



스마트폰 수험총서

2025년 공인중개사

**민사특별법**

1차/2차시험 겸용

- 기출문제 지문, 암기코드 제공
- 법, 시행령, 판례 및 해설
- 고난도 문제 대비, 고득점용
- 50분 완성, 휴대폰에 최적화



에듀.코리아 mbook.kr

도서명 : 민사특별법

ISBN : 979-11-94286-28-8

발간일 : 2024-12-30

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : [by4782@hanmail.net](mailto:by4782@hanmail.net)

정가 : 8,000원



## [목차]

제1장 주택 및 상가 임대차법(p3)

제2장 집합건물법(p57)

제3장 가등기담보법(p79)

제4장 부동산실명법(p91~107)

## [비고]

하늘색은 기출문제

붉은색은 빈출문제(2회 이상 출제)

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

# 주택임대차보호법, 상가건물 임대차보호법

[참고]

- 상가는 상가건물
- 회색 형광펜은 법조문 제목

## 제1절 총설

### 1. 목적

- 가) 주택[상가] 임대차에 관해 민법에 대한  
특례 규정
  - 민법에 우선, 민법의 특별법
- 나) 국민 주거[경제] 생활 안정 보장

## 2. 적용 범위

### 가. 주택/상가

- 1) 주용도가 주택은 주거, 상가는 영업  
- 공부 아니라 현황/용도 기준
- 2) 미등기시도 적용
- 3) 일시사용이 명백하면 적용안함

### 나. 주택

- 1) 인적: 자연인  
- (주택소유자가 아닌) 적법한 임대권한자가  
임차시 적용  
- 법인 제외

· 단, **토지주택공사**, **지방공사**, **중소기업**은 적용

2) 목적: 주거용 건물

- 전부/일부 임대차

- 일부가 비주거용

- 무허가

- 사무실이 주거용으로 변경

- 단, 주거 목적으로 비주거용 건물 일부사용시

적용안함

다. 상가

1) 사업자등록 대상 상가 임대차

- 영리활동

## 2) 보증금액 초과시 적용안함

- 서울 9억

- 과밀억제권, 부산 6억9천

- 광역시, 세종, 경기도(파주, 화성, 안산, 용인, 김포, 광주) 5억4천

- 이외(강화군, 창원시 등) 3억7천

- 보증금에 월차임의 100배 합산

- 예) 최단존속기간, 우선변제권(확정일자),

임차권등기명령 등 적용안함

· 서울의 보증금 10억인 상가는 확정일자  
받아도 우선변제권없음

· 임대차기간을 6개월로 정한 때 임대인도

## 주장 가능

3) **대/계/권/해/표**는 보증금액 초과해도 적용

- **대항력**(건물양수인의 임대인 지위 승계 등)

- 계약갱신

- 권리금

- 차임연체와 해지

- 감염병예방법조치에 따른 폐업 인한

임차인의 해지권

- **표준계약서** 작성

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

**제2절 주택, 상가 임차인 보호 장치**

# 1. **대항력** 등

## 가. 주택/상가 공통

1) 임대차는 등기 없어도 임차인이

- 주택 인도와 주민등록(전입신고) 마친 때,
- **상가 인도와 사업자등록** 신청시,
- 농지 인도와 시구읍면장 확인시
- **다음날(오전0시)부터** 3자에 **효력**

2) 대항요건은 계속 존속 요

- 주민등록과 **사업자등록은** 배당요구종기까지
- 계속 존속 요**
- 임차인이 전세권 설정했어도 대항요건

# 상실하면 대항력과 우선변제권 상실

3) 등기/확정일자 불요

4) 임차 주택[상가], 농지 양수인, 임대할 권리  
승계한 자는 임대인 지위 승계 간주

5) 임대차 목적 주택[상가]가 매매, 경매  
목적물이 된 때 민법(매도인의 담보책임,  
동시이행의 항변권) 준용

6) 임차권과 전세권은 별개

가) 전세권자 지위와 대항력 모두 갖춘 때

- 전세권자로서 경매신청시 대항력도