



스마트폰 수험총서

# 2026 공인중개사 민법입문

- 민법총칙, 물권법, 계약법, 민사특별법
- 법 내용, 판례, 이론, 해설
- 1시간 22분 완성, 암기코드 제공



공부혁명  
mbook.kr

도서명 : 공인중개사 민법입문

ISBN : 979-11-7393-140-6

발간일 : 2025-12-29

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : [by4782@gmail.com](mailto:by4782@gmail.com)

정가 : 15,000원



# 공인중개사 민법입문

## [목차]

제1편 민법총칙(p3)

제2편 물권법(p60)

제3편 계약법(p107)

제4편 민사특별법(p134~178)

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

## 제1편 민법총칙

## [목차]

제1장 서론

제2장 법률행위 총칙

제3장 의사표시

제4장 대리

제5장 무효와 취소

제6장 조건과 기한

## 제1장 서론

### 1. 권리변동

#### 가. 의의

- 1) 권리의 변동은 권리의 발생, 변경, 소멸
- 2) 법률요건은 법률효과를 발생하게 하는 사실
  - 법률행위, 준법률행위, 불법행위, 부당이득

- 법률관계 변동의 원인은 법률요건, 결과는 법률효과

- 법률사실은 법률요건을 구성하는 개개의 사실

3) 법률행위는 법률효과발생 목적의 하나 또는 수 개의 의사표시를 요소로 하는 법률요건

## 나. 권리의 발생

1) 절대적(원시취득)

- 선의취득, 무주물선점, 건물신축
- 취득시효, 유실물습득

2) 상대적(승계취득)

## 가) 이전적 승계

- 특정승계는 매매, 증여, 교환, 임대차
- 포괄승계는 상속, 포괄유증, 회사합병

## 나) 설정적 승계

- 지상권, 전세권 등 설정

## 다. 권리의 변경

### 1) 주체의 변경

- 권리의 승계

### 2) 내용의 변경

#### 가) 질적 변경

- 물건인도채권이 채무불이행으로

손해배상채권으로 변함

- 선택채권의 선택

나) 양적 변경

- 제한물권 설정/소멸로 소유권증감, 첨부

3) 작용의 변경

- 저당권의 순위승진, 부동산임차권 등기

## 라. 권리의 소멸

1) 절대적 소멸

- 목적물 멸실로 소유권 소멸

- 변제로 채무 소멸

2) 상대적 소멸

- 권리 이전/변경

## 2. 법률행위

### 가. 의의

- 법률효과를 의욕하는 행위
- 의사표시는 법률행위의 핵심
- 법률효과를 원하는 의사표시 요
- 법률행위는 의사표시 외 법률사실을  
요소로도 함

### 나. 종류

#### 1) 단독행위



- 한 개의 의사표시로 성립
- 상대방의 이익을 위해 부관 못붙임

### 가) 상대방 있음

- 취소, 추인, 채무면제, 계약 해제/해지, 상계,  
법정대리인의 동의

### 나) 상대방 없음

- 재단법인 설립, 유언, 소유권포기, 상속포기

## 2) 계약

- 대립되는 두 개 이상의 의사표시 합치
- 증여, 매매, 교환, 임대차, 현상광고

## 3) 합동행위

- 방향이 같은 두 개 이상의 의사표시 합치

## - 사단법인 설립

### 4) 요식행위와 불요식행위

- 방식 필요 여부에 따름
- 혼인, 유언은 요식행위

### 5) 채권행위

- 채권/채무 발생
- 매매, 임대차 등 15가지 전형계약

### 6) 물권행위

- 소유권 이전, 지상권/저당권 설정
- 직접 물권 변동(채무이행의 문제 없음)

## 7) 준물권행위

- 물권이외의 권리변동
- 채권양도, 채무면제

## 다. 요건

### 1) 성립요건

- 최소한의 외형적/형식적 요건

### 가) 일반적 성립요건

- 당사자, 목적, 의사표시
- 법률행위의 목적은 법률행위를 하는 자가 법률행위 의해 발생시키려는 효과

## 나) 특별 성립요건

- 대물변제/질권설정계약에서 인도, 혼인에서 신고, 유언의 방식

## 2) 효력(발생)요건

- 성립한 법률행위의 법률상 효력발생 요건
- 미비시 무효

## 가) 일반적 효력요건

- 당사자의 권리/의사/행위 능력
- 목적의 확정성, 실현가능성, 적법성, 사회적 타당성

- 목적이 실현될 시점까지 확정 가능
- 가능여부는 사회관념의함

- 의사와 표시의 일치, 의사표시에 하자없을  
것

나) 특별 효력요건

- 조건부/기한부 법률행위의 조건 성취, 기한  
도래

- 대리행위시 대리권, 유언시 유언자 사망

## 제2장 법률행위 총칙

103~106조

### 1. 반사회질서의 법률행위

가. 의의

- 103조 '선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한  
법률행위는 무효'

- 이행전이면 이행 불요, 이행했으면  
반환청구못함

## 나. 사례/판례

1) 부동산 이중매매에서 매도인의 배임행위에  
제2매수인이 적극 가담

2) 범죄가담

3) 일부일처제 저해

4) 현재의 처와 이혼하고 혼인하는 계약

5) 첩계약

- 단, 불륜관계를 단절하면서 첩에게 생활비나  
양육비를 지급하는 계약은 유효

## 6) 생존기초재산 처분

- 취득하게 될 전 재산 양도

## 7) 도박계약

- 단, 주택복권/경마 등 국가가 승인한 것은  
반사회성 조각(유효)

## 2. 불공정한 법률행위(폭리행위)

### 가. 의의

- 104조 '당사자의 공박, 경솔, 무경험으로  
현저하게 공정을 잃은 법률행위는 무효'
- 사례
  - 3400만원 상당의 임야를 600만원에 매매
  - 정상 배상금의 1/8만 받고 합의