

민 법

1. 성년후견개시의 심판과 피성년후견인의 행위능력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 가정법원은 성년후견개시의 심판을 할 때 본인의 의사를 고려하여야 한다.
- ② 성년후견의 개시 또는 종료를 위한 심판은 본인도 청구할 수 있다.
- ③ 가정법원은 피성년후견인이 성년후견인의 동의를 받아야 하는 법률행위의 범위를 정할 수 있다.
- ④ 피성년후견인이 일상생활에 필요하고 그 대가가 과도하지 아니한 법률행위를 한 경우, 성년후견인은 이를 취소할 수 없다.
- ⑤ 가정법원은, 일정한 자의 청구가 있는 경우, 가정법원이 취소할 수 없는 것으로 정한 피성년후견인의 법률행위의 범위를 변경할 수 있다.

2. 실종선고에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 실종선고 취소의 청구를 받은 가정법원은 공시최고의 절차를 거칠 필요가 없다.
- ② 실종선고가 확정되면 실종선고를 받은 자는 실종기간이 만료한 때에 사망한 것으로 본다.
- ③ 실종선고가 취소되더라도 실종기간 만료 후 실종선고 취소 전에 선의로 한 행위의 효력에는 영향을 미치지 아니한다.
- ④ 실종선고의 취소가 있는 경우, 실종선고를 직접원인으로 하여 재산을 취득한 자는 선의이면 그 받은 이익이 현존하는 한도에서 반환할 의무가 있다.
- ⑤ 부재자의 1순위 상속인이 있는 경우에 4순위의 상속인에 불과한 자는 특별한 사정이 없는 한 부재자에 대한 실종선고를 청구할 이해관계인이 될 수 없다.

3. 사단법인의 사원총회에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 사원총회에는 대외적인 대표권이나 대내적인 업무집행권이 없다.
- ② 각 사원은 평등한 결의권을 가지며, 정관으로도 달리 정할 수 없다.
- ③ 정관에 다른 규정이 없는 한, 총사원의 5분의 1 이상이 회의의 목적사항을 제시하여 총회 소집을 청구한 경우에 이사는 임시총회를 소집하여야 한다.
- ④ 총회는, 정관에 규정이 있으면, 소집 통지에 기재한 목적사항 이외에 대해서도 결의할 수 있다.
- ⑤ 정관에 다른 규정이 없는 한, 정관변경을 위해서는 총사원의 3분의 2 이상의 동의가 있어야 한다.

4. 민법상 법인의 기관에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 특별대리인은 임시기관으로 법인의 대표기관이다.
- ② 이사에 의해 선임된 대리인은 법인의 대표기관이 아니다.
- ③ 감사는 필요기관으로 그 성명과 주소를 등기하여야 한다.
- ④ 이사가 없는 경우에 이로 인하여 손해가 생길 염려가 있는 때에는 법원은 이해관계인이나 감사의 청구에 의해 임시이사를 선임하여야 한다.
- ⑤ 법인의 불법행위가 성립하는 경우, 그 가해행위를 한 이사 기타 대표자는 자기의 손해배상책임을 면하지 못한다.

5. 주물과 종물에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 독립한 부동산은 종물이 될 수 없다.
- ② 주물을 처분할 때 당사자의 특약으로 종물만을 별도로 처분할 수도 있다.
- ③ 주물 위에 설정된 저당권의 효력은, 법률의 규정 또는 다른 약정이 없으면, 설정 후의 종물에까지 미치지 않는다.
- ④ 구분건물의 전유부분에 대한 가압류 결정의 효력은 특별한 사정이 없는 한 그 대지권에 미치지 않는다.
- ⑤ 권리 상호간에는 주물과 종물의 법리가 적용되지 않는다.

6. 사회질서에 반하는 법률행위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 체결한 생명보험계약은 무효이다.
- ② 비자금을 소극적으로 은닉하기 위하여 임치한 것은 사회질서에 반하는 법률행위로 볼 수 없다.
- ③ 부채관계를 청산하면서 희생의 배상 내지 장래 생활대책 마련의 의미로 금원을 지급하기로 한 약정은 공서양속에 반하지 않는다.
- ④ 반사회적 법률행위에 의한 무효를 가지고 선의의 제3자에게는 대항할 수 없다.
- ⑤ 형사사건에 관한 변호사 성공보수 약정은 재판의 결과를 금전적 대가와 결부시키는 것으로서 사회질서에 위배되는 것으로 평가할 수 있다.

7. 통정허위표시의 무효를 이유로 대항할 수 없는 ‘제3자’가 될 수 있는 자를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 가장의 금전소비대차에 기한 대여금채권을 가압류한 자
 ㄴ. 가장매매에 의한 매수인으로부터 목적 부동산에 대한 소유권이전등기 청구권 보전을 위한 가등기를 마친 제3자
 ㄷ. 가장매매에 의한 매수인으로부터 목적 부동산을 매수하여 소유권이전 등기를 마친 제3자
 ㄹ. 가장의 전세권설정계약에 기하여 등기가 경료된 전세권에 관하여 저당권을 취득한 제3자

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄷ, ㄹ ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

8. 착오에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 대리인에 의한 법률행위에서 착오의 유무는 대리인을 표준으로 판단한다.
 ② 착오의 존재 여부는 의사표시 당시를 기준으로 판단한다.
 ③ 착오에 의한 취소의 의사표시는 반드시 명시적이어야 하는 것은 아니고, 취소자가 그 착오를 이유로 자신의 법률행위의 효력을 처음부터 배제하려고 한다는 의사가 드러나면 충분하다.
 ④ 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 경우, 상대방이 표의자의 착오를 알고 이를 이용하였다도, 표의자는 의사표시를 취소할 수 없다.
 ⑤ 착오를 이유로 법률행위를 취소한 표의자가 상대방에게 불법행위책임을 지는 것은 아니다.

9. 의사표시에 있어서 증명책임에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 통정허위표시에서 제3자의 악의는 그 허위표시의 무효를 주장하는 자가 증명하여야 한다.
 ② 사기에 의한 의사표시에서 제3자의 악의는 취소를 주장하는 자가 증명하여야 한다.
 ③ 진의 아닌 의사표시에서 상대방이 진의 아님을 알았거나 과실로 이를 알지 못하였다는 것은 의사표시의 무효를 주장하는 자가 증명하여야 한다.
 ④ 상대방에게 도달하여야 효력이 있는 의사표시를 보통우편의 방법으로 하였다면, 송달의 효력을 주장하는 자가 그 도달을 증명하여야 한다.
 ⑤ 착오로 인한 의사표시에서 착오가 법률행위 내용의 중요부분에 관한 것이라는 점과 중대한 과실이 없었다는 점은 표의자가 증명하여야 한다.

13. 복대리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 임의대리인은 본인의 승낙이나 부득이한 사유가 없으면, 복대리인을 선임하지 못한다.
- ② 복대리인은 제3자에 대하여도 대리인과 동일한 권리의무가 있다.
- ③ 임의대리인은 본인의 지명에 의해서도 복대리인을 선임할 수 있다.
- ④ 대리인의 대리권이 소멸하면 복대리인의 대리권도 소멸한다.
- ⑤ 복대리인은 대리인이 본인의 명의로 선임한 본인의 대리인이다.

14. 법률행위의 조건에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 조건의 성취가 미정한 권리라도 일반규정에 의하여 처분하거나 상속할 수 있다.
- ② 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해하였어도 상대방은 그 조건이 성취한 것으로 주장할 수 없다.
- ③ 모든 법률행위에는 조건을 붙일 수 있다.
- ④ 조건이 법률행위 당시 이미 성취한 것인 경우에는 그 조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다.
- ⑤ 조건이 법률행위 당시 이미 성취할 수 없는 것인 경우에는 그 조건이 정지조건이면 조건 없는 법률행위로 한다.

15. 토지거래허가를 받지 않아 토지매매계약이 유동적 무효의 상태에 있는 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 위 매매계약이 확정적으로 무효로 됨에 있어서 귀책사유가 있는 자는 그 계약의 무효를 주장할 수 없다.
- ② 허가구역 지정이 해제되면 위 매매계약은 확정적 유효로 된다.
- ③ 허가구역 지정기간이 만료되었음에도 허가구역 재지정을 하지 아니한 경우, 위 매매계약은 확정적 유효로 된다.
- ④ 허가를 받으면 위 매매계약은 소급해서 유효로 되므로 허가 후에 새로 매매계약을 체결할 필요는 없다.
- ⑤ 사기에 의하여 위 매매계약이 체결된 경우, 취소권자는 토지거래허가를 신청하기 전에 사기에 의한 계약의 취소를 주장하여 거래허가신청협력에 거절의사를 일방적으로 명백히 함으로써, 그 계약을 확정적으로 무효화 시킬 수 있다.

16. 소멸시효의 기산점에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 채무의 이행기가 도래한 후에 채무자의 요청에 의하여 채권자가 채무자에게 기한을 유예한 경우, 유예한 이행기일로부터 다시 소멸시효가 진행된다.
- ② 불확정기한부 채권은 객관적으로 기한이 도래하면 그 때부터 소멸시효가 진행된다.
- ③ 동시이행의 항변권이 붙어있는 채권은 그 항변권이 소멸된 이후부터 소멸시효가 진행된다.
- ④ 매수인이 매매 목적물인 부동산을 인도 받아 점유하고 있는 이상 그 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 진행되지 않는다.
- ⑤ 매매로 인한 소유권이전채무의 이행불능으로 인한 손해배상채권의 소멸시효는 그 소유권이전채무가 이행불능으로 된 때부터 진행된다.

17. 甲(1998년 3월 14일 17시 출생)은 자기 소유의 부동산을 법정대리인인 부모의 동의 없이 2016년 2월 19일 오전 10시경 乙에게 매도하였다. 甲이 직접 계약을 취소하려는 경우, 그 취소권은 언제까지 행사할 수 있는가? (기간 말일의 공휴일 등 기타 사유는 고려하지 않음)

- ① 2020년 3월 13일 24시 ② 2020년 3월 14일 24시 ③ 2021년 3월 13일 24시
- ④ 2021년 3월 14일 24시 ⑤ 2026년 2월 19일 24시

18. 법률행위의 무효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 법률행위의 일부분이 무효인 경우, 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 않는다.
- ② 매매계약이 매매대금의 과다로 인하여 불공정한 법률행위로서 무효인 경우, 무효행위의 전환에 관한 규정이 적용될 수 없다.
- ③ 무효행위의 추인은 명시적으로뿐만 아니라 묵시적으로도 할 수 있다.
- ④ 부동산 이중매매에서 매도인의 배임행위에 제2매수인이 적극 가담한 경우, 제2매수인의 매매계약은 무효이고 추인에 의하여 유효로 되지 않는다.
- ⑤ 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 한 약정은 그 때부터 유효하고, 이로써 그 가등기가 소급하여 유효한 등기로 전환될 수 없다.

19. 법률행위의 부관에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 조건을 붙이고자 하는 의사가 있더라도 그것이 표시되지 않으면 법률행위의 부관으로서의 조건이 되는 것은 아니다.
- ② 어떤 조건이 붙어 있었는지 아닌지는 그 조건의 존재를 주장하는 자가 이를 증명하여야 한다.
- ③ 당사자는 조건의 성부가 미정인 동안에 조건의 성취로 인하여 생길 상대방의 이익을 해하지 못한다.
- ④ 조건의 내용 자체가 불법적인 것이어서 무효일 경우, 그 법률행위 전부가 무효로 된다.
- ⑤ 부관에 표시된 사실이 발생하지 아니하는 것이 확정된 때에도 그 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이 상당한 경우, 조건부 법률행위로 보아야 한다.

20. 소멸시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효의 대상이 되지 않는다.
- ② 공유관계가 존속하는 한 공유물분할청구권만이 독립하여 시효로 소멸될 수 없다.
- ③ 소멸시효를 주장하는 자가 제기한 소에 권리자가 응소하여 적극적으로 권리를 주장하고 그것이 받아들여진 경우, 응소한 때에 소멸시효가 중단된다.
- ④ 근저당권설정등기청구의 소제기에는 그 피담보채권이 될 채권에 대한 소멸시효 중단효력은 없다.
- ⑤ 소멸시효의 중단사유로서의 승인은 소멸시효의 진행이 개시된 이후에만 가능하다.

21. 가등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 가등기상의 권리의 이전등기를 가등기에 대한 부기등기의 형식으로 할 수 있다.
- ② 저당권설정등기청구권을 보전하기 위한 가등기는 인정되지 않는다.
- ③ 가등기에 기한 본등기가 경료되더라도 본등기에 의한 물권변동의 효력이 가등기 한 때로 소급하여 발생하는 것은 아니다.
- ④ 가등기가 부적법하게 말소된 후 소유권이전등기를 마친 제3자는 가등기의 회복등기절차에서 승낙의무가 있다.
- ⑤ 가등기에 기한 본등기청구권과 소유권이전등기청구권은 그 등기원인이 동일하더라도 서로 다른 청구권으로 보아야 한다.

22. 명인방법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 관습법상의 공시방법이다.
- ② 수확되지 아니한 농작물에 대해서도 인정된다.
- ③ 토지의 지상물이 독립된 물건이며 현재의 소유자가 누구라는 것을 명시하여야 한다.
- ④ 명인방법으로 양도담보를 공시할 수 없다.
- ⑤ 건물 이외의 지상물을 토지 또는 원물과 분리하지 않은 채 독립된 거래객체로 하는 데 이용된다.

23. 선의취득에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 경매에 의한 동산의 취득에는 선의취득이 인정되지 않는다.
- ② 점유개정은 선의취득에서의 인도의 방법으로 인정되지 않는다.
- ③ 간이인도는 선의취득에서의 인도의 방법으로 인정된다.
- ④ 저당권은 선의취득의 대상이 아니지만 동산질권은 선의취득의 대상이 된다.
- ⑤ 물권적 합의가 동산의 인도보다 먼저 행하여지면 양수인의 선의·무과실은 인도된 때를 기준으로 판단한다.

24. 등기의 효력에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있어도 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 않는다.
- ② 허무인(虛無人)으로부터 이어받은 소유권이전등기의 경우에도 그 등기명의자의 소유권은 추정된다.
- ③ 신축된 건물의 소유권보존등기 명의자는 실제로 그 건물을 신축한 자가 아니더라도 적법한 권리자로 추정된다.
- ④ 등기가 원인 없이 말소된 경우, 그 회복등기가 마쳐지기 전이라면 말소된 등기의 등기명의인은 적법한 권리자로 추정되지 않는다.
- ⑤ 소유권이전등기 명의자는 그 전(前) 소유자에 대하여 적법한 등기원인에 의해 소유권을 취득한 것으로 추정되지 않는다.

25. 중간생략등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 신축한 건물을 乙이 매수한 후, 당사자들의 합의에 따라 경료된 乙 명의의 보존등기는 유효하다.
- ② 토지거래허가구역 내 토지가 甲에서 乙, 乙에서 丙으로 매도되고 중간생략등기의 합의가 있더라도, 丙이 자신과 甲을 매매 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 丙 앞으로 경료된 소유권이전등기는 무효이다.
- ③ 매도인 甲, 중간매수인 乙, 최후매수인 丙 사이에 중간생략등기에 대한 전원의 합의가 없는 경우, 丙은 甲에 대하여 직접 자기에게 이전등기를 청구할 수 없다.
- ④ 매도인 甲, 중간매수인 乙, 최후매수인 丙이 甲으로부터 丙으로 이전등기를 해주기로 전원 합의한 경우, 乙이 대금을 지급하지 않더라도 甲은 丙에게 소유권이전등기를 해주어야 한다.
- ⑤ 매도인 甲, 중간매수인 乙, 최후매수인 丙이 甲으로부터 丙으로 이전등기를 해주기로 전원 합의한 경우에도 乙은 甲에 대한 등기청구권을 잃지 않는다.

26. 2015년 5월경 명의신탁자 乙과 명의수탁자 丙의 약정에 따라, 丙은 매수인으로서 부동산 매도인 甲과 매매계약을 체결하고 대금을 지급한 후, 자신의 명의로 소유권이전등기를 경료받았다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제8조(종중, 배우자 및 종교단체에 관한 특례) 등에 해당하는 예외 사유가 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲이 명의신탁약정을 알지 못한 경우, 乙은 丙에 대하여 소유권이전을 청구할 수 있다.
- ㄴ. 甲이 명의신탁약정을 알고 있었던 경우, 丙은 甲에 대하여 매매대금의 반환을 청구할 수 있다.
- ㄷ. 甲이 명의신탁약정을 알고 있었던 경우, 乙은 甲에 대하여 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ㄹ. 甲이 명의신탁약정을 알고 있었던 경우, 乙은 甲을 대위하여 丙 명의 등기의 말소를 청구함과 동시에 甲에 대하여 매수인의 지위에서 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄴ, ㄹ ④ ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

27. 부동산 등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지소유자가 그 지상에 건물을 신축하는 경우, 보존등기를 하여야 건물의 소유권을 취득한다.
- ② 무효인 중복등기에 바탕을 둔 등기부취득시효는 인정되지 않는다.
- ③ 무효등기를 유용하는 합의는 그 합의 전에 등기상의 이해관계 있는 제3자가 없는 경우에는 유효하다.
- ④ 증여에 의하여 부동산을 취득하였지만 등기원인을 매매로 기재하였더라도 그 등기는 유효하다.
- ⑤ 「민법」에서는 등기의 추정력에 관한 규정을 두고 있지 않다.

28. 공유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유자 사이에 다른 특약이 없는 한 그 지분의 비율로 공유물의 관리비용 기타 의무를 부담한다.
- ② 공유자의 1인이 상속인 없이 사망한 경우, 그 지분은 다른 공유자에게 각 지분의 비율로 귀속된다.
- ③ 공유물을 손괴한 자에 대하여 공유자 중 1인은 특별한 사유가 없는 한 공유물에 발생한 손해의 전부를 청구할 수 있다.
- ④ 공유토지 위에 건물을 신축하기 위해서는 공유자 전원의 동의가 있어야 한다.
- ⑤ 공유자가 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 것은 보존행위가 아니다.

29. 부합에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 부동산에 동산이 부합한 경우, 동산의 가격이 부동산의 가격을 초과하더라도 부동산의 소유자가 부합한 동산의 소유권을 취득한다.
- ② 동산끼리 부합된 경우, 주종을 구별할 수 없는 때에는 각 동산의 소유자가 부합 당시의 가액의 비율로 합성물을 공유한다.
- ③ 토지 위에 건물이 신축 완공된 경우에 건물은 토지에 부합하지 않는다.
- ④ 권원이 없는 자가 토지소유자의 승낙 없이 그 토지 위에 나무를 심은 경우, 특별한 사정이 없는 한, 토지소유자에 대하여 그 나무의 소유권을 주장할 수 있다.
- ⑤ 건물의 임차인이 권원에 기하여 증축한 부분이 독립성을 가지면 증축된 부분은 부합되지 않는다.

30. 甲 소유 X토지에 대하여 乙이 점유취득시효를 완성하였으나 등기를 경료하지 못하고 있는 경우에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲이 丙에게 X토지를 매도하여 이전등기를 마치면, 乙은 甲에 대한 시효취득의 효력을 丙에게 주장할 수 없다.
- ② 위의 ①에서 丙이 甲의 배임행위에 적극 가담한 경우에는 甲과 丙의 매매는 반사회질서 법률행위로서 무효가 된다.
- ③ 乙이 점유를 상실하면 시효이익의 포기로 간주되어 취득한 소유권이전등기청구권은 소멸한다.
- ④ 乙의 X토지에 대한 취득시효의 주장에도 불구하고 甲이 악의로 丙에게 이를 매도한 경우, 乙은 甲에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ X토지가 수용된 경우, 그 전에 乙이 甲에 대하여 시효취득기간만료를 원인으로 등기청구권을 행사하였다면 대상청구권을 행사할 수 있다.

31. 점유자와 회복자의 법률관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 타인의 건물을 선의로 점유한 자는 비록 법률상 원인 없이 사용하였더라도 이로 인한 이득을 반환할 의무가 없다.
- ② 악의의 점유자가 과실을 소비한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.
- ③ 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 인하여 멸실 또는 훼손된 경우, 선의의 자주점유자는 그 이익이 현존하는 한도에서 배상하여야 한다.
- ④ 선의의 점유자가 본권에 관한 소에서 패소한 경우, 제소 후 판결확정 전에 취득한 과실은 반환할 의무가 없다.
- ⑤ 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비의 상환을 청구하지 못한다.

32. 주위토지통행권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지의 분할 및 일부양도의 경우, 무상주위통행권에 관한 「민법」의 규정은 포위된 토지 또는 피통행지의 특정승계인에게 적용되지 않는다.
- ② 주위토지통행권은 이를 인정할 필요성이 없어지면 당연히 소멸한다.
- ③ 기존의 통로가 있더라도 당해 토지의 이용에 부적합하여 실제로 통로로서 충분한 기능을 하지 못하고 있는 경우에도 주위토지통행권이 인정된다.
- ④ 통행지소유자는 주위토지통행권자의 허락을 얻어 사실상 통행하고 있는 자에게는 그 손해의 보상을 청구할 수 없다.
- ⑤ 주위토지통행권이 인정되는 도로의 폭과 면적을 정함에 있어서, 「건축법」에 건축과 관련하여 도로에 관한 폭 등의 제한규정이 있으면 이에 따라 결정하여야 한다.

33. 건물의 구분소유 및 집합건물 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공용부분을 전유부분으로 변경하기 위하여는 구조상으로는 이용상으로 다른 전유부분과 독립되어 있어야 한다.
- ② 구분소유자 중 일부가 복도, 계단과 같은 공용부분의 일부를 아무런 권원 없이 점유·사용하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 다른 구분소유자들에게 임대 상당의 손해가 발생한 것으로 볼 수 있다.
- ③ 대지에 대한 지상권도 대지사용권이 될 수 있다.
- ④ 집합건물의 관리단은 구분소유자 전원을 구성원으로 하며, 별도의 설립행위가 필요하지 않다.
- ⑤ 구분건물이 물리적으로 완성되기 전이라도 건축허가신청 등을 통하여 구분의사가 객관적으로 표시되면 구분행위의 존재를 인정할 수 있다.

34. 근저당권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 근저당권의 피담보채무가 확정되기 이전에는 채무자를 변경할 수 없다.
- ② 근저당권의 확정 전에 발생한 원본채권으로부터 그 확정 후에 발생하는 이자는 채권최고액의 범위 내에서 여전히 담보된다.
- ③ 선순위근저당권자가 경매를 신청하는 경우, 후순위근저당권의 피담보채권의 확정시기는 경매개시결정시이다.
- ④ 근저당권의 존속 중에 피담보채권이나 기본계약과 분리하여 근저당권만을 양도할 수도 있다.
- ⑤ 채권의 총액이 채권최고액을 초과하는 경우, 채무자 겸 근저당권설정자는 근저당권의 확정 전이라도 채권최고액을 변제하고 근저당권의 말소를 청구할 수 있다.

35. 유치권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 임차인의 임차보증금반환청구권은 임차건물에 관하여 생긴 채권이라 할 수 없다.
- ② 점유를 침탈 당한 유치권자가 점유회수의 소를 제기하면 유치권을 보유하는 것으로 간주된다.
- ③ 유치권의 발생을 배제하는 특약은 유효하다.
- ④ 피담보채권이 변제기에 이르지 아니하면 유치권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 유치권자는 유치물의 과실을 수취하여 다른 채권보다 우선하여 그 채권의 변제에 충당할 수 있다.

36. 甲은 자신의 건물에 乙 명의의 전세권(전세금 1억원)을 설정해 주었다. 그 후 乙이 그 전세권에 丙 명의의 저당권(피담보채권액 7천만원)을 설정해 주었다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 乙의 전세권이 존속기간 만료로 종료된 경우, 그 전세권의 용익물권적 권능은 말소등기 없이도 당연히 소멸한다.

ㄴ. 乙의 전세권이 법정갱신되는 경우, 전세기간에 대한 변경등기 없이도 갱신된다.

ㄷ. 丙의 전세권저당권은 피담보채권을 수반하더라도 양도할 수 없다.

ㄹ. 乙의 전세권이 존속기간 만료로 종료된 경우, 丙은 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 없게 된다.

- ① ㄱ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄴ, ㄹ ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

37. 乙은 자기 소유의 돼지 1천 마리를 甲에게 유동집합물로서 점유개정의 방식으로 양도담보한 후 계속 사육하고 있다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲의 양도담보권의 효력은 원칙적으로 위 돼지들이 출산한 새끼돼지들에도 미친다.
- ② 만일 화재로 위 돼지들이 폐사하여 乙이 화재보험금청구권을 취득하면, 이에 대해 甲은 양도담보권에 기한 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ③ 만일 乙이 위 돼지들을 丙에게 점유개정의 방식으로 인도한다면, 丙은 선의취득을 할 수 없다.
- ④ 만일 乙이 양도담보 사실을 알고 있는 丁에게 위 돼지들을 양도한 후, 丁이 5백 마리의 돼지를 새로 구입하여 반입한 경우, 별도자금을 투입해 반입한 사실을 증명하면 甲의 양도담보권의 효력은 그 새로 구입한 돼지들에게 미치지 않는다.
- ⑤ 만일 乙이 위 돼지들을 戊에게 점유개정의 방식으로 인도하여 이중으로 양도담보한다면, 戊는 양도담보권을 선의취득한다.

38. 지역권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 민법상 지역권의 존속기간은 최장 30년이지만 갱신할 수 있고, 이를 등기하여 제3자에 대항할 수 있다.
- ② 요역지와 승역지는 반드시 서로 인접할 필요가 없다.
- ③ 공유자의 1인이 지역권을 취득하는 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ④ 지역권설정등기는 승역지의 등기부 을구에 기재된다.
- ⑤ 지역권자는 지역권을 방해할 염려있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방을 청구할 수 있다.

39. 법정지상권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 법정지상권의 성립 후 구건물이 철거되고 신건물이 축조된 경우, 그 법정지상권의 존속기간·범위 등은 신건물을 기준으로 한다.
- ② 관습상의 법정지상권에서 건물은 등기가 되어 있지 않아도 무방하나, 무허가건물이어서는 안 된다.
- ③ 토지와 함께 공동근저당권이 설정된 건물이 그대로 존속함에도 등기가 멸실되고 등기부가 폐쇄되면, 그 후 경매로 토지와 건물의 소유자가 달라지더라도 법정지상권이 성립할 수 없다.
- ④ 구분소유적 공유관계에 있는 자가 자신의 특정 소유가 아닌 부분에 신축한 건물을 제3자에게 양도한 경우에 관습상 법정지상권이 성립한다.
- ⑤ 가압류 후 본압류 및 강제경매가 이루어지는 경우 관습상 법정지상권의 요건으로 '토지와 그 지상 건물이 동일인 소유'인지 여부는 가압류의 효력 발생 시를 기준으로 한다.

40. 전세권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 전세권자가 소유자의 승낙 없이 전세권을 제3자에게 양도한 점만으로는 전세권에 대한 소멸청구사유가 되지 않는다.
- ② 타인의 토지에 있는 건물에 설정된 전세권의 효력은 그 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차권에도 미친다.
- ③ 전세권자는 통상의 필요비와 유익비를 지출한 경우, 전세권설정자에게 그 상환을 청구할 수 있다.
- ④ 전세권의 목적물의 일부가 불가항력으로 인하여 멸실된 때에는 그 멸실된 부분의 전세권은 소멸한다.
- ⑤ 건물의 일부에 대하여만 전세권이 설정되어 있는 경우에 그 전세권자는 건물 전부의 경매를 청구할 수 없다.