

제19회 감정평가사 1차 시험 문제지

2008년도

교 시	형 별	수험번호	성 명	감독자 확인
1교시	A			

※ 답안카드 작성시 시험문제지 형별누락, 마킹착오로 인한 불이익은 전적으로 수험자의 귀책사유임을 알려드립니다.

<민 법>

1. 권리남용의 효과에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 권리의 행사가 상대방에게 고통이나 손해를 주기 위한 것이라는 주관적 요건은 권리자의 정당한 이익을 결여한 권리행사로 보여 지는 객관적인 사정에 의하여 추인할 수 있다.
- ② 채무자가 시효완성 전에 스스로 채권자의 시효중단을 현저히 곤란하게 하여 채권자가 시효중단을 할 수 없었던 경우, 채무자가 소멸시효의 완성을 주장하는 것은 권리남용으로서 허용될 수 없다.
- ③ 계약효력의 주장이 권리남용에 해당하면 계약의 효력이 발생하지 않지만, 이 경우 법률관계는 위험부담의 원칙에 따라 확정된다.
- ④ 권리남용이 불법행위에 해당하면 상대방은 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 항변권이 남용된 경우, 권리의 행사가 저지될 뿐 항변권 자체가 박탈되는 것은 아니다.

2. 甲은 친구 乙이 한정치산선고를 받았다는 사실을 알면서도 그에게 1천만원을 빌려주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 甲은 자신의 의사표시를 철회할 수 있다.
- ② 법정대리인의 동의를 얻어 乙이 甲으로부터 금전을 빌린 경우에는 乙은 그 법률행위를 취소할 수 없다.
- ③ 甲은 乙이 아직 능력자가 되지 못한 때에는 乙의 법정대리인에게 그 법률행위의 추인여부의 응답을 최고할 수 있다.
- ④ 법률행위 당시 乙이 의사무능력 상태에 있었다면, 乙의 법률행위에는 취소사유와 무효사유가 동시에 존재한다.
- ⑤ 법정대리인의 동의를 얻지 않았다는 이유로 乙의 법정대리인이 그 법률행위를 취소하면 부당이득반환문제가 생긴다.

3. 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 진의 아닌 의사표시에서 진의는 표의자가 진정으로 마음 속에서 바라는 사항을 의미한다.
- ② 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자가 되기 위해서는 선의이면 족하고, 무과실까지 요구되는 것은 아니다.
- ③ 증여계약을 매매계약으로 가장한 경우에 매매계약 뿐만 아니라 증여계약도 통정허위표시에 해당하여 무효이다.
- ④ 의사표시의 상대방이 의사표시의 수령 당시에 미성년자인 경우, 표의자는 미성년자에 대하여 그 의사표시로 대항할 수 있다.
- ⑤ 무효의 대상이 되는 강박행위는 불법적 해약의 고지로 상대방이 공포를 느끼는 정도에 이르는 것을 의미한다.

4. 민법상 법인의 불법행위능력에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 사단법인에서 특별대리인이나 직무대행자는 법인의 대표기관에 해당하지만 사원총회나 감사는 대표기관이 아니다.
- ② 법인의 불법행위책임을 야기한 이사 기타 대표자는 자기의 손해배상책임을 면하지 못한다.
- ③ 대표기관의 직무와 밀접한 관련이 있을 뿐만 아니라 외형상으로도 대표기관의 직무범위 내의 행위로 볼 수 있으면 직무관련성이 인정된다.
- ④ 대표기관이 개인적 이익을 위하여 대표권한을 남용한 경우도 직무에 관한 행위에 해당하지만, 상대방이 그 사정을 알았던 경우에는 법인이 상대방의 악의를 증명하여 그 효과를 부인할 수 있다.
- ⑤ 대표기관의 행위가 직무집행에 관한 것이 아니라는 점에 대하여 상대방이 선의이면 중대한 과실이 있더라도 법인의 불법행위책임이 인정된다.

5. 관습법과 사실인 관습에 관한 설명으로 틀린 것은?
(다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 사실인 관습은 사적 자치가 인정되는 분야에서는 법률행위의 해석기준으로서 또는 의사를 보충하는 기능으로서 이를 재판의 자료로 할 수 있다.
- ② 당사자의 의사가 명확하지 않은 경우에 임의규정과 다른 관습이 있으면 그 관습에 따른다.
- ③ 관습법이 전체 법질서에 부합하지 않게 되었다면 그러한 관습법은 법적 규범으로서의 효력이 부정된다.
- ④ 물권은 관습법에 의하여도 창설될 수 있다.
- ⑤ 사실인 관습은 법령으로서의 효력이 없는 단순한 관행이므로, 당사자의 주장이나 증거가 없으면 법원이 직권에 의하여 판단할 수 없다.

6. 민법상 법인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 재단법인의 정관에서 정관의 변경방법을 정하지 않은 경우에도, 일정한 요건 하에 목적 기타 정관의 규정을 변경할 수 있다.
- ② 법인의 이사회와 감사는 필요기관이 아니다.
- ③ 이사의 대표권이 정관에 의하여 제한되어 있다면 이를 등기하지 않아도 제3자에게 대항할 수 있다.
- ④ 이사가 여러 명인 경우에 법인의 사무에 관한 대표권은 각자 행사함이 원칙이다.
- ⑤ 이사는 정관이나 총회의 결의로 금지하지 않은 사항에 관하여 타인으로 하여금 특정한 행위를 대리하게 할 수 있다.

7. 甲은 전원주택의 신축 목적을 乙에게 알리고 그의 토지를 구입하였다. 그러나 그 토지는 관련 법규상 전원주택을 신축할 수 없는 토지였고, 乙은 이 사실을 알고 있었으나 甲에게 알려주지 않았다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲은 동기의 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 없다.
- ② 甲은 사기 또는 동기의 착오를 주장하여 매매계약을 취소할 수 있다.
- ③ 甲은 乙에 대하여 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ④ 甲은 사기를 이유로 매매계약을 취소할 수 없다.
- ⑤ 甲은 乙에 대하여 사기에 의한 계약취소나 불법행위로 인한 손해배상청구권을 선택적으로 행사할 수 있을 뿐이다.

8. 배우자 乙, 자녀 丙, 부친 丁을 두고 있는 甲은 해외출장을 가던 중 2006년 5월 1일 비행기가 추락하여 실종되었으며 지금까지 아무런 소식이 없다. 甲에 대한 실종선고에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 丙은 법률상 이해관계인이므로 실종선고를 청구할 수 있다.
- ② 丁은 재산상속을 받기 위해 실종선고를 청구할 수 없다.
- ③ 乙이 실종선고를 신청하여 2007년 10월 1일에 실종선고를 받았다면 甲은 다음 날 오전 0시부터 사망한 것으로 간주된다.
- ④ 실종선고에 의하여 甲이 권리능력을 상실하는 것은 아니다.
- ⑤ 실종선고의 청구를 받은 가정법원은 6개월 이상 공시최고를 하여야 한다.

9. 착오에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?
(다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 화해의 목적인 분쟁 이외의 사항에 착오가 있는 때에는 착오를 이유로 화해계약을 취소할 수 있다.
- ② 법률에 관한 착오라고 하더라도 그것이 법률행위 내용의 중요부분에 관한 것인 때에는 표의자는 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ③ 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있더라도 표의자에게 중대한 과실이 있으면 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없다.
- ④ 부동산 매매에서 시가에 관한 착오는 원칙적으로 법률행위 내용의 중요부분에 관한 착오에 해당한다.
- ⑤ 법률행위 내용의 중요부분에 관한 착오란 표의자에게 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고, 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다.

10. 부재자의 재산관리인에 관한 설명으로 옳은 것은?
(다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 재산관리인에 의한 부재자 소유의 부동산 매매행위에 대한 법원의 허가결정은 과거의 매매를 추인하는 방법으로는 할 수 없다.
- ② 재산관리인이 무이자부 금전소비대차를 이자부 소비대차로 하는 행위는 법원의 허가를 얻어야 한다.
- ③ 법원에 의해 재산관리인의 선임이 있는 후에, 부재자가 사망한 것으로 확실해진 경우에는 관리인의 권한은 당연히 소멸한다.
- ④ 부재자의 재산관리인의 대리권의 범위는 친권자의 대리권의 범위와 같다.
- ⑤ 법원이 선임한 재산관리인은 법정대리인이지만, 부재자 자신이 선임한 재산관리인은 임의대리인이다.

11. 물건에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 장소·종류·수량지정 등의 방법으로 특정할 수 있다면 증감변동하는 동산도 그 전부를 하나의 물건으로 보아 담보의 대상으로 할 수 있다.
- ② 건축주가 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있는 형태와 구조를 갖추고 있는 미완성 건물을 타인에게 매도한 후 건축주 명의변경절차를 마쳤더라도 원래의 건축주가 건물을 원시취득한다.
- ③ 온천수는 토지의 구성부분이다.
- ④ 건물의 개수(個數)는 거래관념에 따라 정해지는 것이 아니라, 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽의 설치 여부와 같은 물리적 구조에 의하여 결정된다.
- ⑤ 토지소유자의 승낙을 얻지 않고 권원 없이 그 토지 위에 식재한 수목은 토지에 부합한다.

12. 소멸시효의 기산점에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 권리자의 개인적 사정이나 법률지식의 부족, 권리존재의 부지 또는 채무자의 부재 등 사실상 장애는 소멸시효의 진행에 영향을 미치지 않는다.
- ② 수분양자의 건물에 관한 소유권이전등기청구권에 있어서 그 목적물인 건물이 완공되지 아니하여 이를 행사할 수 없었다는 사유는 법률상의 장애사유에 해당하지 않는다.
- ③ 정지조건부 권리의 경우에는 조건 미성취의 동안은 권리를 행사할 수 없으므로 소멸시효가 진행되지 않는다.
- ④ 소유권이전등기 말소등기의무의 이행불능으로 인한 전보배상청구권의 소멸시효는 말소등기의무가 이행불능 상태에 빠진 때부터 진행된다.
- ⑤ 본래의 소멸시효 기산일과 당사자가 주장하는 기산일이 서로 다른 경우에는 원칙적으로 법원은 당사자가 주장하는 기산일을 기준으로 소멸시효를 계산하여야 한다.

13. 원물과 과실에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 천연과실은 원물로부터 분리되기 전에는 원물의 구성부분에 지나지 않으므로 어떠한 경우에도 독립한 물건이 될 수 없다.
- ② 원물 사용의 대가를 받을 수 있는 권리도 과실이다.

③ 천연과실은 수취할 권리의 존속기간 일수의 비율로 취득한다.

④ 저당부동산에 관한 과실수취권은 목적물에 대한 압류가 있기 전에는 저당권설정자에게 있다.

⑤ 물건의 사용이익은 과실이 아니므로 사용이익의 귀속에 관해서는 과실수취권에 관한 규정이 유추적용될 수 없다.

14. 취소와 무효에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 법률행위가 성립한 후 채무자의 귀책사유로 이행이 불가능하게 된 경우, 그 법률행위는 무효이다.
- ② 사회질서에 반하여 무효가 된 법률행위라도 이를 알고 추인하면 새로운 법률행위가 된다.
- ③ 강박에 의한 의사표시의 취소는 약의의 제3자에 대하여도 대항할 수 없다.
- ④ 토지소유자가 사기를 당하여 지상권을 설정한 후에 그 토지가 포괄승계된 경우, 포괄승계인은 지상권설정계약을 취소할 수 있다.
- ⑤ 유동적 무효의 상태에 있는 거래계약의 당사자는 상대방의 협력의무 불이행을 이유로 일방적으로 유동적 무효의 상태에 있는 거래계약 자체를 해제할 수 있다.

15. 다음 사례에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- A. 甲은 乙과 도박을 하던 중 돈을 모두 잃었다. 그러자 甲은 乙에게 100만원을 도박자금으로 빌려달라고 하였고, 이에 따라 乙은 甲에게 100만원을 빌려주었다.
- B. 丙은 丁에 대한 도박채무를 변제하기 위하여 丁에게 자신의 부동산을 처분하여 그 대금을 변제에 충당하라고 하였다. 이에 丁은 丙을 대리하여 그 부동산을 선의의 제3자에게 매도하고 그 대금으로 변제에 충당하였다.

- ① A의 경우, 甲과 乙사이의 금전소비대차계약은 무효이다.
- ② A의 경우, 乙은 甲에 대하여 대여금의 반환을 청구할 수 없다.
- ③ B의 경우, 丙의 丁에 대한 도박채무의 부담행위 및 그 변제약정은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반된다.
- ④ B의 경우, 제3자는 부동산에 대한 소유권을 취득할 수 있다.
- ⑤ B의 경우, 도박채무를 이행하기 위해 丁에게 대리권을 수여한 행위는 무효이다.

16. 법률행위의 무효에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 변호사 아닌 자가 승소를 조건으로 그 대가로 소송당사자로부터 소송목적물 일부를 양도받기로 한 약정은 반사회적 법률행위로서 무효이다.
- ② 양도소득세 회피를 위하여 매매계약을 체결하였더라도 계약의 효력은 인정된다.
- ③ 이미 매도된 부동산에 관하여 매도인의 채권자가 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 저당권설정계약을 체결한 경우에 저당권설정계약은 유효하다.
- ④ 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 경우에는 조건뿐만 아니라 법률행위 전부가 무효로 된다.
- ⑤ 토지거래허가 전의 거래계약이 정지조건부 계약이었는데 그 정지조건이 토지거래허가를 받기 전에 이미 불성취로 확정된 경우에는 허가 전의 거래계약관계는 확정적으로 무효로 된다.

17. 조건과 기한에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 부관이 붙은 법률행위에서 부관에 표시된 사실이 발생하지 않으면 채무를 이행하지 않아도 된다고 보는 것이 상당한 경우에 그 부관은 조건이 아니라 불확정기한에 해당한다.
- ② 건축허가를 받지 못한 때에는 토지매매계약을 무효로 하기로 한 약정은 해제조건부 법률행위에 해당한다.
- ③ 정지조건부 법률행위에서 조건이 성취되었다는 사실은 이에 의하여 권리를 취득하고자 하는 자에게 증명책임이 있다.
- ④ 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우에는 그 사실이 발생한 때는 물론 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 한다.
- ⑤ 조건의 성취가 미정한 권리의무는 일반규정에 의하여 처분, 상속, 보존 또는 담보로 할 수 있다.

18. 甲의 무권대리인 乙이 甲소유의 토지를 丙에게 매도하는 계약을 체결하였는데, 丙은 乙이 무권대리인임을 알지 못하였고, 乙의 대리행위가 표현대리에 해당되지 않는다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 甲은 丙에 대하여 乙의 무권대리행위를 추인할 수 있다.

- ② 甲은 丙에 대하여 乙의 무권대리행위의 추인을 거절할 수 있다.
- ③ 乙은 甲에 대하여 자신의 무권대리행위에 대한 추인여부의 확답을 최고할 수 있다.
- ④ 추인이 있기 전에 丙은 甲에 대하여 계약을 철회할 수 있다.
- ⑤ 추인이 있기 전에 丙은 乙에 대하여 계약을 철회할 수 있다.

19. 대리권의 범위와 제한에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 부동산 경매절차에서 동일물건에 관하여 이해관계가 다른 2인 이상의 대리인이 된 경우에 그 대리인이 한 매수신청(입찰)은 유효하다.
- ② 부동산을 매도할 권한이 있는 대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 잔대금도 수령할 권한이 있다.
- ③ 매매계약의 체결과 이행에 관하여 포괄적으로 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 다른 사정이 없는 한 상대방에 대하여 약정된 매매대금지급기일을 연기하여 줄 권한도 가진다.
- ④ 특별한 사정이 없는 한 부동산을 매수할 권한을 수여받은 대리인에게 당연히 그 부동산을 처분할 권한이 주어지는 것은 아니다.
- ⑤ 법정대리인인 친권자가 자신의 부동산을 미성년자인 자녀에게 증여하고자 자녀를 대리하여 계약을 체결하는 것은 자기계약이지만 유효하다.

20. 소멸시효의 중단에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 시효중단의 효력은 원칙적으로 당사자 및 그 승계인 사이에서만 효력이 있다.
- ② 재판상 청구가 있더라도 소의 기각이 있으면 시효중단의 효력이 있지만, 소의 각하가 있는 경우에는 시효중단의 효력이 없다.
- ③ 근저당권설정등기청구의 소제기도 그 피담보채권이 될 채권에 대한 소멸시효 중단사유로 된다.
- ④ 가압류의 집행행위가 시효의 이익을 받을 자에 대하여 행하여지지 않은 때에는 이를 그 자에게 통지한 후가 아니면 중단의 효력은 없다.
- ⑤ 시효완성 후에 채무를 승인한 때에는 시효완성의 사실을 알고 그 이익을 포기한 것이라고 추정할 수 있다.

21. 甲은 자신이 소유하고 있던 X토지를 乙에게 매도하였다. 乙은 매매대금을 모두 지급하고 X토지를 인도받아 점유·사용하고 있으나 乙 앞으로 소유권이전등기는 하지 않은 상태이다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 미등기자인 乙이 丙에게 X토지를 매도하고 인도하였다면, 甲은 丙에 대하여 소유권에 기한 물권적 반환청구권을 행사할 수 있다.
- ② 乙이 X토지를 인도 받은 지 10년이 경과한 경우에는 甲은 乙에게 등기청구권의 소멸시효를 원용하면서 X토지의 반환을 청구할 수 있다.
- ③ 제3자 丙이 X토지상에 무단으로 건물을 신축하였다면, 乙은 甲의 丙에 대한 물권적 청구권을 대위행사할 수 없다.
- ④ 甲은 자신의 소유권에 기하여 乙에게 X토지에 대해서 소유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 제3자 丙이 무단으로 X토지에 건물을 신축하고 그 건물을 丁에게 임대하고 있다면, 甲은 丙에 대하여 건물철거청구를 할 수 없다.

22. 물권적 청구권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 불법점유를 이유로 한 건물명도청구를 하려면 현실적으로 불법점유하고 있는 사람을 상대로 하여야 하지만, 그렇지 않는 경우에는 간접점유자를 상대로 명도를 청구할 수 있다.
- ② 사기에 의해 물건을 인도한 자는 점유회수의 소를 제기할 수 없다.
- ③ 소유권을 양도한 전소유자는 제3자인 불법점유자에 대하여 소유권에 기한 물권적 청구권에 의한 방해배제를 구할 수 있다.
- ④ 점유물방해제거청구권은 방해가 종료한 날로부터 1년 내에 행사하여야 하는데, 그 기간은 출소기간으로 해석된다.
- ⑤ 인근의 소음으로 생활이익이 침해된 건물의 소유자는 그 침해가 사회통념상 수인한도를 넘는 경우에 소유권에 기하여 소음피해의 제거청구나 예방을 위한 유지청구를 할 수 있다.

23. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 현실의 인도가 되려면 양도인의 물건에 대한 사실상의 지배가 동일성을 유지한 채 양수인에게 전면적·배타적으로 이전되어야 한다.
- ② 건물의 증축부분이 구조상·이용상의 독립성을 갖추면 구분소유를 설정하려는 소유자의 의사에 관계없이 구분소유권이 성립한다.

- ③ 무권리자로부터 점유개정에 의하여 동산의 점유를 취득한 경우에도 선의취득을 인정할 수 있다.
- ④ 부동산의 소유자가 부합에 의하여 동산의 소유권을 취득한 경우에는 부동산소유자는 동산소유자에 대하여 보상할 의무가 없다.
- ⑤ 무효·취소를 가지고 선의의 제3자에게 대항할 수 없는 경우에도 예고등기가 허용된다.

24. 등기청구권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 부동산의 매수인이 부동산을 인도받아 사용·수익하다가 그 부동산을 다른 사람에게 처분하고 그 점유를 승계하여 준 경우에도 이전등기청구권의 소멸시효는 진행되지 않는다.
- ② 매매계약이 합의해제된 경우 매도인의 매수인에 대한 소유권이전등기 말소청구권은 소멸시효에 걸린다.
- ③ 소유권이전등기청구권을 매수인으로부터 양도받은 양수인은 매도인이 그 양도에 대하여 동의하지 않고 있다면 매도인에 대하여 채권양도를 원인으로 하여 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없다.
- ④ 당사자간의 약정에 기초하여 환매권보류에 관한 등기청구권을 행사하는 경우, 그 청구권의 법적 성질은 채권적이다.
- ⑤ 근저당권설정약정에 따른 근저당권설정등기청구권은 그 피담보채권이 되는 대여금채권과는 별개의 청구권으로서 시효기간 또한 독자적으로 진행된다.

25. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 위조문서에 의한 등기는 그것이 실체관계에 부합하거나 그 등기에 부합하는 물권행위가 있는 한 유효하다.
- ② 소유권보존등기명의인이 동일인이 아닌 경우에는 비록 나중에 이루어진 보존등기라 할지라도 그것이 실체관계에 부합하면 유효하다.
- ③ 중간생략등기의 합의 하에 최종 매수인과 최초 매도인을 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 최초 매도인으로부터 최종 매수인 앞으로 경료된 소유권이전등기는 무효이다.
- ④ 등기명의인을 달리하여 중복등기가 된 경우에는 원칙적으로 제2등기가 무효이지만, 예외적으로 제1등기가 원인무효이고 제2등기가 실체관계에 부합하는 경우에는 제2등기가 유효하다.
- ⑤ 동일인명의로 소유권보존등기가 중복등기된 경우, 그 실체관계의 부합 여부를 가릴 것 없이 먼저 행하여진 등기가 유효하다.

26. 공동소유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 부동산에 관하여 과반수의 지분을 가진 자는 다른 공유자와 협의가 없더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있다.
- ② 공유물분할방법으로 공유물을 공유자 중 1인의 단독소유로 하고 그로 하여금 다른 공유자에게 그 지분의 가격을 배상시키는 방법은 허용되지 않는다.
- ③ 공유물에 대한 소수의 지분권자는 그 공유물을 배타적으로 점유하는 다른 소수지분권자를 상대로 자신에게 공유물을 반환할 것을 청구할 수 없다.
- ④ 합유자가 사망한 경우, 다른 특별한 약정이 없는 한 그 상속인이 합유지분을 상속한다.
- ⑤ 법인 아닌 사단의 실질을 가진 교회가 사실상 분열된 경우 교회재산은 분열된 교회의 구성원들에게 각각 총유적으로 귀속된다.

27. 물권의 소멸에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 유치물에 관하여 이해관계를 가지고 있는 자인 채무자나 유치물의 소유자가 상당한 담보를 제공하면 유치권 소멸청구의 의사표시를 할 수 있다.
- ② 토지가 포락되어 그 효용을 상실한 경우에는 그 후 포락된 토지가 성토되더라도 종전의 소유자가 토지소유권을 다시 취득할 수 없다.
- ③ 승역지 소유자가 그 소유권을 지역권자에게 이전시키는 의사표시를 하고 등기를 경료한 경우에 지역권은 소멸된다.
- ④ 근저당권자가 소유권을 취득하면 근저당권은 혼동에 의하여 절대적으로 소멸하므로, 그 소유권취득이 무효이더라도 소멸하였던 근저당권은 부활하지 않는다.
- ⑤ 대항력을 갖춘 임대차의 목적물에 저당권이 설정된 후, 임차인이 임차목적물의 소유권을 취득하더라도 임차권은 혼동으로 소멸되지 않는다.

28. 점유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 직접점유자가 임의로 점유를 타인에게 양도한 경우에는 그 점유이전이 간접점유자의 의사에 반한다고 하더라도 간접점유자의 점유가 침탈된 경우에 해당하지 않는다.
- ② 타주점유가 자주점유로 되기 위해서는 점유자가 소유자에 대하여 소유의 의사가 있는 것을 표시하거나 새로운 권원에 의하여 다시 소유의 의사로써 점유를 시작하여야 한다.

- ③ 점유자가 취득시효기간 경과 후, 등기부상의 권리자에게 매수의사를 표시하는 것은 특별한 사정이 없는 한 시효이익의 포기로 볼 수 없다.
- ④ 지상건물과 함께 그 대지를 매수한 자가 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 인도받아 점유하고 있는 경우는 자주점유로 볼 수 있다.
- ⑤ 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정된다.

29. 甲명의로 등기되어 있는 X토지에 대해 乙이 점유취득시효의 요건을 모두 갖추었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 乙은 甲에게 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 그 청구권의 법적 성질은 채권적 청구권이다.
- ② 甲이 취득시효가 완성된 사실을 알고 X토지를 제3자 丙에게 양도하고 소유권이전등기를 넘겨줌으로써 乙에 대한 소유권이전등기의무를 이행불능에 빠지게 한 경우, 甲은 乙에게 불법행위책임을 진다.
- ③ 乙이 소유권이전등기를 하기 전에 甲이 X토지를 제3자 丙에게 양도하고 이전등기를 해 준 경우, 乙은 甲에게 채무불이행책임을 물을 수 없다.
- ④ 乙이 소유권이전등기를 하기 전에 甲이 X토지를 제3자 丙에게 양도하고 이전등기를 해 준 경우, 丙이 乙의 취득시효사실을 알면서 소유권을 취득하였다라도 특별한 사정이 없는 한 甲의 乙에 대한 소유권이전등기의무를 丙이 승계하는 것은 아니다.
- ⑤ 乙이 소유권이전등기를 하기 전에 甲이 X토지를 제3자 丙에게 양도하고 이전등기를 해 준 경우, 丙이 乙의 취득시효사실을 알고서 X토지를 양도받은 경우라면 乙은 丙에게 시효취득을 주장할 수 있다.

30. 지상권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 지상권이 존속기간의 만료로 소멸한 경우에 건물 기타 공작물이나 수목이 현존하고 있으면 지상권자는 계약의 갱신을 청구할 수 있으며, 지상권설정자는 이를 거절할 수 없다.
- ② 토지소유자는 법정지상권이 성립한 후에 증축된 건물부분에 대하여 그 철거를 청구할 수 없다.
- ③ 구분지상권에 의하여 소유할 수 있는 목적물에는 일반지상권과 달리 수목은 포함되지 않는다.
- ④ 당사자가 계약으로 지상권의 존속기간을 약정하지 않아도 지상권은 유효하게 성립할 수 있다.
- ⑤ 지상권자가 2년 이상의 지료지급을 지체한 경우, 지상권설정자는 지료지급이 지체되었음을 이유로 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.

31. 등기부취득시효에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ㄱ. 점유자가 소유자로 등기되어 있어야 하는데, 이때의 등기는 적법·유효한 등기이어야 한다.
- ㄴ. 등기기간은 전 소유자의 등기기간까지 포함하여 10년이면 된다.
- ㄷ. 공유자의 1인이 공유부동산 중 특정부분만을 점유하여 왔다면 그 특정부분에 대한 공유지분의 범위 내에서만 등기부 취득시효할 수 있다.
- ㄹ. 소유권보존등기가 이중으로 경료되어 뒤에 된 소유권보존등기가 무효로 되는 때에도, 뒤에 된 소유권보존등기를 기초로 한 등기부취득시효의 완성을 주장할 수 있다.
- ㅁ. 선의·무과실은 등기에 관한 것이 아니라 점유취득에 관한 것이며, 무과실에 관한 증명책임은 시효취득을 주장하는 자에게 있다.

- ① $\neg$, $\perp$
- ② $\neg$, $\geq$
- ③ $\sqsubset$, $\square$
- ④ $\neg$, $\perp$, $\geq$
- ⑤ $\sqsubset$, $\geq$, $\square$

32. 건물의 구분소유에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공용부분은 공유자 전원에게 공동으로 귀속되므로 일부 구분소유자에게만 귀속될 수는 없다.
- ② 구분소유자간의 규약으로 건물의 공용부분이 성립할 수 없다.
- ③ 전유부분은 구조상의 독립성과 기능상의 독립성을 모두 가져야 한다.
- ④ 공유자의 공용부분에 대한 지분은 균등함이 원칙이다.
- ⑤ 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 있다.

33. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 요역지가 공유관계에 있는 경우 공유자 1인이 지역권을 시효로 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다.
- ② 지역권은 요역지와 분리하여 처분할 수 없다.
- ③ 乙이 甲소유 토지의 일부를 평온·공연하게 20년 이상 통행하고 있다면, 스스로 통로를 개설하지 않았더라도 통행지역권을 시효취득한다.
- ④ 도자기 생산업자가 도자기를 만들기 위해 이웃 토지의 토사를 채취할 목적의 지역권을 취득할 수 없다.

- ⑤ 지역권을 취득한 甲이 乙에게 요역지를 처분하여 소유권이전등기를 마치면 특별한 사정이 없는 한 지역권의 이전등기가 없더라도 지역권이전의 효력이 생긴다.

34. 관습법상의 법정지상권에 관한 설명으로 틀린 것은?
(다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 관습법상의 법정지상권이 성립하려면 토지와 건물
의 소유권이 분리될 당시에 토지와 그 지상건물이
동일인의 소유에 속하였어야 한다.
- ② 적법하게 명의신탁된 토지위에 수탁자가 건물을 신
축한 후 명의신탁이 해지되어 토지소유권이 신탁자
에게 환원된 경우, 수탁자는 토지에 대하여 관습법
상의 법정지상권을 취득하지 못한다.
- ③ 관습법상의 법정지상권은 관습법에 의하여 성립하
는 것이므로 등기 없이도 취득한다.
- ④ 관습법상의 법정지상권을 취득한 자는 이를 취득할
당시의 토지소유자에게는 등기 없이도 그 지상권을
주장할 수 있지만, 토지소유자로부터 소유권을 양수
한 제3자에게는 등기를 하여야만 그 지상권을 주장
할 수 있다.
- ⑤ 법정지상권을 가진 건물소유자로부터 건물을 양수
하면서 지상권까지 양도받기로 한 자에 대하여 토
지소유자가 건물철거 및 대지의 인도를 구하는 것
은 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다.

35. 권리질권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 지시채권의 입질은 그 증서에 배서하여 질권자에게 교부하여야 효력이 생긴다.
- ② 양도금지의 특약이 있는 채권은 질권의 대상으로 할 수 없지만, 양도금지의 특약으로 선의의 제3자에게는 대항할 수 없으므로, 질권자가 선의라면 유효하게 질권을 취득할 수 있다.
- ③ 채권질권자가 질권의 목적인 채권을 ‘직접 청구할 수 있다’는 의미는 질권설정자의 이름으로 청구하고 추심할 권한을 갖는다는 것을 말한다.
- ④ 무기명채권의 입질은 증서를 질권자에게 교부함으로써 그 효력이 생긴다.
- ⑤ 은행이 대출채권의 담보로 자기에 대한 예금채권을 질권의 목적으로 하는 경우와 같이, 질권자 자신에 대한 채권도 질권의 대상이 된다.

36. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 건물의 일부에 대하여만 전세권이 설정된 경우라도 전세권자는 건물 전부에 대하여 후순위권리자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.
- ② 전세권의 존속 중이라도 장래 그 전세권이 소멸하는 경우에 전세금반환청구권이 발생하는 것을 조건으로 한 그 장래의 조건부채권을 양도할 수 있다.
- ③ 타인의 토지에 있는 건물에 전세권을 설정해 준 자는 전세권자의 동의 없이 그 건물의 소유를 목적으로 하는 자신의 지상권을 소멸시키지 못한다.
- ④ 전세금액은 필요적 등기사항으로서, 등기된 금액에 대하여는 제3자에게 대항할 수 있다.
- ⑤ 1번 저당권이 설정된 후 전세권이 설정되고 그 후 2번 저당권이 설정된 경우, 2번 저당권자가 경매를 신청하여 전세목적물이 매각되었다면 전세권은 소멸하지 않는다.

37. 저당토지 위의 건물에 대한 일괄경매청구권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 일괄경매청구권은 원칙적으로 저당권설정자가 건물
을 축조하여 소유하고 있는 경우에 한한다.
- ② 저당토지 위의 건물에 대한 일괄경매청구권의 요건
을 구비한 경우 저당권자는 일괄경매를 신청할 의
무를 부담한다.
- ③ 일괄경매의 대상인 건물은 원칙적으로 저당토지 위
에 신축되어야 하므로 증축한 건물의 일부가 다른
토지에 걸쳐 있는 경우라면 건물 전부에 대하여 일
괄경매를 청구할 수 없다.
- ④ 토지 저당권자는 건물의 매각대금에 대해서도 우선
변제를 받을 수 있다.
- ⑤ 저당토지만 경매해도 충분히 피담보채권을 변제 받
을 수 있는 경우라면 건물에 대한 일괄경매가 허용
되지 않는다.

38. 양도담보에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 양도담보가 설정된 경우 특별한 사정이 없는 한 목적부동산에 대한 사용·수익권은 양도담보설정자에게 있으므로, 목적부동산을 임대할 권한은 양도담보설정자에게 있다.
- ② 사용·수익할 수 있는 정당한 권한이 있는 양도담보설정자로부터 그 권한을 승계한 자에 대하여 양도담보권자는 사용·수익을 하지 못한 것을 이유로 임료상당의 손해배상이나 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ③ 부동산의 양도담보권설정자는 그 부동산의 등기명의가 양도담보권자 앞으로 되어 있더라도 그 부동산의 불법점유자인 제3자에 대하여는 실질적 소유자임을 주장하여 불법점유의 상태의 배제권을 행사할 수 있다.

④ 양도담보권자는 담보권의 실행을 위하여 담보채무자가 아닌 제3자에 대하여도 담보물의 인도를 구할 수 있다.

⑤ 점유개정의 방법으로 동산에 대하여 이중으로 양도 담보설정계약이 체결된 경우, 뒤에 설정계약을 체결한 자가 양도담보권을 선의취득한다.

39. 저당권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?
(다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ㄱ. 불법말소된 저당권등기가 회복되기 전에 경매가 행하여져 매수인이 매각대금을 완납하였다면 저당권말소등기의 회복등기를 청구할 수 없다.
- ㄴ. 채무자의 변제로 피담보채권이 소멸하면 말소등기를 하지 않아도 저당권은 소멸한다.
- ㄷ. 저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건에 미치므로, 명인방법을 갖춘 수목에도 토지저당권의 효력이 미친다.
- ㄹ. 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 지상에 존재하는 건물이 미등기상태였다면 그 건물을 위한 법정지상권이 성립할 수 없다.
- ㅁ. 근저당권이전의 부기등기가 경료된 경우, 피담보채무의 소멸을 원인으로 한 근저당권설정등기 말소청구의 상대방은 양수인이 아니라 양도인이다.

- ① $\neg, \perp$
- ② $\perp, \Box$
- ③ $\neg, \sqsubset, \Box$
- ④ $\neg, \supseteq, \Box$
- ⑤ $\perp, \sqsubset, \supseteq$

40. 가등기담보 등에 관한 법률(이하 ‘가등기담보법’이라 함)에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 공사대금채권을 담보할 목적으로 가등기가 경료된 경우에는 가등기담보법이 적용되지 않는다.
- ② 가등기담보법은 등기 또는 등록할 수 있는 부동산 소유권 이외의 권리의 취득을 목적으로 하는 담보 계약에도 준용되지만, 저당권의 취득을 목적으로 하는 담보계약에는 준용되지 않는다.
- ③ 가등기담보권자가 채무자 등에게 통지한 청산금의 액수가 객관적인 청산금의 평가액에 미치지 못하더라도, 담보권실행의 통지로서의 효력이나 청산기간의 진행에는 아무런 영향이 없다.
- ④ 가등기담보권자의 청산금지급채무와 가등기담보권 설정자의 소유권이전등기 및 목적물인도채무는 동시이행의 관계에 있다.
- ⑤ 채권자의 청산금평가액 자체에 이의가 있는 후순위권리자는 청산기간 내에 자기 채권의 변제기가 도래한 경우에 한하여 독자적으로 경매를 청구할 수 있다.