



엠북 공인중개사

제36회 공인중개사 민법 기출문제 해설

- 민법총칙, 물권법, 계약법, 민사특별법
- 2025년 시험 총평, 문제, 정답, 해설



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 공인중개사 민법 기출문제 해설

ISBN : 979-11-7393-142-0

발간일 : 2025-12-19

형식 : 전자책(PDF)

저자 : 엠북

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@gmail.com

정가 : 2,500원



[목차]

제1편 2025년 제36회 공인중개사 시험 총평(p3)

제2편 민법 및 민사특별법 기출문제 해설(p5~30)

제1편 2025년 제36회 공인중개사 시험 총평

1. 제1차시험

- 전반적으로 어려웠음

가. 부동산학개론

- 지난해 보다 난이도 하락
- 계산문제가 11문제(보통은 9문제)로 많이 출제되어 어렵게 느낄 수 있음
- 60점 이상은 가능
- 난이도 중 또는 중상

나. 민법 및 민사특별법

- 새로운 유형의 문제가 등장하고 사례형 문제의 긴 지문으로 당황한 수험생 많았을 것임
- 난이도 중, 중상
- 득점이 무난했고, 평이했으나, 일부 사례 문제는 어려움
- 앞 부분은 쉬웠으나 민사특별법은 어려웠음

2. 제2차시험

- 공인중개사법은 쉬웠음, 부동산공법은 최악의 난이도, 부동산공시법은 무난, 세법은 어려웠음

가. 공인중개사법

- 난이도 중하, 평이, 작년보다 쉬움
- 효자 과목
- 비교적 쉬움
- 4,5 문제는 어려웠음
- 킬러 문제는 2문제 정도

나. 부동산공법

- 역대급 최악 난이도, 아주 어려웠음, 작년보다 어려웠음
- 난이도 상 16문제, 특히 국토계획법 어려움
- 도시개발법, 도시정비법은 비교적 무난했음

다. 부동산공시법

- 난이도 중, 무난
- 기출문제에서 주로 출제
- 고득점 가능, 효자 과목
- 킬러문제 두 문제 정도(15, 24번 문제)

라. 부동산세법

- 난이도 중상, 난이도 높음
- 다소 까다로움, 어렵게 느낀 수험생 많았을 것
- 킬러 문제는 거의 없었음
- 계산문제는 크게 어렵지 않았음
- 난이도 하 거의 없음(2문제 정도)
- 수험생간 차이 클 것(세법이 합격 좌우할 수도 있음)

제2편 민법 및 민사특별법 기출문제 해설

41. 반사회질서의 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 반사회질서의 법률행위인지 여부는 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단한다.
- ② 반사회질서의 법률행위의 무효는 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.
- ③ 수사기관에 허위진술을 해주는 대가로 금전을 지급받기로 하는 약정은 반사회질서의 법률행위이다.
- ④ 법률행위의 성립과정에 단지 강박이라는 불법적 방법이 사용된 데 불과한 때에는 반사회질서의 법률행위라고 할 수 없다.
- ⑤ 상대방에게 표시된 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우, 그 법률행위는 무효이다.

정답 ②

(해설) 반사회질서의 법률행위의 무효는 절대적 무효이므로 선의의 제3자에 대항할 수 있다.

42. 통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 제3자에 해당하는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 가장채권을 가압류한 자
- ㄴ. 파산선고를 받은 가장채권자의 파산관재인
- ㄷ. 가장소비대차의 계약상 지위를 이전받은 자

① ㄱ

② ㄷ

- ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

정답 ③
(해설) 가장소비대차의 계약상 지위를 이전받은 자는 제3자가 아니라 당사자

43. 무권대리인 乙이 甲을 대리하여 매수인 丙과 매매계약을 체결하였고, 당시 丙은 乙이 무권대리인이라는 사실에 대해 선의·무과실이였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(표현대리는 고려하지 않고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 무권대리행위의 일부를 추인한 경우, 丙의 동의가 없더라도 추인의 효력이 있다.
- ② 甲이 乙로부터 丙이 지급한 매매대금을 수령한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 매매계약을 추인한 것으로 본다.
- ③ 甲을 단독상속한 乙이 본인 甲의 지위에서 무권대리행위의 추인을 거절하는 것은 신의칙에 반한다.
- ④ 丙이 상당한 기간을 정하여 甲에게 추인 여부의 확답을 최고한 경우, 甲이 그 기간 내에 확답을 발하지 않은 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.
- ⑤ 甲이 乙에게 무권대리행위를 추인한 경우, 이를 알지 못한 丙은 매매계약을 철회할 수 있다.

정답 ①
(해설) 丙의 동의가 없으면 추인의 효력이 없다.

44. 민법상 복대리에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 복대리인은 대리인이 자신의 이름으로 선임한 대리인의 대리인이다.
- ② 대리인이 복대리인을 선임한 때에는 대리인의 대리권은 소멸한다.
- ③ 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어서 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다.
- ④ 법정대리인은 본인의 승낙이나 부득이한 사유가 없으면 복대리인을 선임할 수 없다.
- ⑤ 법정대리인이 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관해서만 책임이 있다.

정답 ⑤

(해설)

- ① 복대리인은 본인의 대리인이다.
- ② 대리인의 대리권은 소멸하지 않는다.
- ③ 선임감독에 관한 책임이 있다.
- ④ 선임할 수 있다.

45. 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 의사표시의 상대방이 의사표시를 받은 때에 제한능력자인 경우, 표의자는 원칙적으로 그 의사표시으로써 대항할 수 없다.
- ② 비진의표시에서 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말한다.
- ③ 경과실로 착오에 빠진 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소한 경우, 표의자는 그로 인해 손해를 입은 상대방에 대하여 불법행위로 인한 손해배상책임을 진다.
- ④ 통정허위표시로서 무효인 법률행위도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다.
- ⑤ 공무원의 사직 의사표시와 같은 사인의 공법행위에는 비진의표시에 관한 민법