기하려 할 때에 협력할 의무가 있다. → 강행규정×
⑦ 임차인이 사망하여도 임대차계약은 그대로 존속하고, 그에 기초한 임차권은 임차인의 상속인에게 승계된다.
⑧ 임차권은 채권이므로 대항력이 없으나 다만 등기한 임차권은 제3자에 대하여 대항력이 있다. 주택의 경우 인도와 주민등록 전입신고를 한 때에 등기와 같은 효력으로 제3자에게 대항력이 있다.

제622조 [건물등기있는 借地權의 대항력]
① 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 (지상건물)을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.
② 건물이 임대차기간 만료전에 멸실 또는 후폐(朽廢)한 때에는 전항의 효력을 잃는다

① 건물소유를 목적으로 한 토지임대차의 경우, 그 건물을 등기하면 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
② 부동산임차권의 물권화

제623조 [임대인의 의무] 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

① 임대인의 임차목적물 수선의무는 특약으로 면제할 수 있다. → 임의규정
② 필요비는 임대인이 임차인에게 부담하는「목적물을 사용·수익하게 할 의무」의 내용이다. 따라서 당사자의 약정으로 임차인에게 부담시키는 것도 무방하다.

제624조 [임대인의 보존행위, 인용의무] 임대인이 임대물의 (보존)에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 (거절)하지 못한다.

① 임대인이 임대물의 보존에 필요한 수선을 하고자 할 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.

제625조 [임차인의 의사에 반하는 보존행위와 해지권] 임대인이 임차인의 의사에 반하여 (보존행위)를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

① 임대인이 임차인의 의사에 반하는 보존행위를 하는 때에는 임차인에게는 언제나 계약해지권이 주어진다.(×)

제626조 [임차인의 상환청구권]
① 임차인이 임차물의 보존에 관한 (필요비)를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.
② 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 (현존)한 때에 한하여 임차인의 (지출한 금액)이나 그 (증가액)을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

① 임차물 보존에 관한 필요비에 대하여 임대인은 임대차 종료를 기다리지 않고 상환할 의무를 진다. 즉 필요비상환청구는 임대차계약의 존속 중에도 가능하며, 유익비상환청구는 임대차가 종료한 때에 한한다.
② 유익비는 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 상환청구할 수 있다.
③ 필요비 및 유익비의 상환청구권은 임대인이 목적물을 반환받는 날로부터 6개월 내에 행사하여야 한다.
④ 임차인이 임차건물에 지출한 수리비를 임대인이 지급하지 않는 경우에는 임차인은 비용상환청구권에 대해 유치권을 가지므로 건물을 반환하지 않고 계속 점유할 수 있으나 임료는 지불하여야 한다.
⑤ 임의규정 → 특약으로 포기 가능

제627조 [일부멸실등과 감액청구, 해지권]
① 임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 (차임)의 감액을 청구할 수 있다.
② 전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없을 때에는 임차인은 계약을 (해지)할 수 있다.

① 임차물의 일부 멸실의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.
② 임차인의 과실없이 임차물의 일부가 멸실 등으로 사용·수익할 수 없는 경우, 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 있다면 임차인은 계약을 해지할 수 없고, 다만 차임의 감액을 청구할 수 있을 뿐이다.

제628조 [차임증감청구권] 임대물에 대한 공과 부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 (증감)을 청구할 수 있다.

① 형성권

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

② 사정변경의 원칙(신의성실의 원칙 파생원칙)

※지료·전세금·차임·보증금 등의 증감청구권의 비교

구분	주 요 내 용
지상권 (민법 제286조)	지료가 토지에 관한 조세 기타 부담의 증감이나 지가의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 그 증감을 청구할 수 있다.
전세권 (민법 제312의 2)	전세금이 목적 부동산에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다(현재 그 비율은 전세금의 1/20을 초과하지 못하게 되어 있다).
임차권 (민법 제628조)	임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.
주택임차권 (주택임대차보호법제7조)	약정한 차임 또는 보증금이 임차주택에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다(법 제7조). 현재 그 비율은 약정한 차임 등의 1/20을 초과하지 못하게 되어 있다(동법 시행령 제2조).
상가건물임차권 (상가건물임대차보호법제11조)	차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다(제1항). 제1항의 규정에 의한 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다(제2항)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제629조 [임차권의 양도, 전대의 제한]
① 임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.
② 임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 (해지)할 수 있다.

① 임대인의 동의 없이 한 전대차 계약은 유효하다. 그러나 임대인에게 대항하지 못한다. 이때 임대인은 임차인 사이의 임대차를 해지할 수 있다.
② 임차인의 무단양도로 임대인은 해지권은 취득하지만, 임대인이 해지권을 행사하지 않는 한 임차인은 여전히 임대차 계약의 당사자로서의 지위를 가진다. 그러나 양수인의 목적물에 대한 점유는 임대인과의 관계에서 (불법점유)가 된다. 따라서 임대인은 목적물을 임차인에게 반환할 것을 양수인에게 청구할 수 있다.
③ 임차인이 임대인의 동의를 얻지 않고 전대한 경우에 임대인이 계약위반을 이유로 임차인에게 임대차 계약을 해지하지 않으면 임대차관계는 존속한다. 따라서 임대인은 임차인에 대하여 차임청구권을 가지므로 그 한도에서는 손해가 발생하지 않는다. 따라서 임대인은 전차인에 대하여 불법행위를 이유로 (손해배상)은 청구할 수 없다.

제630조 [전대의 효과]
① 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다. 이 경우에 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 (대항)하지 못한다.
② 전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

① 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다(예; 차임지급, 보관, 반환의무 등) 이 경우에 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한다. (따라서 미리 임차인에 지급한 경우라도 임대인에게 2중으로 지급해야 하고, 임차인에 대해 부당이득 반환을 청구한다. 임대인에 대항할 수 없는 차임은 전대차계약에서 정한 변제기 전에 지급한 것으로 해석한다)
② 전차인은 임대인과의 관계에서 전대차상의 의무는 부담하나 권리는 갖지 않는다. 따라서 임대인에 대해 수선이나 비용상환청구를 할 수 없다.

제631조 [전차인의 권리의 확정] 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 경우에는 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료할 때에도 전차인의 권리는 (소멸)하지 아니한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제632조 [임차건물의 소부분을 타인에게 사용케 하는 경우] 전 3조의 규정은 건물의 임차인이 그 건물의 소부분을 타인에게 사용하게 하는 경우에는 적용하지 아니한다.

제633조 [차임지급의 시기] 차임은 동산, 건물이나 대지에 대하여는 (매월)말에, 기타 토지에 대하여는 (매년)말에 지급하여야 한다. 그러나 수확기있는 것에 대하여는 그 수확 후 (지체없이) 지급하여야 한다.

① 차임의 지불은 후급이 원칙이다. 약정이 없는 경우에는 동산, 건물, 대지의 경우는 매월말, 기타 토지는 매년말에 지급한다. → 특약으로 달리 정할 수 있다.

② 임차인이 지출한 유익비는 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인이 지출한 금액이나 그 증가액을 임대인은 상환하여야 한다.

③ 임대인은 보증금으로 연체차임 등에 충당할 수도 있고 혹은 충당하지 않고서 그 지급을 임차인에게 청구할 수도 있다. 따라서 임차인은 보증금의 존재를 이유로 연체차임의 지급을 거절할 수 없다.

④ 보증금교부계약은 요물계약이 보통이다. 그러나 낙성계약도 유효하다.

⑤ 임차보증금 반환 청구권은 임대차 종료시에 발생한다. 그러나 임차보증즘은 임차인이 임차부동산을 실제로 명도할 때까지만 임대인이 채권을 담보하며 임차목적물을 명도할 의무와 임대인이 보증금 중 연체차임 등 임대차에 관하여 명도시까지 생긴 모든 채무를 청산한 나머지를 반환할 의무는 서로 동시이행의 관계가 있다.

제634조 [임차인의 통지의무] 임차물이 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 안때에는 그러지 아니하다.

제635조 [기간의 약정없는 임대차의 해지통고]

① 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

② 상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 (6)월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 (1)월
2. 동산에 대하여는 (5)일

① 기간의 약정이 없는 동산의 임대차를 해지하는 경우에 상대방에게 통고가 도달한 날로부터 5일이 경과하면 효력이 생긴다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

② 강행규정
③ 해지통고기간×
  ㉠ 2분기 이상의 차임연체
  ㉡ 임차물의 일부멸실
  ㉢ 임차권의 무단양도 및 전대
④ 임차인의 파산선고는 해지통고기간을 유보하여야 한다.

제636조 [기간의 약정 있는 임대차의 해지통고] 임대차기간의 약정이 있는 경우에도 당사자 일방 또는 쌍방이 그 기간내에 해지할 권리를 보류한 때에는 전조의 규정을 준용한다.

제637조 [임차인의 파산과 해지통고]
① 임차인이 파산선고를 받은 경우에는 임대차기간의 약정이 있는 때에도 임대인 또는 파산관재인은 제635조의 규정에 의하여 계약(해지)의 (통고)를 할 수 있다.
② 전항의 경우에 각 당사자는 상대방에 대하여 계약해지로 인하여 생긴 (손해의배상)을 청구하지 못한다.

① 임차인의 파산은 임대차의 해지통고의 사유가 된다. 그러나 전세권자의 파산은 전세권소멸사유가 아니다.
② 임차인의 파산선고시에도 해지통고와 해지기간의 경과가 필요하다.
③ 임차인의 파산으로 인한 해지의 경우에 각 당사자는 상대방에 대하여 계약해지로 인하여 생긴 손해의 배상을 청구하지 못한다.

제638조 [해지통고의 전차인에 대한 통지]
① 임대차약정이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로써 전차인에게 대항하지 못한다.
② 전차인이 전항의 통지를 받은 때에는 제635조 제2항의 규정을 준용한다.

제639조 [묵시 갱신]
① 임대차기간이 만료한 (후) 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간 내에 (이의)를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다.
② 전항의 경우에 전임대차에 대하여 제 3자가 제공한 (담보)는 기간의 만료로 인하여 소멸한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제640조 [차임연체와 해지] 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 (2)기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

① 지상권에 있어서는 지상권자가 2년 이상 지료를 지급하지 아니한 때에는 지상권설정자는 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.
② 2기(○), 2년(×) → 2기는 연속, 계속은 아니고 합산

제641조 [동전] 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지 임대차의 경우에도 전조의 규정을 준용한다.

제642조 [토지임대차의 해지와 지상건물 등에 대한 담보물권자에의 통지] 전조의 경우에 그 지상에 있는 건물 기타 공작물이 담보물권의 목적이 된 때에는 제288조의 규정을 준용한다.

① 제288조 → 지상권소멸청구와 저당권자에 대한 통지
② 저당권자에 통지하고 상당기간 경과 후 효력 발생

제643조 [임차인의 갱신청구권, 매수청구권] 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 제 283조의 규정을 준용한다.

※ **계약갱신청구권, 지상물매수청구권** : 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 제283조(지상권자의 갱신청구권, 매수청구권)의 규정을 준용한다(법 제643조). 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임차인이 적법하게 그 토지를 전대한 경우에 임대차 및 전대차의 기간이 동시에 만료되고 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 전차인은 임대인에 대하여 전전대차와 동일한 조건으로 임대할 것을 청구할 수 있다.이 경우에 임대인이 임대할 것을 원하지 아니하는 때에는 제283조 제2항(지상물매수청구권)의 규정을 준용한다(법 제644조)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제644조 [전차인의 임대청구권, 매수청구권]

① 건물 기타 공작물의 소유 또는 식물, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차인이 적법하게 그 토지를 전대한 경우에 임대차 및 전대차의 기간이 동시에 만료되고 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 전차인은 임대인에 대하여 전전대차와 동일한 조건으로 임대할 것을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 임대인이 임대할 것을 원하지 아니하는 때에는 제283조 제2항의 규정을 준용한다.

제645조 [지상권목적토지의 임차인의 임대청구권, 매수청구권] 전조의 규정은 지상권자가 그 토지를 임대한 경우에 준용한다.

제646조 [임차인의 부속물매수청구권]

① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 (동의)를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

② 임대인으로부터 (매수)한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

① 임대인의 (동의)를 얻어 부속시킨 것과 임대인으로부터 (매수)한 것에 한하여 임차인의 부속물 매수청구권이 있다.

② 부속물매수청구권은 (강행규정)이며 이 매수청구권을 배제하는 특약은 임차인에게 불리한 것으로 그 효력이 없다. → 편면적 강행규정

③ 판례는 임차인의 채무불이행에 의한 해지의 경우에는 매수청구권을 부정한다.

④ 부속물매수청구권은 건물 기타 공작물의 (임차인)에게만 인정하고 있다. → 토지임차인×

⑤ 일시사용을 위한 임대차의 경우에는 적용되지 않는다.

⑥ 행사방법은 제한이 없다. → 형성권(청구권×)

⑦ 부속물매수청구권이 생기는 것은 임대차가 종료된 때이며, 그 종료원인이 무엇인지는 묻지 않는다. 즉, 기간만료· 해지는 물론, 임차인의채무불이행에 의한 해지의 경우에도 임차인은 매수청구를 할 수 있다고 함이 다수설이다. 그러나 판례(대판 1990. 1 23)는 “임대차계약이 임차인의 채무불이행으로 인하여 해지된 경우에는 임차인은 민법 제646조에 의한 부속물매수청구권이 없다.”라고 판시하여 다수설과 차이를 보인다. 따라서 객관식 문제에서는 부속물매수청구권에 관해서는 상대적으로 답을 골라야 하는 주의를 요한다.

⑧ 임대인에게 부속물매수청은 인정되지 않는다

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제647조 [전차인의 부속물매수청구권]
① 건물 기타 공작물의 임차인이 적법하게 전대한 경우에 전차인이 그 사용의 편익을 위하여 (임대인)의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료시에 (임대인)에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.
② (임대인)으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

1. 임차인의 부속물매수청구권에 관한 다음 설명 중 맞는 것은?

① 판례에 의하면 임차인의 채무불이행에 의한 해지의 경우에도 부속물매수청구권을 인정한다.
② 부속물매수청구권은 건물 기타 공작물의 임차인 그리고 토지의 임차인에게 인정된다.
③ 부속물매수청구권은 일시 사용하기 위한 임대차에도 적용된다.
④ 부속물매수청구권을 배제하는 특약은 무효이다.
⑤ 부속물매수청구권은 반드시 서면으로 행사하여야 한다. <정답> ④

제648조 [임차지의 부속물, 과실등에 대한 법정질권] 토지임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 임차지에 부속 또는 그 사용의 편익에 고용한 임차인의 소유동산 및 그 토지의 과실을 (압류)한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

※차임청구권을 확보하기 위한 3종의 담보물권

법정담보물권	담보권의 주요내용
임차지의 부속물 등에 대한 법정질권(법 제648조)	토지임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 임차지에 부속 또는 그 사용의 편익에 공용한 임차인 소유의 동산 및 그 토지의 과실을 압류한 때
임차건물 등의 부속물에 대한법정질권(법 제650조)	건물 기타의 공작물의 임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 그 건물이나 공작물에 부속한 임차인 소유의 동산을 압류한 때
임차지상의 건물에 대한 법정저당권(법 제649조)	토지임대인이 변제기를 경과한 최후 2년의 차임채권에 의하여 그 지상에 있는 임차인 소유의 건물을 압류한 때

제649조 [임차지상의 건물에 대한 법정저당권] 토지임대인이 변제기를 경과한 최후 (2)년의 차임채권에 의하여 그 지상에 있는 임차인소유의 건물을 (압류)한 때에는 저당권과 동일한 효력이 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제650조 [임차건물등의 부속물에 대한 법정질권] 건물 기타 공작물의 임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 그 건물 기타 공작물에 부속한 임차인소유의 동산을 (압류)한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

제651조 [임대차존속기간]

① 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차나 식목, 채염을 목적으로 하는 토지임대차의 경우를 제한 외에는 임대차 존속기간은 20년을 넘지 못한다. 당사자의 약정기간이 (20)년을 넘는 때에는 이를 (20)년으로 단축한다.

② 전항의 기간은 이를 갱신할 수 있다. 그 기간은 갱신한 날로부터 (10)년을 넘지 못한다.

① 임대차의 존속기간은 일정한 경우를 제외하고는 20년을 넘지 못한다. 20년 이상으로 약정한 때에는 20년으로 단축한다.

제652조 [강행규정] 제627조, 제628조, 제631조, 제635조, 제638조, 제640조, 제641조, 제643조 내지 제647조의 규정에 위반한 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

① 임차인에게 불리한 사항은 무효

㉠ 토지임차인의 갱신청구권
㉡ 차임증감청구권
㉢ 부속물매수청구권
㉣ 차임연체시 해지
㉤ 임차물의 일부멸실

제653조 [일시사용을 위한 임대차의 특례] 제628조, 제638조, 제640조, 제646조 내지 제648조, 제650조 및 전조의 규정은 일시 사용하기 위한 임대차 또는 전대차인 것이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

① 임차인의 부속물매수청구권→임대인×(전세권자, 전세권 설정자○)

② 차임증감청구권→형성권

③ 법정질권→차임채권(임차인 동산 압류시)

제654조 [준용규정] 제610조 제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

① 사용차주의 사용·수익권

② 사용차주의 원상회복의무와 수거권, 공동차주의 연대의무, 손해배상과 비용상환 청구기간

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

1. 임대차에 관한 다음 설명 중 잘못된 것은?
㉮ 임차인의 과실로 목적물이 소실된 경우, 임차인은 임대인에 대하여 보관의무위반에 기한 채무불이행 책임을 면할 수 없다.
㉯ 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다,
㉰ 임차권은 등기되어 있는 경우라 할지라도 임대인의 동의 없이는 양도하거나 목적물을 전대할 수 없다.
㉱ 부동산임차권을 등기하면 그때부터 임차권은 물권이 된다.
㉲ 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.

<정답> ㉱

2. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적물을 전대한 경우 법률관계에 관한 다음 설명 중 잘못 된 것은?
㉮ 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있다.
㉯ 임차인의 전대행위가 임대인에 대한 배신행위가 아니라고 인정되는 특별한 사정이 있는 때에는 임대차계약을 해지할 수 없다는 것이 판례 이다.
㉰ 임차인과 전차인 사이의 임대차계약은 임대인의 동의 여부와는 관계없이 유효하다.
㉱ 임대인은 직접 전차인에게 차임의 지급을 청구할 수 있다.
㉲ 임대인은 임대차계약을 해지하고 전차인에 대하여 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

<정답> ㉱

3. 다음은 지상권과 임차권을 비교 설명한 것이다. 맞는 것은?
㉮ 지상권의 경우에는 5년이상의 지료 지급이 연체된 때에 그 소멸청구를 할 수 있으나, 임차권에는 1기의 차임액에 달하면 계약을 해제 할 수 있다.
㉯ 토지사용의 대가인 지료의 지급이 지상권의 경우에는 성립조건으로 되지만, 임대차의 경우에는 요건이 아니다.
㉰ 지상권은 최장기간의 제한이 있으나, 임대차에서는 최단기간만을 정하고 있다.
㉱ 지상권의 경우에는 지료증감청구권이 인정되는데, 임대차의 경우에도 마찬가지로 차임증감청구권이 인정된다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

㉮ 지상권자는 타인에게 그 권리를 양도할 수 있는데 임차인도 임대인의 동의없이 그 권리를 양도 할 수 있다.

<정답> ㉮

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제 4 편

민사특별법

제1장 주택임대차보호법
제2장 상가건물임대차보호법
제3장 가등기담보등에관한법률
제4장 집합건물의소유및관리에관한법률

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제1장 주택임대차보호법

제1조 [목적]
이 법은 주거용 건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

제2조 [적용범위]
이 법은 주거용 건물(이하 '주택'이라 한다)의 전부 또는 (일부)의 임대차에 관하여 이를 적용한다. 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다. <개정 1938. 12 30>

제3조 [대항력 등]
① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 (익일)부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
② 임차주택의 양수인(기타 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 (임대인의 지위)를 승계한 것으로 본다.
③ 민법 제575조 제1항·제3항 및 제578조의 규정은 이 법에 의하여 임대차의 목적이 된 주택이 매매 또는 경매의 목적물이 된 경우에 이를 준용한다.
④ 민법 제536조의 규정은 제3항의 경우에 이를 준용한다.

① 주택의 일부뿐만 아니라 전부의 임대차에도 주택임대차 보호법이 적용된다. (O)
② 임대차목적물의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되고 있는 때에는 주택임대차보호법이 적용되지 아니할 경우도 있다는 것이 판례의 태도이다. (O)
③ 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에는 주택임대차보호법이 적용되지 아니한다. (×)
④ 주거용 겸 영업용건물의 경우에도 본법의 적용을 받는다. (×)→상가×, 점포×
⑤ 주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지용도에 따라서 정하여야 한다. (O)
ex) 비둘기 집O, 창고×, 공장×, 법인×, 외국인O
⑥ 주택임대차보호법은 주택의 등기를 하지 아니한 전세계약에는 준용되지 않는다. (×)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

⑦ 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다. (O)

⑧ 본법에 의하면 전입신고시에 주민등록이 된 것으로 본다. (O)

⑨ 제3조 ③항 → 매도인의 담보책임 준용 규정

⑩ 다세대주택은 지번뿐아니라 호수까지 기재하여 전입신고를 하여야 하나, 다가구주택은 지번만 기재하고 전입신고를 하면된다(O)

⑪ 전출신고는 '260의 3'으로 하였으나 전입신고를 착오로 '206의 3'으로 하고 담당 공무원도 이를 발견하지 못하고 그대로 주민등록에 등재된 경우는 대항력 발생 요건인 주민등록의 유효한 공시방법으로 볼 수 없다.
(O)

⑫ 주민등록이 실제 살고 있는 주택의 지번과 다른 지번에 착오로 등록되어 있는 경우에는 어떻게 할 것인가? 이때는 경우를 나누어 보호를 달리함이 타당할 것이다. 첫째, 오기(誤記)가 주민등록사무를 담당하는 공무원의 과실로 인한 경우에는 임차인이 대항력을 갖는다고 보아야 한다. 그것이 주택임차인의 보호를 규정한 주택임대차보호법 제3조 제1항 후단의 신고주의의 입법취지에 합당하기 때문이다. 둘째, 그 오기가 임차인 자신의 과실로 인한 경우이다. 이 경우에는 나중에 올바른 지번으로 고친 날짜에 비로서 대항력을 취득하게 된다.

⑬ 주택의 점유와 주민등록은 대항력의 취득요건이자 동시에 존속요건이 된다. 따라서 임차인은 대항력을 계속 유지하기 위하여는 그 주택에 계속 주거하여야 하며 주민등록도 계속 유지하고 있어야 하는 것이다. 만일 임차인이 어떤 사정으로 주민등록을 일시 다른 곳으로 옮기게 되면 재전입신고를 한 날짜에 대항력을 갖게 된다. 이때의 주민등록은 임차인 본인뿐만 아니라 공동생활을 영위하고 있는 가족의 주민등록까지 포함한다.

제3조의 2 [보증금의 회수]

① 임차인이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 (확정판결) 기타 이에 준하는 (채무명의)에 기한 경매를 신청하는 경우에는 민사소송법 제491조의 2의 규정에 불구하고 (반대의무의 이행) 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다. <신설 1999. 1. 21>

② 제3조 제1항의 대항요건과 임대차 계약증서상의 (확정일자)를 갖춘 임차인은 민사소송법에 의한 (경매) 또는 국세징수법에 의한 (공매)시 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위 권리자 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제 받을 권리가 있다.
<개정 1997. 12. 13, 1999. 1. 21>

③ 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 제2항의 규정에 의한 보

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

증금을 수령할 수 없다. <개정 1999. 1. 21>
④ 제2항의 규정에 의한 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원 또는 체납처분청에 (이의)를 신청할 수 있다. <개정 1999. 1. 21>
⑤ 민사소송법 제590조 내지 제597조의 규정은 제4항의 규정에 의하여 경매법원에 이의를 신청하는 경우에 이를 준용한다. <개정 1999. 1. 21>
⑥ 제4항의 규정에 의하여 이의신청을 받은 체납처분청은 이해관계인이 이의신청일부터 7일 이내에 임차인을 상대로 소를 제기한 것을 증명한 때에는 당해 소송의 종결 시까지 이의가 신청된 범위 안에서 임차인에 대한 보증금의 변제를 유보하고 잔여 금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송의 결과에 따라 배분한다.<개정 1999. 1. 21> <본조 신설 1999. 12. 30>

① 임차인은 대항요건을 갖추고 임대차 계약서에 확정일자를 받아야 우선변제권이 있다. (O)
② 대지가 임차주택과 함께 환가되는 경우에는 임차인은 대지환가금으로부터도 우선변제를 받을 수 있다. (O)
③ 보증금반환채권에 기하여 임차인이 우선변제를 받을 권능을 가지는 경우에 이는 임대차목적물인 주택뿐만 아니라 그 대지의 환가대금에 대하여도 미친다. (O)
④ 개정된 주택임대차보호법에 의하면, 임차인이 임차주택에 대하여 채무명의에 기한 경매를 신청하는 경우에 주택의 인도 등 반대의무의 이행 또는 이행의 제공은 집행개시의 요건이 아니다. (O)
⑤ 임차인은 임대기간의 만료 전에는 임차주택이 경매되더라도 일방적으로 임대차를 해지하여 우선 변제를 받을 수는 없다. (×)
⑥ 대항력을 갖춘 소액임차인은 임대차가 종료된 후 임차주택이 경매되는 경우에는 경락인에 대하여 보증금의 반환을 받을 때까지 임대차관계의 존속을 주장할 수 있는 권리와 소액보증금에 대하여 임차주택의 경락가액으로부터 우선변제를 받을 수 있는 권리를 겸유한다. (O)
⑦ 임대주택의 양수인(기타 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다(법 제3조 제2항). 주택임대차보호법은 임차인의 권리행사를 용이하게 하기 위하여 임차인은 원칙상 계약 당시의 임대인이 아닌 현재의 임차주택의 소유자와 임대차계약관계가 있는 것으로 의제하고 있다. 임차주택의 양수인(수증자, 교환당사자, 상속인, 후순위권리자에 권리행사로 권리를 취득한 경락인 등)은 임차인에게 임대인으로서의 권리도 행사할 수 있고, 임대

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

인으로서의 의무도 지게 된다. 따라서 임차인은 임대차계약 종료시에 현재의 소유자에게 보증금의 반환을 청구하거나, 부속물의 매수을 청구할 수 있다.

⑧ 그 임차주택의 실제 표시와 불일치한 표시로 행해진 임차인의 주민등록은 그 임대차의 공시방법으로 유효한 것으로 볼 수 없어 임차권자인 피고가 대항력을 가지지 못하므로, 그 주택의 경매대금에서 임대차보증금을 우선변제받을 권리가 없다(대법원 1996.4.12, 95다55474).

⑨ 신축중인 연립주택 중 1층 소재 주택의 임차인이 주민등록 이전시 잘못된 현관문의 표시대로 '1층201호'라고 전입신고를 마쳤는데, 준공 후 그 주택이 공부상 '1층 101호'로 등재된 경우, 주택임대차보호법상의 대항력이 없다.
(대법원 1995.8.11, 95다177).

⑩ 미등기전세권자가 주소로 연립주택 동·호수 등의 표시없이 그 지번만을 신고하여 주민등록되었다면, 유효한 공시방법으로 볼 수 없다.
(대법원 1995.4.28, 94다427).

⑪ 다가구용 단독주택의 경우 이를 공동주택으로 볼 권리가 없어 건물 거주자의 편의상 구분하여 놓은 호수까지 기재할 의무나 필요가 있다고 할 수 없으므로 임차인이 전입신고시 지번을 정확히 기재했다면 유효한 공시방법으로, 주택임대차보호법사의 대항력을 갖추었다고 할 수 있다.
(대법원 1997.11.14, 97다29530).

⑫ 임차인이 전입신고를 올바르게 하였는데 담당공무원의 착오로 주민등록표상에 신거주지 지번이 다소 틀리게 기재된 경우에는 그 임대차의 대항력이 생기는데 아무런 소장(영향)이 없다(대법원 1991.8.13, 91다18118).

⑬ 대항력은 임차인이 당해 주택에 거주하면서 이를 직접점유하는 경우뿐만 아니라 타인의 점유를 매개로 하여 이를 간접점유하는 경우에도 인정될 수 있을 것이나, 간접점유자에 불과한 임차인 자신의 주민등록으로는 대항력의 요건을 적법하게 갖추었다고 할 수 없으며, 임차인과의 점유매개관계에 기하여 당해 주택에 실제로 거주하는 직접점유자가 자신의 주민등록을 마친 경우에 한하여 비로서 그 임차인의 임대차가 제3자에 대하여 적법하게 대항력을 취득할 수 있다(대법원 2001.1.19, 2000다55645).

⑭ 甲이 丙 회사 소유 임대아파트의 임차인인 乙로부터 위 아파트를 임차하여 전입신고를 마치고 거주하던 중, 乙이 丙 회사로부터 위 아파트를 분양받아 자기 명의로 소유권이전등기를 경료한 후 근저당권을 설정한 경우, 주민등록상 소유자가 아닌 甲이 거주하는 것으로 나타나 있어 제3자들이 보기에 甲의 주민등록이 소유권 아닌 임차권을 매개로 하는 점유하는 것을 인식할 수 있었으므로 위 주민등록은 공시기능을 수행하고 있었다 할 것이고, 따라서 甲은 乙명의의 소

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

유권이전등기가 경료되는 즉시 대항력을 취득하였다고 할 수 있다.
(대법원 2001.1.30, 2000다58026, 58033).

제3조의 3 [임차권등기명령]

① 임대차가 종료된 후 (보증금)을 반환 받지 못한 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

② 임차권등기명령의 신청에는 다음 각호의 사항을 기재하여야 하며, 신청의 이유 및 임차권등기의 원인이 된 사실은 이를 소명하여야 한다.

1. 신청의 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조 제1항의 규정에 의한 대항력을 취득하였거나 제3조의 2 제2항의 규정에 의한 우선변제권 을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 기타 대법원 규칙이 정하는 사항

③ 민사소송법 제7000조 제1항, 제701조·제703조·제7004조, 제706조 제1항·제3항·제4항 전단, 제707조, 제710조의 규정은 임차권등기명령의 신청에 대한 재판, 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이외신청 및 그에 대한 재판, 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판 또는 임차권등기명령의 집행 등에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 '가압류'는 '임차권등기'로, '채권자'는 '임차인'으로, '채무자'는 '임대인'으로 본다.

④ 임차권등기명령신청을 기각하는 결정에 대하여 임차인은 (항고)할 수 있다.

⑤ 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료되면 임차인은 제3조 제1항의 규정에 의한 (대항력) 및 제3조의 2 제2항의 규정에 의한 (우선변제권)을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조 제1항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다.

⑥ 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분에 한한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조의 규정에 의한(우선변제)를 받을 권리가 없다.

⑦ 임차권등기명령의 촉탁, 등기공무원의 임차권등기 기입 등 임차권등기명령의 시행에 관하여 필요한 사항은 대법원 규칙으로 정한다

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

⑧ 임차인은 제1항의 규정에 의한 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 소요된 (비용)을 임대인에게 청구할 수 있다.
<본조 신설 1999. 1. 21>

① 주택임대차보호법에 의한 임차권 등기명령에 의하여 임차권 등기가 있은 후 임차인이 대항력을 상실하면 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실한다. (×)

② 임차권 등기가 경료되면 대항력 및 우선변제권을 취득하게 되고 임차권등기후에는 이미 갖춘 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다. (O)

③ 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분에 한한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조의 규정에 의한 우선변제를 받을 권리가 없다. 동일한 주택에 계속하여 보증금 중 일정액의 우선특권을 보장한다면 저당권자 등에게 너무 가혹하게 되어 담보제도를 무력화시킬 수 있기 때문이다. 그러나 등기 이후에 임차한 임차인도 확정일자(법 제3조의 2)의 보호는 그대로 있다는 점을 유의하여야 한다. 확정일자는 후순위권리자에게만 우선하므로 담보제도를 무력화시키는 일이 없기 때문이다.

제3조의 4 [민법의 규정에 의한 주택임대차등기의 효력 등]

① 제3조의 3 제5항 및 제6항의 규정은 민법 제621조의 규정에 의한 주택임대차등기의 효력에 관하여 이를 준용한다.

② 임차인이 대항력 또는 우선변제권을 갖추고 민법 제621조 제1항의 규정에 의하여 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 부동산등기법 제165조에 규정된 사항 외에 다음 각호의 사항을 기제하여야 하며, 이를 증명할 수 있는 서면(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 포함한다)을 첨부하여야 한다.

1. 주민등록을 마친날
2. 임차주택을 점유한 날
3. 임대차 계약서상의 확정일자를 받은 날

<본조 신설 1999. 1. 21>

제3조의 5 [경매에 의한 임차권의 소멸]

임차권은 임차주택에 대하여 민사소송법에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 의하여 소멸한다. 다만, (보증금)이 전액 변제되지 아니한 (

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

대항력)이 있는 임차권은 그러하지 아니하다. <본조 신설 1999. 1. 21>

제4조 [임대차 기간 등]

① 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 (2)년으로 본다(최단존속기간). 다만, (임차인)은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다(임대인은 2년 미만이 유효함을 주장할 수 없다). <개정 1989. 12. 30, 1999. 1. 21>

② 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환 받을 때까지는 임대차 관계는 (존속)하는 것으로 본다. <신설 1983. 12. 30>

① 주택임대차보호법 제4조 제 1항은 같은 법 제10조의 취지에 비추어 보면 임차인의 보호를 위한 규정이라고 할 것이므로 그 규정에 위반되는 당사자의 약정을 모두 무효라고 할 것은 아니고 그 규정에 위반하는 약정이라도 임차인에게 불리하지 아니한 것은 유효하다고 풀이함이 상당한 바 임대차기간을 2년 미만으로 정한 임대차의 임차인이 스스로 그 약정 임대차기간이 만료되었음을 이유로 임차보증금의 반환을 구할 수 있다. (대법원 1995. 10. 12, 95다22283.)

② 임차인이 주택임대차보호법 제4조 제1항의 적용을 배제하고 2년 미만으로 정한 임대차기간의 만료를 주장할 수 있는 것은 임차인 스스로 그 약정 임대차 기간이 만료되어 임대차가 종료되었음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정되고, 임차인이 2년 미만의 약정 임대차기간이 만료되고 다시 임대차가 묵시적으로 갱신되었다는 이유로 같은 법 제6조 제1항, 제4조 제1항에 따른 새로운 2년간의 임대차의 존속을 주장하는 경우까지 같은 법이 보장하고 있는 기간보다 짧은 약정임대차기간을 주장할 수는 없다.(대법원 1996. 4. 26, 96다5551)

제5조 <삭제 1989. 12. 30>

① 임차주택에 관한여 민사소송법에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 의하여 모든 임차권은 소멸한다. 다만 임차인이 원하지 않는 경우에는 그러하지 아니하다. (×)

② 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 한다. (O)

③ 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금의 반환을 받을 때까지는 임대차관계는 존속하는 것으로 본다. (O)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제6조 [계약의 갱신]

① 임대인이 임대차 기간만료 전 (6월부터 1월)까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. (임차인)이 임대차 기간만료 전(1)월까지 통지하지 아니한 때에도 또한 같다. <개정 1999. 1. 21>

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다. <신설 1999. 1. 21>

③ (2)기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나 기타 임차인으로서의 의무를 (현저히 위반)한 임차인에 대하여는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

제6조의 2 [묵시적 갱신의 경우의 계약해지]

① 제6조 제1항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 (통고)를 할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 (3)월이 경과하면 그 효력이 발생한다.

<본조 신설 1999. 1. 21>

1. 주택임대차 계약의 갱신과 관련하여 틀리게 설명한 것은?

① 임대인이 임대차기간 만료전 6개월부터 1개월까지에 임차인에 대하여 갱신거절 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료한 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.

② ①에 있어서 임차인이 그 기간내에 통지를 하지 아니한 경우에도 또한 같다.

③ ①,②의 경우에 임대차의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다.

④ 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 경우에는 계약갱신이 인정되지 아니한다.

⑤ 위의 경우에 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 그 통고룰 받은 날로부터 3월이 경과하면 그 효력이 생긴다.

<해설> ②임차인은 임대차기간 만료전 1월까지 통지를 하지 아니한 경우 계약이 갱신된다.

<정답> ②

※ 법정갱신의 비교

권 리	관련조문	주요내용
민법상의 전세권의	민법 제312조 4항	④ 건물의 전세권설정자가 전세권의 존속기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 전세권자에 대하여 갱신

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

법정갱신		거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 본다. 이 경우 전세권의 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다.
민법상의 임차권의 법정갱신	민법 제639조	① 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용·수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조 기간의 약정없는 임대차의 해지통고의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다. ② 전항의 경우에 전임대차에 대하여 제3자가 제공한 담보는 기간의 만료로 인하여 소멸한다.
주택임대차 보호법상의 임차권의 법정갱신	주택임대차 보호법 제6조 제6조의 2	제6조【계약의 갱신】 ① 임대인이 임대차기간 만료전 6월부터 1월까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간 만료 전 1월까지 통지하지 아니한 때에도 또한 같다. <개정 99.1.21> ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다. <신설99.1.21> ③ 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나 기타 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다. 제6조의 2【묵시적 갱신의 경우의 계약의 해지】 ① 제6조 제1항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통지를 할 수 있다. ② 제1항의 규정에 의한 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3월이 경과하면 그 효력이 발생한다. 〔본조신설 99.1.21〕
상가건물 임대차보호법상의 상가건물 임차권의 법정갱신	상가건물 임대차보호법 제10조	④ 임대인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건의 변경에 대한 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다. ⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 그 통고를 받은 날부터 3월이 경과하면 그 효력이 발생한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제7조 [차임 등의 증감청구권]
약정한 차임 또는 보증금이 임차주택에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.
<본조 신설 1983. 12. 30>

시행령 제2조 [차임 등 증액청구의 기준 등]
① 법 제7조의 규정에 의한 차임 또는 보증금(이하 '차임 등'이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임 등의 (20분의 1)의 금액을 초과하지 못한다.
② 제1항의 규정에 의한 증액청구는 임대차 계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 (1)년 이내에는 이를 하지 못한다.

① 차임 등의 증액제한규정(제7조)은 임대차계약의 존속 중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구할 때에 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약 종료전이라도 당사자의 합의로 차임등이 증액된 경우에는 적용되지 않는다(대법원 1993.12.7, 93다30532).

1. 주택임대차에 있어서 차임 등의 증감청구권에 관하여 틀리게 설명한 것은?
① 약정한 차임이 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 않게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구 할 수 있다.
② 차임의 증액청구는 약정한 차임의 10분의 1의 금액을 초과하지 못한다.
③ 차임의 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임의 증액이 있은 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다.
④ 차임의 증감청구권의 성질은 형성권이다.
⑤ 차임의 증감청구권은 재판 외에서도 행사할 수 있다.

<해설> 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

2. 주택임대차에 관한 다음 설명 중 맞는 것은?
① 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 2년 이내에는 이를 하지 못한다.
② 임차인이 임대차기간만료 전 1월까지 통지하지 아니한 때에도 법정갱신이 인정된다.
③ 묵시적 갱신이 있는 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

지를 할 수 있다.

④ 묵시적 갱신이 있는 경우 임대차의 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다.

⑤ 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나 기타 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 묵시적 갱신이 인정되지 않는다.

<해설> 증액청구는 약정한 차임 또는 보증금의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못하고(시행령 제2조 제1항), 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다.(시행령 제2조 제2항).

제8조 [보증금 중 일정액의 보호]

① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제 받을 권리가 있다(최우선변제권). 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조 제1항의 요건을 갖추어야 한다(확정일자의 유무는 묻지 않는다).

② 제3조의 2 제4항 내지 제6항의 규정은 제1항의 경우에 이를 준용한다. <개정 1999. 1. 21>

③ 제1항의 규정에 의하여 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 (2분의 1)의 범위 안에서 대통령령으로 정한다.<전문 개정 1989. 12. 30>

시행령 제4조 [우선변제를 받을 임차인의 범위]

법 제8조의 규정에 의하여 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다.

①수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역(4천만원)

②광역시(군지역과 인천광역시지역을 제외한다)(3천 500만원)

③그 밖의 지역(3천만원)

시행령 제3조 [보증금 중 일정액의 범위 등]

①법 제8조의 규정에 의하여 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음 각호의 구분에 의한 금액 이하로 한다.

1. 수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역(1600만원)
2. 광역시(군지역과 인천광역시지역을 제외한다.)(1400만원)
3. 그밖의 지역(1200만원)

② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택의 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택의 가액의 (2분의 1)에 해당하는 금액에 한하여 우선변제권이 있다. <개정 1990. 2. 19>

③ 하나의 주택에 임차인이 2인 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액의 합산액이 주택의 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액의 합산

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택의 가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증금 중 일정액으로 본다. <개정 1990. 2. 19>

④ 하나의 주택에 임차인이 2인 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1인의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다.

① 수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역

(동법 제6조 제1호, 별표1)

서울특별시·인천광역시(강화군,옹진군,중구 운남동·운북동·운서동·중산동·남북동·덕교동·을왕동·무의동, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 연수구 송도매립지, 남동유치지역 제외)·의정부시·구리시·남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한한다)·하남시·고양시·수원시·성남시·안양시·부천시·광명시·과천시·의왕시·군포시·시흥시(반월특수지역 제외)

② 경과조치

개정시행령 시행당시에 존속중인 임대차에 대하여도 이를 적용한다. 다만 개정시행령 시행전에 임차주택에 대해 담보물권을 취득한 자에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

③ 소액임차인에 관한 규정의 개정경과

④위 일자 이전에 담보권을 취득한 자에 대하여는 종전의 규정이 적용된다.

【보증금 중 일정액의 범위】

구분	서울특별시·광역시(군지역제외)	기타 시,군,구지역
1984.1.1	300만원 이하 → 300만원이하 전액보호	200만원 이하 → 200만원이하 전액보호
1987.12.1	500만원 이하 →500만원이하 전액보호	400만원 이하 → 400만원이하 전액보호
1989.12.30	2,000만원 이하 임차인중 700만원 한도	1,500만원 이하 임차인중 500만원 한도
1995.10.19	3,000만원 이하 임차인중 1,200만원 한도	2,000만원 이하 임차인중 800만원 한도
2001.9.15	수도권중 과밀억제권역: 4,000만원 이하 임차인중 1,600만원 한도 광역시(군·인천제외): 3,500만원 이하 임차인중 1,400만원 한도	3,000만원 이하 임차인중 1,200만원 한도(서울 및 수도권 과밀억제권역과 광역시를 제외한 기타 지역

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제9조 [주택의 임차권의 승계]

① 임차인이 상속권자 없이 사망한 경우에 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자는 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

② 임차인이 사망한 경우에 사망 당시 상속권자가 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 때에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자와 (2촌) 이내의 친족은 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

③ 제1항 및 제2항의 경우에 임차인이 사망한 후 (1월) 이내에 임대인에 대하여 반대의 사를 표시한 때에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항 및 제2항의 경우에 임대차 관계에서 생긴 채권·채무는 임차인의 권리의무를 승계한 자에게 귀속한다.<본조 신설 1983. 12. 30>

1. 주택임대차보호법상 임차권의 승계에 관한 기술 중 맞는 것은?

① 임차인이 상속권자 없이 사망한 경우는 주택에서 가정공동생활을 하던 3촌 이내의 친족이 우선승계권이 있다.

② 임차인이 상속권자 없이 사망한 경우 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있던 자가 임차권을 승계한다.

③ 상속권자가 가정공동생활을 하고 있지 않더라도 우선승계권이 있다.

④ 임차주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자는 3월 이내에 임대인에 대하여 반대의 의사를 표하고 권리를 포기할 수 있다.

⑤ 임차권의 승계권자는 임대차로 인하여 발생한 채권관계는 이를 배제한 것으로 본다.

<해설>임차인이 상속권자 없이 사망한 경우에 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자는 임차인의 권리와 의무를 승계한다.(제9조 제1항). ①③임차인이 사망한 경우에 사망 당시 상속권자가 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 때에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 잇는 자와 2촌 이내의 친족은 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다. ④임차인이 사망한 후 1월이내에 임대인에 대하여 반대의사를 표시한 때에는 그러하지 아니하다. ⑤임대차관계에서 생긴 채권.채무는 임차인의 권리의무를 승계한 자에게 귀속한다.

<정답>②

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제10조 [강행규정]
이 법의 규정에 위반된 약정으로서 (임차인)에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

제11조 [일시사용을 위한 임대차]
이 법은 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

제12조 [미등기 전세에의 준용]
이 법은 주택의 등기하지 아니한 전세계약에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 (전세금)은 '임대차의 보증금'으로 본다. <본조 신설 1983. 12. 30>

제13조 [소액사건심판법의 준용]
소액사건심판법 제6조·제7조·제10조 및 제11조의 2의 규정은 임차인이 임대인에 대하여 제기하는 보증금반환청구소송에 관하여 이를 준용한다.
<본조 신설 1999. 1. 21>

※ 월세전환 이율제한→2002. 6. 30부터(연14%이내) cf) 상가건물 (연 15%이내) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 은행법에 의한 금융기관에서 적용하는 대출금리 및 당해 지역의 경제여건 등을 감안하여 대통령령이 정하는 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다.

제 2 장 상가건물임대차보호법

1. 적용대상

상가건물임대차보호법은 '대통령령이 정하는 보증금액'을 초과하는 임대차에 대하여는 적용하지 않는다(법 제2조 제1항 단서). 즉 모든 상가건물의 임차인에 대하여 적용되는 것이 아니라 환산보증금≪보증금+차임(월세)환산액[차임(월세)×100≫이 해당 지역별로 다음 금액 이하인 경우에만 적용된다(시행령 제2조 제1항)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

<환산보증금>

서울특별시	2억4천만원 이하
과밀억제권역(서울특별시제외)	1억9천만원 이하
광역시(군지역과 인천광역시지역 제외)	1억5천만원 이하
기타지역	1억4천만원 이하

2. 최우선변제

① 최우선변제 대상 보증금은 제2조 제2항의 규정에 의하여 환산한 금액의 합계가

㉠ 서울은 4,500만원 이하

㉡ 수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역은 3,900만원 이하

㉢ 광역시는 3,000만원 이하

㉣ 기타지역은 2,500만원 이하여야 한다(시행령 제6조) 각각의 경우에 최우선변제 받을 수 있는 금액은 서울은 1,350만원 이하, 수도권중 과밀억제권역은 1,170만원 이하, 광역시는 900만원 이하, 기타지역 750만원 이하이다.

② 최우선변제 대상 보증금은 '제2조 제2항의 규정에 의하여 환산한 금액의 합계'(환산보증금)으로 하기 때문에 순수한 보증금으로 생각해서는 안된다. 즉 보증금과 월세가 있는 상가건물임대차의 경우에는 '보증금과 월세에 100을 곱하여 환산할 금액을 합한 금액'을 가지고 최우선변제 대상인지 여부를 판단해야 한다.

<최우선변제>

구분	우선변제를 받을 임차인의 범위	우선변제를 받을 보증금의 범위
서울특별시	4,500만원 이하	1,350만원
수도권중 과밀억제권역	3,900만원 이하	1,170만원
광역시	3,000만원 이하	900만원
기타지역	2,500만원 이하	750만원

3. 우선변제권

① 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 민사집행법에 의한 경매 또는 국세징수법에 의한 공매시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.(동법 5②)

② 다만, 임차인은 임차건물을 양수인에게 인도하지 아니하면 보증금을 수령할 수 없다. (동법5③)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

4. 주요내용

구 분	현행 민법의 내용	상가건물임대차보호법제정내용
대항력문제 (임대보증금 보호문제)	제3자에 대한 대항력이 없어, 계약기간 안에 건물자가 바뀔 경우 임대차존속을 주장 할 수 없음	사업자 등록을 하면 대항력 발생
임대료 인상	임대료 인상에 대한 제한이 없음	임대료 최고 인상률을 대통령령으로제한하고,전세를 월세로 전환하는 이율에도 상한을 둠
임대차계약기간 보장	임대차 계약기간이 보장되지 않음	세입자가일정한 요건을 갖추면 최장5년간 장기 임대차계약이 가능
임대료 보증금회수	상가건물이 경매나 공매에 들어갈 경우 임대보증금 회수 불가능	경매나 공매시 대할력 및 확정일자를 갖춘 임차인은 보증금을 우선 변제받고, 소액보증금은 일정 한도 내에서 최우선 변제

① 이 법은 상가건물이 임대차(부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록의 대상이 되는 건물)에 대하여 적용하되 대통령령이 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 적용하지 않는다. (제2조)

② 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 '건물의 인도'와 '사업자등록을 신청한때'에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. (제3조)

③ 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 '임대차계약서상의 확정일자'를 받은 임차인은 경매나 공매시 임차한 대지를 포함한 상가건물의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제받을 권리를 가진다. (제5조)

④ 임대인은 임차인이 임대차기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신요구에 대하여 정당한 사유없이 이를 거절하지 못하며, 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 않는 범위내에서만 행사할 수 있다. (제10조)

⑤ 임차권등기명령(제6조)

⑥ 최단존속기간 1년 (제9조)

⑦ 차임증감 청구권과 제한(제11조)

⑧ 법정갱신 (제10조)

⑨ 보증금 월차임 전환시제한 (제12조)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

⑩ 최우선 변제 (제13조)

【주택임대차보호법과 상가건물임대차보호법 비교】

구분	주택임대차보호법	상가건물임대차보호법
법제정	1981.3.5	2001.12.29
대항력	대항요건(주택인도+주민등록) →그다음날	대항요건(건물인도+사업자등록신청) →그다음날
우선변제권	대항요건+확정일자 (읍·면·동사무소 등)	대항요건+확정일자(세무서장)
법적용 범위	주거용 건물의 임대차	상가건물의 임대차 -비영리단체의 건물임대차에는 적용안됨. -대통령령으로 정하는 보증금액이하의 임대차에 적용(서울:2억4천만원 이하, 수도권중과밀억제권역:1억5천만원 이하, 광역시(군 및 인천 제외):1억5천만원 이하, 그밖의 지역:1억4천만원 이하)
최우선 변제권	주택가액의(대지가액포함)1/2범위 안에서 대통령령으로 정함. ●2001.9.15부터 현재까지 ・수도권중 과밀억제권역: 4천만 이하/1천6백만까지 ・광역시(인천제외): 3천5백만 이하/1천4백만까지 ・기타지역: 3천만 이하/ 1천2백만까지	임대건물가액(대지가액포함)1/3범위 안에서 대통령령으로 정함. ●2002.11.1부터 현재까지 ・서울특별시 : 4천500만원 이하/1천350만 까지 ・수도권중 과밀억제권역: 3천900만원이하/1천170만 까지 ・광역시(군 및 인천 제외): 3천만원 이하/900만 까지 ・그밖의 지역: 2천500만원 이하/750만 까지
최소기간의 보장	2년	1년
법정갱신의 경우 기간	2년	1년
차임 등 증액범위제한(년간임대료인상 상한선)	년5%이내	년12%이내
월차임전환시 산정률 제한	년14%이내	년15%이내

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제3장 가등기 담보등에 관한법률

제1조 [목적]

이 법은 차용물의 반환에 관하여 차주가 차용물에 갈음하여 다른 재산권을 이전할 것을 예약함에 있어서 그 재산의 예약 당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 (초과)하는 경우에 이에 따른 담보계약과 그 담보의 목적으로 경료된 가등기 또는 소유권이전등기의 효력을 정함을 목적으로 한다.

제2조 [정의]

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 1997. 12. 13>

1. '담보계약'이라 함은 민법 제608조의 규정에 의하여 그 효력이 상실되는 대물반환의 예약(환매, 양도담보 기타 명목여하를 불문한다)에 포함되거나 병존하는 채권담보의 계약을 말한다.
2. 채무자 등'이라 함은 채무자와 담보가등기목적 부동산의 물상보증인 및 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3자를 말한다.
3. '담보가등기'라 함은 채권담보의 목적으로 경료된 가등기를 말한다.
4. '경매 등'이라 함은 강제경매와 담보권의 실행 등을 위한 경매를 말한다.
5. '후순위 권리자'라 함은 담보가등기 후에 등기된 (저당권자)·(전세권자) 및 (담보가등기권리자)를 말한다. → 유치권자 ×

① 가등기담보등에관한법률은 차용물의 반환에 관하여 차주가 차용물에 갈음하여 다른 재산권을 이전할 것을 예약한 경우에 적용된다.

② 따라서 토지매매대금등의 지급의 담보와 그 불이행의 경우의 제재 내지 보상을 위하여 소유권이전청구권보전을 위한 가등기가 경료된 경우에는 위 법률이 적용되지 아니한다.

③ 가등기담보등에관한법률은 재산권 이전의 예약에 의한 가등기담보에 있어서 그 재산의 예약 당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에 한하여 그 적용이 있다.

④ 가등기담보권자는 채권자에 한하나, 가등기담보설정자는 채무자 또는 제3자가 될 수 있다.

⑤ 피담보채권은 금전채권에 한하지 않는다. 그러나 소비대차 이외의 사유로 생긴 채권은 제외된다는 것이 판례의 입장이다. → 공사대금×, 매매대금×

⑥ 가등기담보의 효력이 미치는 범위는 저당권의 피담보채권의 범위(민법 제360조)와 같다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제3조 [담보권의 실행의 통지와 청산기간]

① 채권자가 담보계약에 의한 담보권을 실행하여 그 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 그 채권의 변제기 후에 제4조에 규정한 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하고, 그 통지가 채무자 등에게 도달한 날로부터 2월(이하 '청산기간'이라 한다)이 경과하여야 한다. 이 경우 청산금이 없다고 인정되는 때에는 그 뜻을 통지하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 통지에는 통지 당시의 목적부동산의 평가액과 민법 제360조에 규정된 채권액을 명시하여야 한다. 이 경우 부동산이 2 이상인 때에는 각 부동산의 소유권 이전에 의하여 소멸시키려고 하는 (채권)과 그 (비용)을 명시하여야 한다.

① 채권자가 담보계약에 의한 담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 청산금의 평가액을 채무자등에게 통지하고, 청산기간이 경과하여야 한다.

② 청산기간은 2개월이다.

③ 청산금이 없다고 인정되는 때에는 그 뜻을 통지하여야 한다.

④ 통지에는 통지당시의 목적부동산의 평가액과 민법 제360조에 규정된 채권액을 명시하여야 한다.

⑤ 부동산이 2이상인 때에는 각 부동산의 소유권이전에 의하여 소멸시키려고 하는 채권과 그 비용을 명시하여 통지하여야 한다.

⑥ 채권자는 그가 통지한 청산금의 수액에 관하여 다툴 수 없다.

⑦ 청산기간이 경과하여야 그 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 있다.

⑧ 청산금지급과 부동산의 소유권이전등기 및 인도채무는 동시이행관계에 있다.

⑨ 담보부동산에 관하여 이미 소유권이전등기가 경료된 경우에는 청산기간 경과후 청산금을 채무자등에게 지급한 때에 목적부동산의 소유권을 취득한다.

⑩ 담보가등기후에 대항력있는 임차권을 취득한 자는 청산금의 범위안에서 임차물 반환과 상환으로 보증금의 반환을 청구할 수 있다(동시이행관계)

제4조 [청산금의 지급과 소유권의 취득]

① 채권자는 제3조 제1항의 규정에 의한 통지 당시의 목적부동산의 가액에서 그 채권액을 공제한 금액(이하 '청산금'이라 한다)을 (채무자 등)에게 지급하여야 한다. 목적부동산에 선순위담보권등기의 권리가 있을 때에는 그 채권액을 계산함에 있어서 (선순위 담보)(후순위 권리자가 아님에 주의) 등에 의하여 담보된 채권액을 포함한다.

② 채권자는 담보부동산에 관하여 이미 소유권이전등기가 경료된 경우에는 (청산기간) 경과 후 청산금을 채무자 등에게 지급한 때에 목적부동산의 소유권을 취득하며, 담보가등기가 경료된 경우에는 (청산기간)이 경과하여야 그

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

가등기에 기한 본등기를 청구할 수 있다.
③ 민법 제536조(동시이행의 항변권)의 규정은 청산금의 지급채무와 부동산의 소유권이전등기 및 인도채무의 이행에 관하여 이를 준용한다.
④ 제1항 내지 제3항의 규정에 반하는 특약으로서 채무자 등에게 불리한 것은 그 효력이 없다. 다만, 청산기간 경과 후에 행하여진 특약으로서 제3자의 권리를 해하지 아니하는 것은 그러하지 아니하다.

① 공사대금채권 → 가담법 ×
② 매매대금채권 → 가담법 ×
③ 가등기담보 등에 관한 법률은 재산권 이전의 예약에 의한 가등기담보에 있어서 그 재산의 예약 당시의 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액을 초과하는 경우에 한하여 그 적용이 있다 할 것이므로, 가등기담보부동산에 대한 예약 당시의 시가가 그 피담보채무액에 미치지 못하는 경우에 있어서는 같은 법 제3조, 제4조가 정하는 청산금평가액의 통지 및 청산금지급 등의 절차를 이행할 여지가 없다(대법원 1993.10.26, 93다27611)
④ 차주가 차용물의 반환에 관하여 차용물에 갈음하여 다른 재산권을 이전할 것을 예약한 경우가 아니라, 단순히 매매잔대금 채권을 담보하기 위하여 경료된 가등기에 기하여 본등기를 구하는 경우에는 가등기담보등에 관한 법률은 적용되지 아니한다.(대법원 (1991.9.24, 90다13765)

제5조 [후순위 권리자의 권리행사] ① 후순위 권리자는 그 순위에 따라 채무자 등이 지급 받을 청산금에 대하여 제3조 제1항의 규정에 의하여 통지된 평가액의 범위 안에서 청산금 지급 시까지 그 권리를 행사할 수 있고, 채권자는 후순위 권리자의 요구가 있는 경우에는 이를 지급하여야 한다.
② 제1항의 권리를 행사함에 있어서는 그 (피담보채권의)의 범위 안에서 그 채권의 명세와 증서를 채권자에게 제시·교부하여야 한다.
③ 채권자라 제2항의 명세와 증서를 받고 후순위 권리자에게 (청산금)을 지급한 때에는 그 범위 안에서 청산금 채무는 소멸한다.
④ 제1항의 권리행사를 저지하려고 하는 자는 청산금을 (압류) 또는 (가압류)하여야 한다.
⑤ 담보가등기 후에 대항력 있는 ( )을 취득한 자에게는 청산금의 범위 안에서 민법 제536조(동시이행의 항변권)의 규정을 준용한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제6조 [채무자 등 외의 권리자에 대한 통지]

① 채권자는 제3조 제1항의 규정에 의한 통지가 채무자 등에게 도달한 때에는 지체없이 (후순위권리자)에게 그 통지의 사실·내용 및 그 도달일을 통지하여야 한다.

② 제3조 제1항의 규정에 의한 통지가 채무자 등에게 도달한 때에는 담보가등기 후에 등기한 제3자(제1항에 의하여 통지를 받을 자를 제외하고, 대항력 있는 임차권자를 포함한다)가 있는 경우에는 채권자는 지체없이 그 제3자에 대하여 제3조 제1항의 규정에 의한 통지를 한 사실과 그 채권액을 통지하여야 한다.

③ 제1항과 제2항의 규정에 의한 통지는 통지를 받을 자의 등기부상의 주소로 발송함으로써 그 효력이 있다. 그러나 대항력 있는 임차권자에게는 그 목적부동산의 소재지에 발송하여야 한다.

제7조 [청산금에 대한 처분제한]

① 채무자가 청산기간의 경과 전에 한 청산금에 관한 권리의 양도 기타의 처분은 이로써 후순위권리자에게 대항하지 못한다.

② 채권자가 청산기간의 경과 전 또는 제6조 제1항의 규정에 의한 통지를 하지 아니하고 청산금을 지급한 경우에도 제1항과 같다.

제8조 [청산금의 공탁]

① 청산금 채권이 압류 또는 가압류된 경우에 채권자는 청산기간이 경과한 후 이에 해당하는 청산금을 채무이행지를 관할하는 지방법원 또는 지원에 공탁하여 그 법원에서 채무를 면할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 공탁이 있는 경우에는 채무자 등의 공탁금출급청구권이 압류 또는 가압류된 것으로 본다.

③ 채권자는 제14조에 규정한 경우 외에는 공탁금의 회수를 청구할 수 없다.

④ 채권자는 제1항의 규정에 의하여 공탁을 한 경우에는 채무자 등과 압류채권자 또는 가압류 채권자에게 지체없이 공탁의 통지를 하여야 한다.

제9조 [통지의 구속력]

채권자는 제3조 제1항의 규정에 의하여 그가 통지한 (청산금의 수액)에 관하여 다툴 수 없다.

제10조 [법정지상권]

토지 및 그 지상의 건물이 동일한 소유자에게 속하는 경우에 그 토지 또는 건물에 대하여 제4조 제2항의 규정에 의한 소유권을 취득하거나 담보가등기에 기한

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

본등기가 행하여진 경우에는 그 건물의 소유를 목적으로 그 토지 위에 (지상권)이 설정된 것으로 본다. 이 경우 그 존속기간 및 지료는 당사자의 청구에 의하여 법원이 정한다.

제11조 [채무자 등의 말소청구권]

채무자 등은 청산급 채권을 변제 받을 때까지 그 채무액(반환 시까지의 이자와 손해금을 포함한다)을 채권자에게 지급하고 그 채권담보의 목적으로 경료된 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다. 다만, 그 채무의 변제기가 경과한 때로부터 (10년이 경과)하거나 또는 (선의의 제3자)가 소유권을 취득한 때에는 그러하지 아니한다.

제12조 [경매의 청구]

① 담보가등기권리자는 그 선택에 따라 제3조의 규정에 의한 담보권을 실행하거나 목적부동산의 경매를 청구할 수 있다. 이 경우 경매에 관하여는 담보가등기권리를 (저당권)으로 본다.

② (후순위권리자)는 청산기간 내에 한하여 그 피담보채권의 변제기 도래 전이라도 목적부동산(경매)를 청구할 수 있다.

제13조 [우선변제청구권]

담보가등기가 경료된 부동산에 대하여 경매 등이 개시된 경우에 담보가등기권리자는 다른 채권자 보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리가 있다. 이 경우 그 순위에 관하여는 그 담보가등기권리를 (저당권)으로 보고, 그 담보가등기가 경료된 때에 그 저당권의 설정등기가 행하여진 것으로 본다.

제14조 [경매 등의 경우의 담보가등기]

담보가등기가 경료된 부동산에 대하여 경매 등 개시의 결정이 있는 경우에 그 경매의 신청이 청산금을 지급하기 전에 행하여진 때(청산금이 없는 경우에는 청산기간의 경과 전)에는 담보가등기권리자는 그 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 없다.

① 가등기담보권의 실행방법에는 권리취득에 의한 실행과 경매에 의한 실행이 있다. (O)

② 가등기담보권자는 채무변제기에 목적부동산의 경매를 청구할 수 있다. (O)

③ 가등기담보권자는 담보물에 대하여 경매를 청구할 수 없다. (×)

④ 가등기담보권자는 채무변제기에 목적부동산의 경매를 청구할 수 있다. (O)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

⑤ 가등기담보권자는 담보권실행을 위한 경매를 청구하는 경우에는 가등기 시에 저당권 설정등기가 된 것과 같이 법률상 취급하게 된다. (O)

⑥ 담보가등기권리자에게도 경매청구권이 있으며 이 경우 담보가등기권리를 저당권으로 본다. (O)

⑦ 담보가등기가 경료된 부동산에 대하여 경매 등이 개시된 경우에 담보가등기권리는 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리가 있다. (O)

⑧ 가등기담보의 실행방법에는 권리취득에 의한 실행(귀속청산 ; 원칙)과 경매에 의한 실행(처분청산 ; 저당권으로 됨)이 있는데, 가등기담보권자는 그 실행방법의 선택권이 있다.

⑨ 가등기담보 등에 관한 법률이 규정하는 실행방법은 권리취득에 의한 실행(귀속청산)이다.

⑩ 목적물의 가액이 채권액에 미달할 때에는 그 차액은 무담보채권으로 존속한다.

⑪ 청산금청구권자

㉠ 채무자 등 : 가등기담보권설정권자인 채무자의 물상보증인 및 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3자(제3 취득자)

㉡ 후순위권리자 : 담보가등기후에 등기된 저당권자·전세권자 및 담보가등기권리자

㉢ 담보가등기 후에 대항력 있는 임차권을 취득한 자 : 청산금 범위내에서 보증금반환청구

제15조 [담보가등기권리의 소멸]

담보가등기가 경료된 부동산에 대하여 경매 등이 행하여진 때에는 담보가등기권리는 그 부동산의 (매각)에 의하여 (소멸)한다.

제16조 [경매 등에 관한 특칙]

① 소유권의 이전에 관한 가등기가 되어 있는 부동산에 대한 경매 등의 개시결정이 있는 경우에는 법원은 가등기권리자에 대하여 그 가등기가 담보가등기인 때에는 그 내용 및 채권(이자 기타의 부수채권을 포함한다)의 존부·원인 및 수액을, 담보가등기가 아닌 경우에는 그 내용을 법원에 신고할 것을 상당한 기간을 정하여 최고하여야 한다.

② 압류등기 전에 경료된 담보가등기권리가 매각에 의하여 소멸되는 때에는 제1항의 채권신고를 한 경우에 한하여 그 채권자는 매각대금의 배당 또는 변제금의 교부를 받을 수 있다. 이 경우 그 담보가등기의 말소에 관하여는 민사소

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

송법 제661조 제1항 제2호의 규정을 준용한다. <개정 1997. 12. 13>
③ 소유권의 이전에 관한 가등기권리자는 경매 등 절차의 이해관계인으로 본다.

假登記擔保權의 소멸사유

① 피담보채권이 시효로 소멸한 때 (O)
② 담보가등기가 경료된 부동산이 멸실된 때 (O)
③ 담보가등기가 경료된 부동산에 대하여 가등기담보권의 실행으로 인한 경매가 행하여진 때 (O)
④ 피담보채무를 변제한 때 (O)
⑤ 담보가등기가 경료된 부동산이 양도되면 양수인은 담보가등기의 제한을 받는 소유권을 취득하기 때문에 담보가등기는 소멸하지 않는다. (O)
⑥ 가등기담보의 실행통지를 받을 자는 채무자, 물상보증인, 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3자이다. (O)
⑦ 양도담보권자로부터 목적물을 매수한 자가 선의이면 유효하게 소유권을 취득한다. (동법 제11조 참조)
⑧ 후순위권리자는 청산기간 내에 한하여 그 피담보채권의 변제기 도래 전이라도 목적부동산의 경매를 청구할 수 있다.(동법 12②)

제17조 [파산 등의 경우의 담보가등기]
① 파산재단에 속하는 부동산에 설정한 담보가등기권리에 대하여 파산법 중 저당권에 관한 규정을 적용한다.
② 파산법 제88조는 파산재단에 속하지 아니하는 파산자의 부동산에 대하여 설정되어 있는 담보가등기권리자에 관하여 이를 준용한다.
③ 담보가등기권리는 국세기본법, 국세징수법, 지방세법, 회사정리법의 적용에 있어서는 이를 저당권으로 본다.

제18조 [다른 권리를 목적으로 하는 계약에의 준용] → (전)(저)(질) 제외
제3조 내지 제17조의 규정은 등기 또는 등록할 수 있는 부동산소유권 외의 권리(질권·저당권 및 전세권을 제외한다)의 취득을 목적으로 하는 담보계약에 관하여 이를 준용한다.

① 가등기담보권의 실행으로 청산절차가 종료된 후 담보목적물에 대하여 사용·수익권을 가지는 자(=채권자) (대판 2001.2.27, 2000다20465)
일반적으로 담보목적으로 가등기를 경료한 경우 담보물에 대한 사용·수익권은

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

가등기설정자인 소유자에게 있다고 할 것이나, 가등기담보약정은 채무자 본래의 채무를 이행하지 못할 경우 채권자에게 담보목적물의 소유권을 이전하기로 하는 예약으로서 유상계약인 쌍무계약적 재산권이전약정에 해당하므로 그 성질에 반하지 않는 한 매매에 관한 민법규정이 준용된다할 것이고(민법 제567조), 채권자가 가등기담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여 가등기담보등에관한법률에 따라 채무자에게 담보권 실행을 통지한 경우 청산금을 지급할 여지가 없는 때에는 2월의 청산기간이 경과함으로써 청산절차는 종료되고, 이에 따라 채권자는 더 이상의 반대급부의 제공없이 채무자에 대하여 소유권이전등기청구권 및 목적물인도청구권을 가진다 할 것임에도 채무자가 소유권이전등기의무 및 목적물인도의무의 이행을 지연하면서 자신이 담보목적물을 사용·수익할 수 있다고 하는 것은 심히 공평에 반하여 허용될 수 없으므로, 이러한 경우 담보목적물에 대한 과실수취권 등을 포함한 사용·수익권은 청산절차의 종료와 함께 채권자에게 귀속된다고 보아야 한다.

② 양도담보권의 실행에 있어서 담보의 평가액이 피담보채권액에 미달하는 경우의 통지방법(대판 2001.8.24, 2000다15661)

채권의 담보 목적으로 양도된 재산에 관한 담보권의 실행은 다른 약정이 없는 한 처분정산이나 귀속정산 중 채권자가 선택하는 방법에 의할 수 있는바, 그 재산에 관한 담보권이 귀속정산의 방법으로 실행되어 채권자에게 확정적으로 이전되기 위해서는 채권자가 이를 적정한 가격으로 평가한 후 그 가액으로 피담보채권의 원리금에 충당하고 그 잔액을 반환하거나 평가액이 피담보채권액에 미달하는 경우에는 채무자에게 그와 같은 내용의 통지를 하는 등 정산절차를 마쳐야 하며, 귀속정산의 통지방법에는 아무런 제한이 없어 구도로든 서면으로든 가능하고, 담보부동산의 평가액이 피담보채권액에 미달하는 경우에는 청산금이 있을 수 없으므로 귀속청산의 통지방법으로 부동산의 평가액 및 채권액을 구체적으로 언급할 필요없이 그 미달을 이유로 채무자에 대하여 담보권의 실행으로 그 부동산을 확정적으로 채권자의 소유로 귀속시킨다는 뜻을 알리는 것으로 족하다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제4장 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제1절 총칙

제1조 [건물의 구분소유]

1동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법이 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다(구조상 독립성과 이용상 독립성이 있어야 구분소유권의 객체가 될 수 있다).

제2조 [정의]

이법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. '구분소유권'이라 함은 제1조에 규정한 건물부분(제3조 제2항 및 제3항의 규정에 의하여 공용부분으로 된 것을 제외한다)을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. '구분소유자'라 함은 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. '전유부분'이라 함은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. '공용부분'이라 함은 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조 제2항 및 제3항의 규정에 의하여 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.
5. '건물의 대지'라 함은 전유부분이 속하는 1동의 건물이 소재하는 토지 및 제4조의 규정에 의하여 건물의 대지로 된 토지를 말한다.
6. '대지사용권'이라 함은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다

※ 복도, 계단, 출입구, 엘리베이터, 옥상, 보일러실, 소방설비등은 법률상 당연히 공용부분이 되며, 공용부분이라는 취지의 등기를 요하지 않는다.(○)

제3조 [공용부분]

① 수개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단 기타 구조상 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.

② 제1조에 규정한 건물부분과 부속의 건물은 (규약)으로써 공용부분으로 정할 수 있다.

③ 제1조에 규정된 건물부분은 전부 또는 부속건물을 소유하는 자는 (공정증서)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

로써 제2항의 규약에 상당하는 것을 정할 수 있다.
④ 제2항과 제3항의 경우에는 공용부분이라는 취지를 (등기)하여야 한다.

① 법정공용부분(구조상공용부분)은 등기를 요하지 않으나 규약상공용부분은 전유부분의 대상이 될 수 있는 것이기에 거래안전보호를 위해 공용부분이라는 취지를 등기하여야 한다. (○)

② 공용부분은 전원이 합의해도 분할을 청구 할 수 없다. (○)

제4조 [규약에 의한 건물의 대지]

① 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지 기타 전유부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 소재하는 토지와 일체로 관리 또는 사용되는 토지는 규약으로써 건물의 대지로 할 수 있다.
② 제3조 제3항의 규정은 제1항의 경우에 이를 준용한다.
③ 건물이 소재하는 토지가 건물이 일부멸실함에 따라 건물이 소재하는 토지가 아닌 토지로 된 때에는 그 토지는 제1항의 규정에 따라 규약으로써 건물의 대지로 정한 것으로 본다. 건물이 소재하는 토지의 일부가 분할에 의하여 건물이 소재하는 토지가 아닌 토지로 된 때에도 같다.

제5조 [구분소유자의 권리의무 등]

① 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위를 하여서는 아니된다.
② 전유부분이 주거의 용도로 분양된 것인 경우에는 구분소유자는 정당한 사유없이 그 부분을 주거 이외의 용도로 사용하거나 그 내부벽을 철거 또는 파손하여 증·개축하는 행위를 하여서는 아니된다.
③ 구분소유자는 그 전유부분 또는 공용부분을 보존 또는 개량하기 위하여 필요한 범위 내에서 다른 구분소유자의 전유부분 또는 자기의 공유에 속하지 아니하는 공용부분의 사용을 청구할 수 있다. 이 경우 다른 구분소유자가 손해를 입은 때에는 이를 보상하여야 한다.
④ 제1항 내지 제3항의 규정은 전유부분을 점유하는 자로서 구분소유자가 아닌 자(이하 '점유자'라 한다)에게 이를 준용한다.

제6조 [건물의 설치·보존상의 하자의 추정]

전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 하자로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 하자는 (공용부분)에 존재하는 것으로 (추정)한다.

제7조 [구분소유권 매도청구권]

대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부분의 철거를 구

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 (시가)로 매도할 것을 청구할 수 있다.

제8조 [대지공유자의 분할청구의 금지]
대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위 내지 대지에 대하여는 (분할)을 청구하지 못한다.

제9조 [담보책임]
① 제1조의 건물을 건축하여 분양한 자의 담보책임에 관하여는 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용한다.
② 제1항의 분양자의 담보책임에 관하여는 민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 그 효력이 없다.

제2절 공용부분

제10조 [공용부분의 귀속 등]
① 공용부분은 (구분소유자 전원)의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만의 공용에 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 '일부 공용부분'이라 한다)은 (그들 일부구분소유자)의 공유에 속한다.
② 제1항의 공유에 관하여는 제11조 내지 제18조의 규정에 정하는 바에 따른다. 다만, 제12조, 제17조에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

※ 공용부분 : 용도에 따라 사용. 지분비율×, 자기필요×

제11조 [공유자의 사용권]
각 공유자는 공용부분을 그 (용도)에 따라(지분비율이 아님에 주의) 사용할 수 있다.

제12조 [공유자의 지분권]
① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 (전유부분의 면적)의 비율에 의한다.
② 제1항의 경우 일부 공용부분으로서 면적이 있는 것이 있을 때에는 그 공용부분의 면적은 이를 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적의 비율에 따라 배분하여 이를 각 구분소유자의 전유부분의 면적에 산입한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제13조 [전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성] - 절대적 일체성

① 공유자의 공용부분에 대한 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.

③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기를 요하지 아니한다.

제14조 [일부 공용부분의 관리]

일부 공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 사항 및 제29조 제2항의 규약으로써 정한 사항은 구분소유자 전원의 집회결의로써, 그 밖의 사항은 그것을 공용할 구분소유자만의 집회결의로써 각각 결정한다.

제15조 [공용부분의 변경]

① 공용부분의 변경에 관한 사항은 구분소유자 및 의결권의 (각 4분의 3) 이상의 다수에 의한 집회결의로써 결정한다. 다만, 공용부분의 개량을 위한 것으로서 과다한 비용이 드는 것이 아닐 때에는 (통상의 집회결의)로써 결정할 수 있다.

② 제1항의 경우에 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 (구분소유자의 승낙)을 얻어야 한다.

제16조 [공용부분의 관리]

① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조 제1항 본문의 경우를 제외하고는 통상의 집회결의로써 결정한다. 다만, (보존행위)는 각 공유자가 할 수 있다.

② 제1항의 규정은 (규약)으로써 달리 정할 수 있다.

③ 제15조 제2항의 규정은 제1항 본문의 경우에 이를 준용한다.

제17조 [공용부분은 부담·수익]

각 공유자는 규약에 달리 정함이 없는 한 그 (지분)의 비율에 따라 공용부분의 관리비용 기타 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

제18조 [공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력]

공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 (특별승계인)에 대하여도 행사할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제19조 [공용부분에 관한 규정의 준용]
건물의 대지 또는 공용부분 이외의 부속시설(이들에 대한 권리를 포함한다)이 구분소유자의 공유에 속하는 경우에는 제15조 내지 제17조의 규정은 그 대지 및 부속시설에 이를 준용한다.

제3절 대지사용권

제20조 [전유부분과 대지사용권의 일체성]-상대적 일체성
① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다(대지사용권은 반드시 소유권에 한하는 것은 아니다).
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, (규약)으로써 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다.(상대적 일체성)
③ 제2항 본문의 분리처분 금지는 그 취기를 등기하지 아니하면 (선의)로 물권을 취득한 제 3자에 대하여 대항하지 못한다.
④ 제3조 제3항의 규정은 제3항 단서의 경우에 이를 준용한다.

제21조 [전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율]
① 구분소유자가 2개 이상의 전유부분을 소유한 때에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 의한 비율에 의한다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.
② 제3조 제3항의 규정은 제1항의 단서의 경우에 준용한다.

제22조 [민법 제267조 '지분의 탄력성'의 적용배제]
제20조 제2항의 본문의 경우에는 민법 제267조(제 278조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정은 대지사용권에는 적용하지 아니한다.

제4절 관리단 및 관리인

제23조 [관리단의 당연설립 등]

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

① 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자는 전원으로써 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단(인 아닌 사단)을 구성한다.-전세권자나 임차인은 관리단의 구성원이 될 수 없다.→※관리단구성선택권×

②일부 공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조 제2항의 규약에 의하여 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

제24조 [관리인의 선임 등]

① 구분소유자가 (10)인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 한다.

② 관리인은 (관리단집회)의 결의에 의하여 선임되거나 해임된다.

③ 관리인에게 부정한 행위 기타 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 그 해임을 법원에 청구할 수 있다.

※ 관리인에게 부정한 행위 기타 그 직무를 수행하기에 부적합한 사정이 있을 때에는각 구분 소유자는 그 해임을 법원에 청구할 수 있다.(○)

제25조 [관리인의 권한과 의무]

① 관리인은 다음과 같은 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

1. 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위
2. 관리단의 사무의 집행을 위한 분담금액 및 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위
3. 관리단의 사업시행에 관련하여 관리단을 대표하여 행하는 재판상 또는 재판 외의 행위
4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위

② 관리인의 (대표권)은 이를 제한할 수 있다. 다만, 이로써 (선의의 제3자)에게 대항할 수 없다.

제26조 [관리인의 보고의무 등]

① 관리인은 (매년 1회) 일정한 시기에 구분소유자에 대하여 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다.

② 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 민법의 위임에 관한 규정을 준용한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제27조 [관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임]

① 관리단의 그의 재산으로 채무를 완제할 수 없는 때에는 구분소유자는 제 12조의 (지분비율)에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다. 다만, (규약)으로써 그 부담비율을 달리 정할 수 있다.

② 구분소유자의 (특별승계인)은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다. → 전유부분의 매수인, 경낙인(새로 구분소유자로 편입된 자도 이익 있음)

1. 집합건물의 구분소유권에 관한 설명으로 옳은 것은?

㉮ 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 지분을 처분할 수 있다.

㉯ 구분소유자가 가지는 전유부분의 비율에 의한 대지사용권을 포기하거나 상속인없이 사망한 경우 그 지분은 다른 공유자에게 각 지분의 비율로 귀속한다.

㉰ 건물부분 또는 부속건물이 규약 또는 공정증서로써 공용부분으로 정해진 경우에는 공용부분이라는 취지의 등기를 할 필요가 없다.

㉱ 공용부분의 개량을 위한 것으로서 과다한 비용이 드는 경우에는 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다.

㉲ 복도, 계단, 출입구, 엘리베이터, 옥상, 보일러실, 소방설비 등은 법률상 당연히 공용부분이 되며 공용부분이라는 취지의 등기를 요하지 않는다.

<정답 ㉲>

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제5절 규약 및 집회

제28조 [규약]

① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 상호간의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.

② 일부 공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원의 이해에 관계가 없는 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하는 한 이것을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 경우에 구분소유자 이외의 자의 권리를 해하지 못한다.

제29조 [규약의 설정·변경·폐지]

① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 (각 4분의 3)의 찬성을 얻어 행해진다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다.

② 제28조 제2항의 규정한 사항에 관한 구분소유자 전원의 규약의 설정·변경 또는 폐지는 당해 일부 공용부분을 공용하는 구분소유권자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 반대할 때에는 이를 할 수 없다.

① 규약은 반드시 갖추어야 하는 것은 아니다. (○)

② 규약은 법인의 정관에 유사한 자치법규이다. (○)

③ 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 행한다.(×)

제30조 [규약의 보관 및 열람]

① 규약은 관리인 또는 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관하여야 한다.

② 제1항의 규정에 위하여 규약을 보관할 구분소유자 또는 그 대리인은 규약에 다른 규정이 없는 한 관리단집회의 결의로써 정한다.

③ 이해관계인은 제1항의 규정에 의하여 규약을 보관하는 자에게 규약의 열람을 청구하거나 자기비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제31조 [집회의 권한]
관리단의 사무는 이 법 또는 규약으로 관리인에게 위험한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 의하여 행한다.

제32조 [정기 관리단집회]
관리인은 매년 (1)회 일정한 시기에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.

① 규약은 구분소유자의 특별승계인에 대해서도 효력이 있다. (○)

② 관리단 집회는 소집통지시에 통지한 사항에 관하여만 결의 할 수 있다. (○)

제33조 [임시 관리단집회]
① 관리인은 필요하다고 인정한 때에는 관리단집회를 소지할 수 있다.
② 구분소유자의 (5분의 1) 이상으로서 의결권의 (5분의 1) 이상을 가진 자가 회의의 목적사항을 명시하여 관리단집회의 소집을 청구한 때에는 관리인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 정수는 규약으로써 달리 정할 수 있다.→ ※4분의 1×
③ 제2항의 청구가 있은 후 1주일 내에 청구일로부터 2주일 이내의 날을 관리단집회를 소집통지절차를 밟지 아니한 때에는 소집청구한 구분 소유자는 관리단집회를 소집할 수 있다.
④ 관리인이 없는 때에는 구분소유자 및 의결권 (5분의 1) 이상을 가진 자는 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

제34조 [집회소집 통지]
① 관리단집회를 소집하고자 할 때에는 관리단집회일의 (1주일) 전에 회의의 목적사항을 명시하여 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로써 달리 정할 수 있다.
② 전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우에 제1항의 통지는 제37조 제2항에 의하여 정하여진 의결권을 행사할 자(그 자가 없는 때에는 공유자의 1인)에게 통지하여야 한다.
③ 제1항의 통지는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출한 때에는 그 장소에, 제출하지 아니한 때에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 소재하는 장소에 발송함으로써 행한다. 이 경우 제1항의 통지는 그것이 통상 도달한 것으로 본다.
④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 구분소유자에 대한 제1항의 통지는 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지에 갈음할 수 있음을 규약으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.
⑤ 회의의 목적인 사항이 제15조 제1항, 제29조 제1항, 제47조 제1항, 제50조 제4항인 때에는 그 통지에 대한 그 의안 및 계획의 내용을 기재하여야 한다.

제35조 [소집절차의 생략]
관리단집회는 구분소유자 (전원)의 동의가 있는 때에는 (소집절차)를 거치지 아니하고 소집 할 수 있다. →※4분의 3×

제36조 [결의 사항]
① 관리단집회는 제34조의 규정에 의하여 (통지한 사항)에 관하여서만 결의할 수 있다.
② 제1항의 규정은 이 법에 관리단집회의 결의에 관하여 특별한 정수가 규정된 사항을 제외하고는 규약으로써 달리 정할 수 있다.
③ 제1항 및 제2항의 규정은 제35조의 규정에 의한 관리단집회는 적용하지 아니한다.

제37조 [의결권]
① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없는 경우에는 제12조에 의한 지분비율에 의한다.
② 전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다.

제38조 [의결의 방법]
① 관리단집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 과반수로써 의결한다.
② 의결권은 (서면) 또는 (대리인)에 의하여 행사할 수 있다.

제39조 [집회의 의장과 의사록]
① 관리단집회의 의장은 관리인 또는 집회를 고집한 구분소유자 중 연장자가 된다. 그러나 규약에 특별한 규정이 있거나 관리단집회에서 다른 결의를 한 경우에는 그러하지 아니하다.② 관리단집회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.
③ 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 기재하고 의장과 구분소유자 2인 이상이

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

서명날인하여야 한다.
④ 제30조의 규정은 의사록에 관하여 이를 준용한다.

제40조 [점유자의 의견진술권]
① 구분소유자의 승낙을 얻어 전유부분을 점유하는 자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
② 제1항의 경우 집회를 소집하는 자는 제34조의 규정에 의하여 소집통지를 한 후 지체없이 집회의 일시, 장소 및 집회의 목적사항을 건물 내의 적당한 장소에 게시하여야 한다.

제41조 [서면에 의한 결의 등]
① 이 법 또는 규약에 의하여 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 (5분의 4) 이상의 서면에 의한 합의가 있는 때에는 관리단집회의 결의가 있는 것으로 본다.
② 구분소유자들은 미리 그들 중의 1인을 대리인으로 정하여 관리단에 신고한 때에는 그 대리인은 그 구분소유자들을 대리하여 관리단집회에 참석하거나 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
③ 제30조의 규정은 제1항의 서면에 관하여 이를 준용한다.

제42조 [규약 및 집회의 결의의 효력]
① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 (특별승계인)에 대하여도 효력이 있다.
② 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.

※특별승계인에게 효력이 미치는 경우
① 공용부분에 관하여 생긴 채무(제18조)
② 규약의 효력(제42조)
③ 관리단 집회결의의 효력(제42조4항)
④ 관리단의 채무(제27조②항)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제6절 의무위반자에 대한 조치

제43조 [공동의 이익에 반하는 행위의 정지청구 등] - 재판상, 재판 외로도 할 수 있다. (행)(인) 이 (사)(경) 을 헤멘다!

① 구분소유자가 제5조 제1항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 염려가 있는 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 구분소유자의 공동의 이익을 위하여 그 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 또는 그 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 소송의 제기는 관리단집회의 결의(통상의 결의)가 있어야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정은 점유자가 제5조 제4항에서 준용하는 동조 제1항에 규정한 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 염려가 있는 경우에도 이를 준용한다.

제44조 [사용금지의 청구]

① 제43조 제1항의 경우에 제5조 제1항에 규정한 행위로 구분소유자의 공동생활상의 장해가 현저하여 제43조 제1항에 규정한 청구로서는 그 장해를 제거하여 공용부분의 이용의 확보나 구분소유자의 공동생활의 유지를 도모함이 심히 곤란한 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 관리단집회의 결의에 기하여 소로써 상당한 기간 당해 구분소유자에 의한 전유부분의 사용금지를 청구할 수 있다.

제45조 [구분소유권의 경매]

경매를 명할 것을 법원에 청구→재판확정→경매신청

① 구분소유자가 제5조 제1항 및 제2항의 규정에 위반하거나 규약에 정한 의무에 현저히 위반한 결과 공동생활의 유지가 심히 곤란하게 된 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 당해 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권의 (경매)를 명할 것을 법원에 (청구)할 수 있다(바로 경매를 청구한다는 것이 아니라 경매를 명할 것을 법원에 청구할 수 있다는 것임에 주의).

② 제1항의 청구는 구분소유자 및 의결권의 (각 4분의 3이상)의 다수에 의한 관리단집회결의가 있어야 한다.

③ 제2항의 결의에 있어서는 미리 당해 구분소유자에게 변명의 기회를 주어야 한

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

다.
④ 제1항의 규정에 의한 청구에 따라 경매를 명한 재판이 확정된 때에는 그 청구를 한 자는 경매를 신청할 수 있다. 다만, 그 재판확정일로부터 6월을 경과한 때에는 그러하지 아니하다.
⑤ 제1항의 당해 구분소유자는 제4항 본문의 신청에 의한 경매에서 경락인이 되지 못한다.

제46조 [전유부분의 점유자에 대한 인도청구]
① 점유자가 제45조 제1항의 규정에 의한 의무위반을 한 결과 공동생활의 유지가 심히 곤란하게 된 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 그 전유부분을 목적으로 하는 계약의 해제 및 그 전유부분의 인도를 청구할 수 있다.
② 제44조 제2항 및 제3항의 규정은 제1항의 경우에 이를 준용한다.
③ 제1항의 규정에 따라 전유부분을 인도 받은 자는 지체없이 이를 그 전유부분을 점유할 권원이 있는 자에게 인도하여야 한다.

제7절 재건축 및 복구

1. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 내용이 아닌 것은?
① 집합건물을 재건축하고자 할 때에는 구분소유자 및 의결권의 5분의 4이상의 다수의 결의에 의해 실현할 수 있다.
② 재건축 참가자들은 반대자에 대하여 구분소유권 및 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.
③ 구분소유자 전원으로써 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 관리단을 구성한다.
④ 관리단집회에서의 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특약규정이 없는 한 자기의 전유부분의 면적비율에 의한 지분비율에 의한다.
⑤ 구분소유자가 20인 이상일 때에는 반드시 관리인을 선임해야 하며, 관리인은 관리집단집회의 결의에 의해 선임·해임 된다.

<해설> ①, ②, ③, ④ 모두 맞는 설명이다. ⑤ 구분소유자가 10인 이상인 때에는 반드시 관리인을 선임해야 한다. (집합건물법24조2항)

2. 다음은 집합건물의 재건축에 관한 집합건물의 소유및관리에 관한법률의 규정이

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

다. 잘못된 것은?

① 집합건물의 건축 후 상당한 기간이 경과되어 건물이 훼손 또는 일부별실되는 등 일정한 사유가 있으면 집합건물의소유및관리에관한법률소정의 절차를 거쳐서 재건축할 수 있다.

② 집합건물을 재건축하기 위하여는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4이상의 다수에 의한 결의가 있어야 한다.

③ 하나의 단지 내에 있는 여러 동의 건물 전부를 일괄하여 재건축하고자 하는 경우에는 개개의 각 건물마다 집합건물의소유및관리에관한법률 소정의 재건축 결의를 할 필요가 없다는것이 판례이다.

④ 재건축의 결의가 있을 때에는 집회를 소집한 자는 지체없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자에 대하여 그 결의내용에 따른 재건축에의 참가여부를 회답할 것을 최고하여야 한다.

⑤ 재건축에의 참여여부에 대한 회답의 최고기간이 경과한 때에는 재건축의 결의에 찬성한 각 구분소유자 등은 최고기간 만료일로부터 2월이내에 재건축에 참가하지 아니하는 뜻을 회답한 구분소유자에 대하여 구분소유권 및 대지사용권을 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다.

< 해설> ③ 판례는 개개의 각 건물마다 재건축의 결의와 의결정족수를 구할 필요가 있다고 한다.

제47조 [재건축의 결의]

① 건물 건축 후 상당한 기간이 경과되어 건물이 훼손 또는 일부 멸실되거나 그 밖의 사정에 의하여 건물의 가격에 비해 과다한 수선·복구비나 관리비용이 소요되는 경우 또는 부근 토지의 이용상황의 변화나 그 밖의 사정에 의하여 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 있게 되는 경우 관리단집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분소유권의 목적이 될 신건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다. 다만, 재건축의 내용이 단지 내의 다른 건물의 구분소유자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다.

② 제1항의 결의는 구분소유자 및 의결권의 (각 5분의 4이상)의 다수에 의한 결의에 의한다.

③ 재건축의 결의를 할 때에는 다음의 사항을 정하여야 한다.

1. 신건물의 설계의 개요
2. 건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 계산액

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

3. 제2호에 규정한 비용의 분담에 관한 사항
4. 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항

④ 제3항 제2호 및 제4호의 사항은 각 구분소유자 간의 형평이 유지되도록 정하지 아니하면 아니된다.

⑤ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 각 구분소유자의 결의에 대한 찬부를 기재하여야 한다.

※ 재건축결의=구분소유자4/5 + 의결권4/5 + 각동수4/5

1. 재건축의 요건에 관한 다음 기술 중 틀린 것은?

① 건물건축 후 상당한 기간이 경과되어 건물이 훼손 또는 일부 멸실되거나 그 밖의 사정에 의하여 건물의 가격에 비하여 과다한 수선·복구비나 관리비용이 소요되는 경우라야 한다.

② 부근토지의 이용상황의 변화나 그 밖의 사정에 의하여 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 있게 되는 경우라야 한다.

③ 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 특별다수에 의한 재건축 결의가 있어야 한다.

④ 재건축의 내용이 단지 내의 다른 건물의 구분소유자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다.

⑤ 재건축을 반대하는 구분소유자에 대해서는 구분소유권 및 대지 사용권을 매도할 것을 청구할 수 있다.

☞ 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 특별결의가 있어야 한다. (집합건물법47조2항)

2. 집합건물의 관리단집회에서 재건축의 결의를 하였다. 이 때 재건축에 반대한 소유자에 대한 법률관계로 적합한 것은?

① 무조건 재건축에 참가하여야 한다.

② 1인이라도 반대하면 재건축은 할 수 없다.

③ 반대자를 축출하고 재건축을 할 수 있다.

④ 시가로 구분소유권과 대지사용권을 매도할 것을 청구할 수 있다.

⑤ 공시지가로 구분소유권과 대지사용권을 매도할 것을 청구할 수 있다.

☞ ④ 타당하다 (집합건물법48조4항)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제48조 [구분소유권 등의 매도청구 등]

① 재건축의 결의가 있는 때에는 집회를 소집한 자는 지체없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의내용에 따른 재건축에의 참가여부를 회답할 것을 (서면)으로 최고하여야 한다.

② 제1항의 최고를 받은 구분소유자는 최고 수령일로부터 (2월) 이내에 회답하여야 한다.③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하는 뜻을 회답한 것으로 본다.

④ 제2항의 기간이 경과한 때에는 재건축의 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축의 결의내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 의하여 구분소유권 및 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 '매수지정자'라 한다)는 제2항의 기간만료일로부터 2월 이내에 재건축에 참가하지 아니하는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 구분소유권 및 대지사용권을 (시가)에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축의 결의가 있는 후에 이 구분소유자로부터 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 같다.

⑤ 제4항의 규정에 의한 청구가 있는 경우에 재건축에 참가하지 아니하는 뜻을 회답한 구분소유자가 건물을 명도함에 따라 생활상 현저한 곤란을 받을 우려가 있고 또한 재건축의 수행에 심한 영향이 없는 때에는 법원은 그 구분소유자의 청구에 따라 대금의 지급 또는 제공일로부터 1년을 초과하지 아니하는 범위 내에서 건물의 명도에 관하여 상당한 기간을 허여할 수 있다.

⑥ 재건축의 결의일로부터 (2년) 이내에 건물철거의 공사가 착수되지 아니한 경우에는 제4항의 규정에 의하여 구분소유권 또는 대지사용권을 매도한 자는 이 기간의 만료일부터 6월 이내에 매수인이 지급한 대금에 상당한 금액을 그 구분소유권 또는 대지사용권을 가지고 있는 자에게 제공하고 이들의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다. 다만, 건물철거의 공사가 착수되지 아니한 것에 관하여 상당한 이유가 있는 때에는 그러하지 아니한다.

⑦ 제6항 본문의 규정은 동항 단서에 규정한 건물철거의 공사가 착수되지 아니한 것에 관한 상당한 이유가 없어진 날부터 6월 이내에 그 착수를 아니하는 때에 이를 준용한다. 이 경우 동항본문 중 '이 기간의 만료일부터 6월 이내에'는 '건물철거의 공사가 착수되지 아니한 것에 관한 상당한 이유가 없어진 것을 안 날로부터 6월 또는 그 이유가 없어진 날부터 2년 중 먼저 도래한 날까지'로 본다.

※ 재건축반대자에 대한 법률관계

① 재건축 참가 여부의 최고 (서면으로, 2개월 이내에 회답)

② 구분소유권 및 대지사용권의 매도청구 (시가)

③ 건물명도기간의 유예(1년 초과 않는 범위내)

④ 구분소유자 등의 환매청구(6월 또는 2년 이내 공사착수 않는 경우)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제49조 [재건축에 관한 합의]

재건축의 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축의 결의의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자 및 구분소유권 또는 대지사용권을 매수한 각 매수지정자(이들의 승계인을 포함한다)는 재건축의 결의의 내용에 따른 재건축에 합의한 것으로 본다.

제50조 [건물의 일부멸실 경우의 복구]

① 건물가격의(2분의 1)이하에 상당하는 건물부분이 멸실되었을 때에는 각 구분소유자 는 멸실한 공용부분과 자기의 전유부분을 복구할 수 있다. 다만, 공용부분에 대한 복구를 착수하기 전에 제47조 제1항의 결의나 공용부분의 복구에 대한 결의가 있는 경우에는 그 러 하지 아니하다.

② 제1항의 규정에 의하여 공용부분의 복구한 자는 다른 구분소유자에 대하여 제12조의 지 분지율에 따라 복구에 소요된 비용의 상환을 청구할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 규정은 구약으로써 달리 정할 수 있다.

④ 건물이 일부멸실된 경우로서 제1항 본문의 경우를 제외한 경우에는 관리단집회는 구분소유자 및 의결권의(각 5분의 4이상)의 다수의 위한 결의에 의하여 멸실한 공용부분을 복구할 것을 결의할 수 있다.

⑤ 제47조 제5항의 규정은 제4항의 결의가 있는 경우에 이를 준용한다.

⑥ 제4항의 결의가 있을 때에는 그 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인의 포함한다) 이 외의 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인의 포함한다)에 대하여 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가에 따라 매수할 것을 청구할 수 있다.

⑦ 제4항의 경우에 건물의 일부가 멸실한 날부터 6월 이내에 동항 또는 제47조 제1항의 결의가 없는 때에는 각 구분소유자는 다른 구분소유자에 대하여 건물 및 그 대지에 관한
권리를 시가에 따라 매수할 것을 청구할 수 있다.

⑧ 제2항, 제5항 및 제7항의 경우에는 법원은 상환 또는 매수청구를 받은 구분소유자의 청구에 의하여 상환금 또는 대금의 지급에 관하여 상당한 기간을 허여할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제8절 단 지

제51조 [단지관리단]

① 한 단지 내에 수동이 건물이 있고 그 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 그 건물의 소유자(전유부분이 있는 건물에 있어서는 구분소유자)의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설의 관리를 위한 단체를 구성하여 이 법률이 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하고 또한 관리인을 둘 수 있다.

② 한 단지 내에 수동의 건물이 있고 단지 내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 건물의 소유자(전유부분이 있는 건물에 있어서는 구분소유자) 중 일부의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지 내의 토지 또는 부속시설의 관리를 위한 단체를 구성하여 이 법률이 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하고 관리인을 둘 수 있다.

③ 제1항의 단지관리단은 단지관리단의 구성원이 속하는 각 관리단의 사업의 전부 또는 일부를 그 사업목적으로 할 수 있다. 다만, 이 경우 각 관리단의 구성원 및 의결원의 4분의 3이상의 다수에 위한 관리집단회의 결의가 있어야 한다.

제52조[단지에의 준용]

제3조, 제24조 내지 제42조의 규정은 제51조의 경우에 이를 준용한다.

제9절 구분건물의 건축물관리대장

제53조[건축물관리대장의 편성]

① 시장, 군수또는 구청장(이하 '소관청'이라 한다)은 이 법의 적용의 받는 건물에 대하여는 이 법이 정하는 건축물관리대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 비치하여야 한다.

② 대장은 1동의 건물을 표시할 용지와 그 1동의 건물에 속하는 전유부분의 건물의 표시할 용지로 편성한다.

③ 1동의 건물에 대하여는 각 1용지를 l사용하고 정유부분의 건물에 대하여는 구분한 건물마다 1용지를 사용한다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

④ 1동의 건물에 속하는 구분한 건물의 대장은 1책에 편철하고 1동의 건물을 표시할 용지 다음에 구분한 건물의 표시할 용지를 편철한다.
⑤ 제4항의 경우에 편철한 용지가 과다할 때에는 수책으로 나누어 편철할 수 있다.

제54조[건축물관리대장의 등록사항]
① 1동의 건물을 표시할 용지에는 다음 사항을 등록하여야 한다.
1. 1동의 건물의 소재와 지번
2. 1동의 건물의 번호가 있는 때에는 그 번호
3. 1동의 건물의 구조와 면적
4. 1동의 건물에 속하는 전유부분의 번호
5. 기타 내무부령으로 정하는 사항
② 전유부분의 표시할 용지에는 다음 사항을 등록하여야 한다.
1. 전유부분의 번호
2. 전유부분이 속하는 1동의 건물의 번호
3. 전유부분의 종류, 구조와 면적
4. 부속건물이 있을 때에는 부속건물의 종류·구조·면적
5. 소유자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소. 이 경우 소유자가 2인 이상인 때에는 그 지분
6. 기타 내무부령으로 정하는 사항
③ 제2항 제4호의 경우에 부속건물이 그 전유부분과 다른 별채의 건물이거나 또는 별채인 1동의 건물의 구분한 것인 때에는 그 1동의 건물의 소재 및 지번, 건물의 번호와 그 종류·구조·면적을 등록하여야 한다.
④제3항의 경우에 건물의 표시 및 관한 사항을 등록함에는 원인 및 그 연원일과 등록연원일을 기재하여야 한다.
⑤제3조 제2항 및 제3항의 규정에 의한 공용부분의 등록에 관하여는 제2항 및 제4항의 규정을 준용한다. 다만, 이 경우에 그 건물의 표시란에 공용부분이라는 취지를 등록한다.

1. 집합건물의소유및관리에관한법률에 관한 설명으로 옳은 것은? <정답 ㉰>
㉮ 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에 공유자는 자신의 지분의 범위 내에서 해당 대지의 분할을 청구할 수 있다.
㉯ 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자는 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 선택권을 갖는다.
㉰ 관리인에게 부정한 행위 기타 그 직무를 수행하기에 부적합한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 그 해임을 법원에 청구할 수 있다.

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제55조[건축물관리대장의 등록절차]
건축물관리대장의 등록은 (소유자)등의 신청이나 (소관청)의 조사결정에 의한다.

제56조 [건축물관리대장의 신규등록신청]
① 이 법의 적용을 받는 건물의 신축한 자는 1월 이내에 1동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대하여 동시에 건축물관리대장 등록신청을 하여야 한다.
② 제1항의 신청서에는 제54조에 게기한 사항을 기재하고 건물의 도면, 각 층의 평면도와 신청인의 소유임을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며 신청서에 기재한 사항 중 규약이나 규약에 상당하는 공정증서로써 서면을 정한 것이 있는 때에는 그 규약 또는 공정증서를 첨부하여야 한다.
③ 제1항의 제2항의 규정은 이 법의 적용을 받지 이나하던 건물이 구분, 신축 등으로 인하여 이 법의 적용을 받게 되 경우에 이를 준용한다.
④ 제3항의 경우에 있어서는 건물의 소유자는 다른 소유자에 대위하여 제1항의 신청을 할 수 있다.

제57조[건축물관리대장의 변경등록신청]
① 건축물관리대장에 등록한 사항에 변경이 있는 때에는 소유자는 1월 이내에 그 변경등록신청을 하여야 한다.
② 1동의 건물을 표시할 사항과 공용부분의 표시에 관한 사항의 변경등록은 전유부분의 소유자의 1인 또는 수인이 제1항의 기간 내에 그 변경등록을 신청할 수 있다.
③ 제1항의 및 제2항의 신청서에는 변경된 사항과 1동의 건물을 표시함에 족한 사항을 기재하고 그 변경을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며 건물의 소재·구조·면적의 변경 또는 부속건물 신축의 경우에는 건물도면 또는 각 층의 평면도도 첨부하여야 한다.

제58조 [신청의무의 승계]
소유자가 변경된 때에는 전소유자가 하여야 할 제56조와 제57조 제1항의 등록신청은 소유자들의 변경이 있는 날로부터 1월 이내에 새로운 소유자가 이를 신청하여야 한다.

제59조 [소관청의 직권조사]

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

① 소관청은 제56조 또는 제57조의 신청이 있는 경우 또는 직권으로써 건출물관리대장에 등록할 경우에는 소속공무원으로 하여금 건물의 표시에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.
② 제1항의 조사를 하는 경우에 필요한 때에는 당해 공무원은 일출 후 일몰 전까지 그 건물에 출입할 수 있으며, 점유자 기타 이해관계인에게 질문하거나 문서의 제시를 요구할 수 있다. 이 경우에는 관계인에게 그 신분을 증명하는 증표를 제시하여야 한다.

제60조 [조사 후 처리]

① 제56조의 경우에 소관청은 관계공무원의 조사결과 그 신고내용이 부당하다고 인정할 때에는 그 취지를 기재하여 정정을 명하고, 그 신고내용을 정정하여도 그 건물의 상황이 제1조의 규정에 부합하지 아니한다고 인정할 때에는 그 등록을 거부하고 그 건물 전체를 하나의 건물로 하여 일반의 건축물관리대장에 등록하여야 한다.
② 제1항의 경우에는 일반의 건축물관리대장에 등록한 날로부터 7일 이내에 신고인에게 그 등록거부사유를 서면으로 통지하여야 한다.

제61조 [등록거부 시의 등기신청]

① 소관청이 이 법에 의한 대장의 등록을 거부한 때에는 그 신청인은 제60조 제2항의 통지를 받은 날로부터 14일 이내에 그 서면을 첨부하여 관할등기소에 등기의 신청을 할 수 있다.
② 부동산등기법 제55조 제10호 및 제56조 제1항·제2항의 규정은 제1항의 등기신청에는 이를 적용하지 아니한다.

제62조 [등기필의 통지]

등기관은 제61조의 등기신청을 이유있다고 인정하여 등기를 한 때에는 지체없이 그 취지를 소관청에 통지하여야 한다. <개정 1998. 12. 28>

제63조 [통지에 의한 등록과 폐쇄]

소관청은 등기관으로부터 제62조의 규정에 의한 통지를 받을 때에는 그 건물을 이 법에 의한 건축물관리대장에 등록하고 종전의 건축물관리대장은 폐쇄하여야 한다. <개정 1998. 12. 28>

제64조 [통지에 의한 정정과 폐쇄]

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

① 소관청은 등기관으로부터 부동산등기법 제56조 제3항의 규정에 의하여 그 건축물관리대장이 제1조의 규정에 부합하지 아니한다는 통지를 받을 때에는 그 현황을 조사하고 대장을 다시 작성하여야 한다. <개정 1998. 12. 28> ② 제1항의 재조사결과 그 건물의 현황이 제1조에 부합하지 아니한다고 인정할 때에는 그 대장을 폐쇄하여야 한다. ③ 제2항의 규정에 의하여 대장을 폐쇄한 때에는 당사자에게 그 취지를 통지하고 그 건물을 일반인 건축물관리대장에 등록하여야 한다.

㉮ 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 있다.(×)

㉯ 구분소유자가 가지는 전유부분의 비율에 의한 대지사용권을 포기하거나 상속인 없이 사망한 경우 그 지분은 다른 공유자에게 각 지분의 비율로 귀속된다.(×)

㉰ 건물부분 또는 부속건물이 규약 또는 공정증서로써 공용부분으로 정해진 경우에는 공용부분이라는 취지의 등기를 할 필요가 없다.(×)

㉱ 공용부분의 개량을 위한 것으로서 과다한 비용이 드는 경우에도 통상의 집회결의로써 결정 할 수 있다.(×)

1. 집합건물의 구분소유자에 관한 규약 및 집회에 대한 다음 설명 중 맞는 것은?

㉮ 관리인은 구분소유자의 4분의 1 이상으로서 의결권의 4분의 1 이상을 가진 자가 청구한 때에는 임시관리단집회를 소집하여야 한다.

㉯ 관리단집회는 구분소유자 4분의 3 이상의 동의가 있는 때에는 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.

㉰ 관리단집회를 소집하고자 할 때에는 관리단 집회일의 1주일 전에 회의의 목적사항을 명시하여 각 구분소유자에게 통지하여야 한다.

㉱ 관리인은 매년 2회 일정한 시기에 정기관리단집회를 소집하여야 한다.

㉲ 규약은 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 행한다.

<정답 ㉰>

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

제10절 벌 칙

제65조 [벌금]
제59조의 규정에 의한 조사를 거부, 방해하거나 기피한 자는 20만원 이하의 벌금에 처한다. 이때 문서를 제시하지 아니하거나 허위의 문서를 제시한 자 또는 질문에 대하여 진술하지 아니하거나 허위의 진술을 한 자도 또한 같다.

제66조 [과태료]
다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 행위를 한 관리인, 의장, 규약·의사록 또는 서면을 보관할 자는 50,000원 이하의 과태료에 처한다.

1. 제30조 제1항, 제39조 제4항, 제41조 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 위반하여 규약·의사록 또는 서면을 보관하지 아니한 때
2. 제30조 제3항, 제39조 제4항, 제41조 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 위반하여 정당한 이유없이 제1호에 규정한 서류의 열람이나 등본의 교부청구를 거부한 때
3. 제39조 제2항 및 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 위반하여 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 기재하여야 할 사항을 기재하지 아니하거나 또는 허위의 기재를 한 때
4. 제26조 제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 위반하여 보고를 아니하거나 또는 허위의 보고를 한 때
5. 제56조 제1항, 제57조 제1항, 제58조의 규정에 의한 신고의무자가 그 등록신청을 해태한 때

의결정족수

일반적 사항(1/2)	3/4을 요하는 사항	4/5를 요하는 사항	1/5을 요하는 사항
· 구분소유자 및 의결 권자의 각 과반수로서 이것을 통상의 의결 정족수라고한다. · 공용부분의 관리 · 의무위반자에 대한 행위정지 청구	· 구분소유자의 사용 금지 청구 · 공유부분의 관리 변경 · 구분소유권의 경매 청구 · 전유부분의 점유자에 대한 인도청구 · 규약의 설정·변경 · 폐지	· 멸실된 공용부분으 복구 결의 · 재건축 결의 · 구분소유자, 의결권자의 서면에 의한 결의	임시관리단집회 (규약으로 달리 정할 수 있음)

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

※ 민사집행법의 용어 변경(2002. 7. 1)

	用語(舊 민사소송법)	관련조문	用語(新 민사집행법)	관련조문
1	성장한	법497 ,690	사리를 분별할 지능이 있는	법6,258
2	일요일 기타 일반의 휴일	499	공휴일	8
3	공무소	514	공공기관	20
4	채무명의	419의2	집행권원	41
5	집행의 필요적 정지·제한	510	집행의 필수적 정지·제한	49
6	재산관계의 명시신청	524의2	재산명시신청	61
7	열람 · 등사	524의7	열람 · 복사	67
8	경락대금	603의3	매각대금	86
9	경매	618(2,4)	매각	106
10	경락	632	매각허가	120
11	신경매	631	새 매각기일	119
12	재경매	540	재매각	205
13	매득금	552,556	매각대금	217,222
14	경락허가결정	640	매각허가결정	128
15	경락인	647	매수인	136
16	경매기일	617	매각기일	104
17	경락기일	620	매각결정기일	109
18	최고가매수 신고인	610	최고가매수신고인또는매수인	93
19	경매신청의 등기	611	경매개시결정의 등기	94
20	최저경매가격	615,618(5)	최저매각가격	97,106
21	일괄경매	615-2	일괄매각	98
22	경매물권명세서	617-2	매각물건명세서	105
23	경매장소	619-2	매각장소	107,108
24	경매조서	628	매각기일조서	116
25	경락조서	638	매각결정기일조서	126
26	환가	642,525	현금화	130,188
27	휠체어	532(14)	장애보조용 바퀴의자	195
28	우선경락권	540-2	우선매수권	206
29	금은물	543	금·은붙이	209
30	시가	543	시장가격	209
31	성숙 후	547	충분히 익힌 다음에	213
32	해태, 해태한 때	572	소홀, 게을리 한 때	239
33	병 (兵)	579(3)	병사	246
34	생활상황	579-2	생활형편	246
35	인도 또는 명도, 이전	690	인도	258
36	수취하기 위하여	690	인도받기 위하여	258
37	계쟁물	714	다툼의대상	300
38	쟁의 있는	714	다툼이 있는	300
39	관할구역	규칙 112-2	직무행정능력	규칙138
40	기타	규칙 103-2	그 밖의	규칙7
41	증기, 증기등록원부	규칙200	건설기계,건설기계등록원부	규칙211

인터넷동영상민법강의는 www.gosicast.com과 www.landpass.co.kr로!

[저 자 약 력]

김 하 연

- 법학박사(민법 전공)
- 성균관대학교 법과대학 박사과정 수료
- 한양대학교, 경기대학교 외래교수
- 단국대학교 경영대학원 부동산학과 석사과정 외래교수
- EBS-TV 2003년 민법대표강사 및 동영상 최다수강생
- i-TV 2004년 민법대표강사 및 동영상 최다수강생
- http://cafe.daum.net/hayeonkim (김하연교수의 민법카페)
- 인터넷동영상강의 www.gosicast.com 민법교수
- 인터넷동영상강의 www.landpass.co.kr 민법교수
- 한국테스트고시학원, 대성법학원, 대전법학원 대표강사

< 주요저서 >

- 법학개론(영진서관 1991)
- 생활과 법(한올출판사 1992)
- 부동산공시법(한올출판사 1993)
- 토지공법(한올출판사 1994)
- 부동산 공시법(박문각 1995)
- 부동산공시법 문제집(박문각 1995)
- 지적기사 수험총서 이론편(형설출판사 1996)
- 감정평가사 민법(형설출판사 1997)
- 민법 및 민사특별법(고시학회21 1998)
- 민법 및 민사특별법(현대고시1999)
- 민법 및 민사특별법(대명녹음교재 2000)
- 부동산공시법(예응고시출판사 2001)
- EBS 변리사 민법개론(삼선 2002)
- EBS 민법 및 민사특별법문제집(부동산연구원 2002)
- EBS민법 및 민사특별법 녹음교재 (G.S 미디어 2002)
- EBS민법 및 민사특별법 (인터넷 한겨레 2003)
- i - TV민법 및 민사특별법 (법문사 2003)
- i - TV민법 및 민사특별법 문제집 (법문사 2004)
- i - TV민법 및 민사특별법 녹음교재 (고시테크 2004)
- 민법 및 민사특별법 감수(부동산114 2004)
- 민법 및 민사특별법 감수(북파일 2005)
- 민법 및 민사특별법 사례및판례특강 (박문각2005)