



엠북 공인중개사

# 2025 공인중개사 민법, 민사특별법 빈출지문 암기노트

- 2022~24년 기출 문제 지문
- 2회 이상 반복 출제 지문
- 1시간 완성, 암기코드 제공



공부혁명  
mbook.kr

# 민법 빈출지문 특강

## [목차]

### 제1편 민법총칙(p4)

제1장 법률행위

제2장 의사표시

제3장 대리

제4장 무효와 취소

제5장 법률행위의 부관

### 제2편 물권법(p36)

제1장 총설

제2장 물권의 변동

- 제3장 점유권
- 제4장 소유권
- 제5장 지상권
- 제6장 지역권
- 제7장 전세권
- 제8장 유치권
- 제9장 저당권

### **제3편 계약법(p79)**

- 제1장 계약의 유형
- 제2장 계약의 성립
- 제3장 쌍무계약의 효력
- 제4장 계약의 해제
- 제5장 매매

제6장 교환

제7장 임대차

## 제4편 민사특별법(p107~124)

제1장 임대차보호법

제2장 집합건물법

제3장 가등기담보법

제4장 부동산실명법

## 제1편 민법총칙

### 제1장 법률행위

#### 1. 권리

가. 임차인의 필요비상환청구권은 청구권

나. 취득시효는 원시취득

다. 승계취득

1) 이전적 승계

- 특정승계(예: 매매)

- 포괄승계

2) **설정적 승계**

- **저당권** 등 제한물권 설정

## 2. **준법률행위**

가) 의사의 통지

- 무권대리 추인 확답 최고

나) 관념의 통지

### 3. 법률행위의 종류

가) 상대방있는 단독행위

- 취소, 추인, 동의, 해제

나) 상대방없는 단독행위

- 유증 등

다) 채권행위: 교환 등

라) **준물권행위: 채권양도** 등

### 4. 법률행위의 목적

- **확정성**, **가능성**, **적법성**, **사회적 타당성**

## 5. 반사회질서의 법률행위

### 가. 무효

#### 1) 배임행위에 적극가담

(이중매매 사례)

- 甲이 乙에 매도 후 다시 丙에 매도하고, 丙이 등기

- 丙이나 대리인이 배임행위에 적극 가담한 경우

· 乙은 甲을 대위해 등기말소청구(丙에게 직접 청구못함)

· 丙으로부터 취득한 丁은 선악불문 소유권

2) 보험금 부정취득 목적 계약

3) **형사사건 성공보수약정**

나. 반사회적 행위아님(유효)

- 비자금을 소극적으로 은닉하는 임치약정

- **강제집행 회피 위한 허위근저당설정**

- 민사사건 성공보수약정

- 개공이 임대인과 직접 거래

- 공인중개사 자격 없는 자와 1회성

중개행위에 대한 적정 수준의 수수료 약정

- 실수로 시가보다 높은 가액이라고 칭함

- 산모를 보험수익자, 태아를 피보험자로



체결한 상해보험

- 세금 회피를 위해 실제 거래가액보다 낮은 금액을 기재한 매매계약

(비교) 법령 한도 초과 중개수수료 약정은  
(반사회적 행위가 아니라) 강행규정 위반으로  
무효

## 6. 불공정한 법률행위

가. 의의

- 무효행위 전환 법리 적용
- 증여, 경매(경락대금)는 무효안됨

나. 요건: 법률행위(계약) 당시 기준

1) 급부/반대급부간 현저한 불균형

- 불균형있어도 공박, 경솔, 무경험 추정안됨

2) 공박, 경솔, 무경험 중 하나

- 공박은 심리적

- 공박은 본인, 경솔/무경험은 대리인 기준

3) 폭리행위의 악의

다. 효과

- (불균형 부분만 무효가 아니라) 절대적 무효

7. 법률행위의 해석

- 착오로 X토지를 Y토지로 표기시

· X토지에 대해 계약성립