

제1편 민법총칙

1강

민법의 전체 구조와 핵심 개념

이 강에서 다루는 것

- 01 시험 구조와 출제 비중
- 02 민법 공부법 — 문장의 끝을 잡는 훈련
- 03 채권행위 · 물건행위 · 처분행위
- 04 형성권
- 05 권리능력 · 의사능력 · 행위능력
- 06 권리의 취득 · 변경 · 소멸
- 07 강행규정 · 임의규정 · 효력규정 · 단속규정

본격적인 강의의 첫 시간입니다. 시험이 어디에서 몇 점씩 나오는지 큰 지도를 먼저 펼친 뒤, 앞으로 스물세 강 내내 반복해서 등장할 기본 개념들을 한자리에 모아 둡니다. 채권행위와 물건행위의 차이, 형성권, 세 가지 능력, 그리고 강행규정과 임의규정이 그것입니다. 여기서 잡아 둔 개념이 뒤에서 계속 쓰이므로 서두르지 말고 눈에 익혀 두는 것이 좋습니다.

01 시험 구조와 출제 비중

우리가 공부할 민법은 크게 네 파트로 나뉩니다. 민법총칙 25점, 물권법 35점, 계약법 25점, 민사특별법 15점으로 모두 합쳐 100점입니다. 공부량도 이 배점과 거의 비례합니다. 물권법이 가장 많고 총칙과 계약법이 그 다음, 특별법이 가장 적습니다.

편	배점	비중
제1편 민법총칙	25점	법률행위 · 의사표시 · 대리 · 무효와 취소 · 조건과 기한
제2편 물권법	35점	물권 총론 · 점유 · 소유권 · 용익물권 · 담보물권
제3편 계약법	25점	계약 총론 · 매매 · 임대차
제4편 민사특별법	15점	주임법 · 상임법 · 집합건물법 · 가등기담보법 · 부동산실명법

여기서 중요한 사실이 하나 있습니다. 우리가 공부하는 민법은 민법 전체가 아닙니다. 공인중개사 업무에 꼭 필요한 범위, 딱 그만큼입니다. 그래서 정해진 범위 안에서 계속 돌아가며 출제됩니다. 범위가 정해져 있다는 것은, 뒤집어 말하면 전부 대비할 수 있다는 뜻입니다.

민법총칙 안에서 비중을 더 쪼개 보면 대리 파트가 약 25퍼센트, 무효·취소가 약 30퍼센트, 조건·기한이 약 12~13퍼센트이고 나머지가 법률행위와 의사표시 쪽에서 나옵니다. 이 숫자를 외울 필요는 없습니다. 진도를 나가면서 자연스럽게 체감하게 됩니다.

핵심 정리

- ▶ 네 편의 배점: 총칙 25점 · 물권 35점 · 계약 25점 · 특별법 15점
- ▶ 공인중개사 민법은 전체 민법의 일부 → 정해진 범위 안에서 반복 출제

02 민법 공부법 — 문장의 끝을 잡는 훈련

민법이 어렵다고 느끼는 경우가 많습니다. 그런데 민법 자체가 어렵다기보다 설명이 어렵게 되어 있는 경우가 대부분입니다.

또 하나, 민법을 일상의 상식으로 이해하려 하면 자꾸 길을 잃습니다. 민법은 새로운 언어라고 생각하는 편이 낫습니다. 기존에 가진 상식이나 경험을 끌어와 '이게 맞나' 하고 따지다 보면 진도가 나가지 않습니다.

▪ 문제는 이렇게 읽는다

시험 문제는 대체로 다음과 같은 모양을 하고 있습니다.

"채권행위는 채권행위 당시에 권리가 없어도 (유효 / 무효)이다."

이 문장을 읽을 때는 주어와 끝만 봅니다. 주어는 '채권행위는', 끝은 '유효인가 무효인가'입니다. '채권행위는 유효'로 정리해 두었다면 유효를 고르면 됩니다. 중간에 아무리 복잡한 말이 끼어들어도 끝만 확인하면 됩니다.

이 교재의 목표도 같습니다. 각 개념의 '끝 문장'을 이해해서 자기 것으로 만드는 것입니다.

핵심 정리

- ▶ 민법은 새로운 언어 — 일상의 상식과 혼동하지 않는다
- ▶ 문제 풀이 = 주어를 확인하고 끝 문장(유효/무효/취소 가능)을 대조한다

03 채권행위 · 물권행위 · 처분행위

▪ 채권행위

채권은 사람에게 '이것을 해 달라'고 요구할 수 있는 권리입니다. 매매계약을 맺는 것이 채권행위입니다. '나중에 집을 넘겨라'라는 의무를 상대방에게 발생시키는 것입니다.

그렇다면 매매계약을 맺을 때 매도인이 반드시 그 집의 소유자여야 할까요. 그렇지 않습니다. 지금 당장 소유자가 아니더라도 이행기까지 소유권을 취득해 넘기면 됩니다. 그래서 채권행위는 그 행위 당시에 권리가 없어도 유효합니다.

▪ 물권행위

물권은 물건 자체를 직접 지배하는 권리로 소유권·저당권·전세권 같은 것들입니다. 물권행위는 채권행위와 달리 권리의 변동이 곧바로 발생합니다. '나중에 넘기겠다'가 아니라 지금 바로 권리가 넘어갑니다.

그래서 무권리자가 물권을 처분하면 무효입니다. 지금 권리가 없는데 권리를 넘길 수는 없기 때문입니다. 다만 예외가 하나 있습니다. 나중에 권리자가 추인하면 소급하여 유효가 됩니다. 처음부터 유효했던 것처럼 되는 것입니다.

▪ 처분행위

처분행위란 권리가 곧바로 변경되거나 소멸하는 행위입니다. 주로 물권행위가 처분행위에 해당하고, 채권 영역에서도 채무의 면제나 채권의 양도는 처분행위에 해당합니다.

구분	채권행위	물권행위(처분행위)
권리 변동 시점	이행기에 발생	즉시 발생
무권리자의 행위	유효	무효 (권리자가 추인하면 소급하여 유효)

실무에서는 — 근저당권 설정은 물건행위이므로 설정 당시 채권최고액의 범위 안에서 곧바로 담보권이 생깁니다. 반면 매매계약은 채권행위여서 소유권은 잔금 완납과 등기 이전이 있어야 넘어갑니다. 경매에서의 낙찰은 법률규정에 의한 물건변동이므로 등기 없이도 소유권을 취득합니다.

핵심 정리

- ▶ 채권행위는 행위 당시에 권리가 없어도 유효 (이행기까지 권리를 취득하면 되므로)
- ▶ 무권리자의 물건 처분행위는 원칙적으로 무효
- ▶ 다만 권리자가 추인하면 소급하여 유효

04 형성권

형성권은 간단합니다. '취소합니다' 한마디로 상대방의 동의 없이도 효과가 발생하는 권리입니다.

대표적인 것이 취소권·해제권·해지권입니다. 상대방이 싫다고 해도 상관없습니다. 내 의사표시 하나로 법률관계가 바뀝니다.

형성권은 뒤에 무효·취소 파트에서 자세히 다루므로 지금은 이 성질만 기억해 두면 충분합니다.

핵심 정리

- ▶ 형성권 = 의사표시 하나로 일방적으로 효과가 발생하는 권리
- ▶ 대표 예: 취소권 · 해제권 · 해지권 / 상대방의 동의가 필요 없음

05 권리능력 · 의사능력 · 행위능력

민법에는 '능력'이라는 말이 세 가지로 나옵니다. 일상에서 쓰는 능력과는 뜻이 다르므로 법률적 의미로만 이해해야 합니다.

구분	뜻	없으면
권리능력	권리와 의무의 주체가 될 수 있는 자격. 사람이면 누구나 가지고 법인도 가진다.	—
의사능력	자기가 무엇을 하는지 알고 하는 능력. 어린아이나 만취한 사람은 없을 수 있다.	무조건 무효 (예외 없음)
행위능력	단독으로 확정적이고 유효한 법률행위를 할 수 있는 능력.	취소 가능 (제한능력자)

여기서 반드시 구별해야 합니다. 의사능력이 없는 상태에서 한 행위는 무조건 무효이고 예외가 없습니다. 반면 행위능력이 없는 사람, 즉 제한능력자가 한 행위는 무효가 아니라 취소할 수 있을 뿐입니다.

▪ 제한능력자 세 종류

구분	미성년자	피한정후견인	피성년후견인
도와주는 사람	법정대리인	한정후견인	성년후견인
동의 없이 한 행위	취소 가능	취소 가능	원칙적으로 취소 가능 (후견인의 동의가 있으면 유효)

미성년자의 취소에는 한 가지를 더 기억해야 합니다. 상대방이 선의였더라도 보호되지 않습니다. 그리고 취소한 뒤 반환할 때 미성년자는 현존이익만 반환하면 됩니다. 받은 것을 이미 써 버려 남은 것이 얼마 없다면 그 남은 만큼만 돌려주면 된다는 뜻입니다.

핵심 정리

- ▶ 의사능력이 없는 상태에서 한 행위 → 무조건 무효
- ▶ 행위능력이 없는 사람이 한 행위 → 취소 가능 (무효가 아님)
- ▶ 미성년자의 취소는 상대방이 선의여도 보호되지 않고, 반환은 현존이익만

06 권리의 취득 · 변경 · 소멸

권리가 생기고 바뀌고 없어지는 것을 권리의 변동이라고 합니다. 크게 취득, 변경, 소멸 세 가지입니다.

▪ 취득

원시취득은 타인에게서 넘겨받는 것이 아닌 최초의 취득입니다. 건물의 신축, 무주물 선점, 유실물 습득, 취득 시효의 완성이 여기에 속합니다.

승계취득은 타인에게서 넘겨받는 취득입니다. 여기에 다시 두 가지가 있습니다. 이전적 승계는 넘겨받으면 넘긴 사람이 권리를 잃는 경우로 매매가 그 예이고, 설정적 승계는 넘겨받아도 넘긴 사람이 권리를 유지하는 경우로 저당권의 설정이 그 예입니다.

▪ 변경과 소멸

변경은 권리의 주체 · 내용 · 작용이 바뀌는 것입니다. 저당권의 순위가 바뀌는 것은 작용의 변경이라고 합니다.

소멸은 절대적 소멸과 상대적 소멸로 나뉩니다. 절대적 소멸은 권리가 완전히 없어지는 것이고, 상대적 소멸은 특정인에게만 없어지는 것입니다. 매도인이 집을 팔아 매도인에게서 소유권이 없어지는 것은 상대적 소멸입니다.

핵심 정리

- ▶ 원시취득: 건물 신축 · 무주물 선점 · 유실물 습득 · 취득시효
- ▶ 이전적 승계 → 넘긴 사람이 권리를 잃음 / 설정적 승계 → 넘긴 사람이 권리를 유지

07 강행규정 · 임의규정 · 효력규정 · 단속규정

법률의 규정은 먼저 두 가지로 나뉩니다. 강행규정은 당사자가 합의하더라도 바꿀 수 없는 규정이고, 임의규정은 당사자가 합의하면 바꿀 수 있는 규정입니다.

그리고 강행규정은 다시 두 가지로 나뉩니다. 위반했을 때 그 행위가 무효가 되는지에 따라 갈립니다.

구분	위반의 효과	예
효력규정	그 행위 자체가 무효	중개보수 법정 한도를 초과한 약정 → 초과 부분 무효
단속규정	처벌은 받지만 행위는 유효	개업공인중개사의 직접거래 금지 위반 → 처벌은 받으나 계약 자체는 유효

시험에서 '위반하면 무효인가 아닌가'를 물을 때 바로 이 구분이 핵심입니다.

핵심 정리

- ▶ 강행규정은 합의로 배제 불가 / 임의규정은 합의로 배제 가능
- ▶ 효력규정 위반 → 행위 무효 / 단속규정 위반 → 처벌은 받되 행위는 유효
- ▶ 중개보수 초과 약정은 효력규정 위반이므로 초과 부분이 무효

이 강의 핵심 되짚기

1. 채권행위는 행위 당시 권리가 없어도 유효하지만, 무권리자의 물건 처분은 무효이고 추인하면 소급하여 유효가 된다.
2. 형성권은 의사표시 하나로 일방적인 효과가 발생하는 권리로 취소권·해제권·해지권이 대표적이다.
3. 의사능력이 없으면 무효이고, 행위능력이 없으면 취소할 수 있다.
4. 미성년자의 취소에서는 상대방이 선의여도 보호되지 않으며 반환은 현존이익에 그친다.
5. 원시취득에는 건물 신축·무주물 선점·유실물 습득·취득시효가 있다.
6. 효력규정을 위반하면 무효이고, 단속규정을 위반하면 처벌은 받되 행위는 유효하다.