

2012년도 제23회 감정평가사 제1차 국가자격시험 문제지

교시	형별	시험과목	시험시간	수험번호	성명
1교시	A	① 민법 ② 경제원론	80분		

< 유 의 사 항 >

- 문제지 인쇄상태 및 매수 확인
- 문제지에 수험번호와 성명 기재
- 답안카드에 문제지 형별 기재 및 마킹
- 시험종료시 답안카드 즉시 제출(미제출시 시험무효)
- 의견제시에 대한 개별회신은 하지 않으며, 최종 정답 발표로 갈음함
- 시험시행계획 공고일(2012.3.30) 현재 시행되는 법령, 회계처리 등을 적용(회계처리 등과 관련된 시험문제는 한국채택국제회계기준(K-IFRS) 적용)
- 신분증 미지참자 및 사진상이자는 지정기일까지 공단 방문 후 신분확인을 받아야 함
- 시험시간 중에는 중도퇴실이 불가하며, 시험포기자의 경우에는 「시험포기각서」를 제출하시고 퇴실하여야 하며, 퇴실 후 재입실 불가(단, 설사, 배탈 등 긴급시 퇴실 가능하나 재입실 불가 및 해당교시 종료시까지 시험본부 대기)
- 기타 공고된 수험자 유의사항 미준수시 그에 따른 책임은 수험자에게 있음

민 법

1. 물건에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 완공된 신축 건물이라도 보존등기 전에는 소유권이 인정되지 않는다.
- ② 1필의 토지 일부에는 지상권을 설정할 수 없다.
- ③ 등기된 입목의 소유자는 입목을 토지와 분리하여 양도할 수 있고 이를 저당권의 목적으로 할 수 있다.
- ④ 권한 없이 타인의 토지에 농작물을 심은 경우, 수확기에 이른 농작물의 소유권은 토지 소유자에게 귀속된다.
- ⑤ 주유소의 주유기는 주유소 건물에 부합되어 종물로 볼 수 없다.

2. 기간의 계산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 사원총회를 1주일 전에 통지하여야 하는 경우, 5월 25일 총회 예정일을 기준으로 늦어도 5월 17일 24시까지는 사원들에게 소집통지를 발송하여야 한다.
- ② 정년이 만 60세인 경우, 1952년 7월 8일 오후 3시에 출생한 직원은 2012년 7월 8일 오전 0시에 정년을 맞이한다.
- ③ 1981년 5월 20일 오전 11시에 출생한 자는 2001년 5월 21일 오전 0시에 성년으로 된다.
- ④ 기간의 말일이 2012년 3월 10일 토요일인 경우에는 2012년 3월 12일 월요일로 만료된다.
- ⑤ 다가오는 2012년 7월 7일부터 1주일까지라고 하면, 2012년 7월 13일 24시에 만료된다.

3. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 기성조건이 정지조건이면 조건 없는 법률행위가 되고, 해제조건이면 그 법률행위는 무효이다.
- ② 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 경우, 조건이 성취된 것으로 의제되는 시점은 방해행위 시점이다.
- ③ 기한이익의 상실약정이 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 채권자가 통지나 청구 등을 하여야만 채무자의 기한이익이 상실된다.
- ④ 부첩관계 종료를 해제조건으로 하여 부동산을 증여한 경우, 증여계약은 무효이다.
- ⑤ 조건성취의 효력은 조건이 성취한 때로부터 생기고 소급하지 않는 것이 원칙이다.

4. 소멸시효와 제척기간에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 명의신탁 해지를 원인으로 하는 소유권에 기한 이 전등기청구권은 소멸시효의 대상이 되지 않는다.
- ② 점유자가 점유를 계속하는 동안에는 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 소멸시효가 진행되지 않는다.
- ③ 공유물분할청구권은 공유관계가 존속하는 한 그 분할청구권만이 독립하여 시효로 소멸될 수 없다.
- ④ 제척기간을 정한 형성권의 경우, 그 행사로 인하여 발생하는 채권도 형성권의 제척기간 내에 행사하여야 한다.
- ⑤ 소멸시효의 중단에 관한 규정은 취득시효에 의한 소유권취득기간에 준용한다.

5. 소멸시효 기간의 기산점에 관한 내용으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 동시이행의 항변권이 붙어 있는 채권은 이행기가 도래한 때부터 소멸시효가 진행한다.
- ② 부작위를 목적으로 하는 채권은 위반행위를 한 때로부터 소멸시효가 진행한다.
- ③ 불확정기한부 채권은 채무자가 그 기한의 도래를 안 때부터 소멸시효가 진행한다.
- ④ 기한을 정하고 있지 않은 채권은 그 채권이 발생한 때부터 소멸시효가 진행한다.
- ⑤ 이행불능으로 인한 전보배상청구권의 소멸시효는 이행불능시부터 진행된다.

6. 무효와 취소에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 의사무능력으로 인한 무효행위의 추인은 그 무효 원인이 소멸한 후에 하여야 효력이 있다.
- ② 취소권 행사기간은 제척기간이므로 당사자의 주장에 관계없이 법원이 당연히 조사하여 고려하여야 한다.
- ③ 미성년자는 성년자가 된 후에야 단독으로 추인할 수 있다.
- ④ 하나의 계약이라 할지라도 가분성을 가지거나 그 목적물의 일부가 특정될 수 있다면 그 일부만의 취소도 가능하다.
- ⑤ 무효인 법률행위는 추인에 의해 소급하여 유효한 법률행위로 전환된다.

7. 부동산 취득시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중복등기 중 선등기가 원인무효가 아니어서 후등기가 무효로 된 경우, 말소되지 않은 후등기를 근거로 등기부취득시효의 완성을 주장할 수 없다.
- ② 시효기간 만료 전에 제3자가 등기명의를 넘겨받은 경우, 점유자는 시효기간완성 후에 그 제3자를 상대로 취득시효를 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ③ 점유자가 취득시효를 주장하는 경우, 자주점유 여부에 관한 증명책임은 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 있다.
- ④ 자기 소유의 부동산은 취득시효의 대상이 될 수 없다.
- ⑤ 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위가 없다는 사실을 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 경우, 취득시효는 인정되지 않는다.

8. 전세권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전전세권의 설정에는 원전세권자와 전전세권자 사이의 전전세권 설정의 합의 및 등기와 원전세권설정자의 동의를 요한다.
- ② 구분등기 되지 않은 건물 일부의 전세권자는 전세권의 목적물이 아닌 나머지 건물부분에 대해서는 전세권에 기하여 경매신청을 할 수 없으나 우선변제권은 가진다.
- ③ 전세권이 법정 갱신된 경우 갱신에 따른 등기를 하지 않으면, 전세권자는 그 목적물을 취득한 제3자에 대하여 갱신된 권리를 주장하지 못한다.
- ④ 전세금을 현실적으로 지급하지 아니하고 기존의 채권으로 갈음하기로 한 경우에는 전세권이 성립될 수 없다.
- ⑤ 전세권 존속기간이 만료된 경우 전세권의 용익물권적 권능은 소멸되고 전세금반환채권은 무담보채권으로 전환된다.

9. X 부동산을 甲으로부터 매수한 乙은 이전등기를 경료하지 않은 채 丙에게 그 부동산을 매도하였고 현재 丙은 이를 점유하여 사용·수익하고 있다. 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 3자간 중간생략등기의 합의가 있더라도 甲과 丙 사이에 토지거래허가를 받아 甲에서 丙 앞으로 직접 경료된 소유권이전등기는 무효이다.
- ② 甲과 丙 사이에 물권적 합의가 없더라도 중간생략등기에 관한 3자 합의가 있다면, 丙은 甲에 대하여 직접 자신의 명의로 이전등기를 청구할 수 있다.
- ③ 중간생략등기의 합의가 있는 후 甲과 乙 사이에 매매대금을 인상하는 약정이 체결된 경우, 인상된 매매대금이 지급되지 않았음을 이유로 甲은 丙에 대한 소유권이전등기의무의 이행을 거절할 수 없다.
- ④ 이미 甲에서 丙으로 소유권이전등기가 경료된 경우, 중간생략등기에 관한 합의가 없었다는 이유만으로는 중간생략등기가 무효라고 할 수 없다.
- ⑤ 乙의 甲에 대한 이전등기청구권은 중간생략등기의 합의가 있는 경우에도 소멸되지 않는다.

10. 혼동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙 소유의 토지에 지상권을 취득한 甲이 그 지상권을 목적으로 하는 저당권을 丙에게 설정한 후 甲이 토지의 소유권을 취득하였다면, 甲의 지상권은 소멸하지 않는다.
- ② 乙 소유의 토지에 지상권을 취득한 甲이 그 지상권을 목적으로 하는 저당권을 丙에게 설정한 후에 甲이 그 저당권을 취득한다면, 그 저당권은 소멸한다.
- ③ 甲 소유의 건물에 乙의 대항력 있는 임차권이 성립한 후 丙이 그 건물에 저당권을 취득하였다면, 후일 乙이 甲으로부터 그 건물을 매수하여도 임차권은 소멸하지 않는다.
- ④ 丙 소유의 토지에 甲의 1순위저당권과 乙의 2순위저당권이 설정되어 있을 때, 甲이 그 토지를 매수하여 소유권을 취득하였고 甲의 피담보채권이 존속할 경우에는 乙의 저당권이 1순위가 된다.
- ⑤ 근저당권자 甲이 근저당목적물인 건물을 매수한 후 그 소유권취득이 무효로 밝혀지면, 혼동으로 소멸하였던 근저당권은 부활한다.

11. 유치권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 유치권자는 피담보채권 전부의 변제를 받을 때까지 경매절차의 매수인에 대하여도 목적물의 인도를 거절할 수 있다.
- ② 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계가 없으나, 그 직접점유자가 채무자인 경우에는 유치권의 요건으로서의 점유에 해당되지 않는다.
- ③ 유치권을 행사하고 있는 동안에는 피담보채권의 소멸시효는 진행하지 않는다.
- ④ 건물의 임차인은 임대차 존속기간 중 지출한 유익비의 상환을 받을 때까지 유치권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 건축업자가 건물을 점유하기 전에 건물공사로 취득한 건축비채권이라도 그 후 그 건물을 점유하였다면 유치권은 성립한다.

12. 신의성실의 원칙과 권리남용 금지원칙에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 강행법규 위반임을 알면서 계약을 체결한 후 이를 이유로 계약의 무효를 주장하는 것은 특별한 사정이 없는 한 신의칙에 반한다.
- ② 실효의 원칙을 적용하기 위해서는 의무자인 상대방이 더 이상 권리가 그 권리를 행사하지 아니할 것으로 믿을 만한 정당한 사유가 있어야 한다.
- ③ 채무자가 채권자의 시효중단을 현저히 곤란하게 하여 채권자가 시효중단을 주장할 수 없는 경우, 채무자가 시효의 완성을 주장하는 것은 신의칙상 허용되지 않는다.
- ④ 법정지상권을 가진 건물소유자로부터 건물을 양수하면서 법정지상권까지 양도받기로 한 자에 대하여 대지소유자가 그 소유권에 기하여 건물철거를 청구하는 것은 허용되지 않는다.
- ⑤ 권리남용의 해당 여부는 당사자의 주장이 없더라도 법원이 직권으로 판단할 수 있다.

13. 만 15세의 미성년자 甲은 친권자 丙의 동의를 얻어 자신의 소유인 X 토지를 乙에게 매도하는 경우, 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

ㄱ. 丙의 동의는 명시적으로 뿐만 아니라 묵시적으로도 가능하다.
 ㄴ. 丙이 동의를 할 때에는 친족회의 동의를 필요로 한다.
 ㄷ. 丙의 동의는 甲의 법률행위 이전에 하여야 하고 이후에 하는 동의는 효력이 없다.
 ㄹ. 甲이 丙의 동의가 있는 것처럼 보이기 위하여 소극적인 사술을 쓴 것만으로도 취소권이 배제된다.
 ㅁ. X 토지가 甲 명의의 매매계약서에 근거하여 乙에게 소유권이전등기가 경료되었다면, 丙의 동의 여부와 관계없이 적법한 등기로 추정된다.

- ① ㄱ, ㄹ ② ㄱ, ㅁ ③ ㄴ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㅁ

14. 상대방 없는 단독행위인 것은?

- ① 소유권의 포기 ② 해제
 ③ 동의 ④ 추인
 ⑤ 채무면제

15. 甲은 乙에게 500만 원을 빌리면서 800만 원 상당의 명품시계에 질권을 설정하였다. 그 후 乙은 丙으로부터 300만 원을 빌리면서 甲의 시계에 관하여 丙에게 다시 질권을 설정하여 주고 그 사실을 甲에게 통지하였다. 다음 설명 중 甲이 질권의 소멸을 주장하여 시계를 돌려받을 수 있는 경우는?

- ① 甲이 乙에게 500만 원을 변제한 경우
 ② 甲이 丙에게 300만 원을 변제한 경우
 ③ 甲이 丙에게 200만 원을 변제한 경우
 ④ 甲이 丙에게 300만 원을 변제하고 乙에게 200만 원을 변제한 경우
 ⑤ 甲이 丙에게 200만 원을 변제하고 乙에게 300만 원을 변제한 경우

16. 통정허위표시에 있어 선의의 제3자가 될 수 없는 자는? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 가장채권 양수인의 포괄승계인
 ② 가장행위에 기한 저당권부 채권을 가압류한 자
 ③ 가장양수인으로부터 매매계약에 의한 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기를 경료받은 자
 ④ 가장저당권의 실행으로 경락받은 자
 ⑤ 가장양수인으로부터 목적부동산을 전득한 자

17. 의사표시의 효력발생시기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 무권대리인의 상대방이 상당한 기간을 정하여 본인에게 추인 여부를 최고한 경우, 본인이 그 기간 내에 응답을 발하지 않으면 추인을 거절한 것으로 본다.
 ② 공시송달을 함에 있어서 표의자는 상대방을 알지 못하거나 그 소재를 알지 못하는 데 과실이 없어야 한다.
 ③ 미성년자에 대한 의사표시의 도달을 법정대리인이 안 후에는 표의자가 의사표시의 도달을 주장할 수 있다.
 ④ 보통우편의 방법으로 의사표시가 발송된 경우에는 그 의사표시가 상당한 기간 내에 도달한 것으로 추정된다.
 ⑤ 승낙의 의사표시를 발송한 후 승낙자가 사망하더라도 승낙의 효력에는 영향을 미치지 않는다.

18. 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매도인이 불공정한 법률행위를 이유로 계약의 무효를 주장하는 경우, 매도인은 매매가격의 현저한 불균형을 증명하면 족하고, 매도인의 경솔 등의 여부는 매수인이 증명하여야 한다.
 ② 불공정한 법률행위가 대리인에 의하여 이루어진 경우, 공박·경솔은 본인을 기준으로 하고 무경험은 대리인을 기준으로 판단한다.
 ③ 불공정한 법률행위가 성립하기 위해서는 폭리자에게 피해 당사자의 공박·경솔 또는 무경험에 대한 인식과 이를 이용하려는 의사가 있어야 한다.
 ④ 불공정한 법률행위로서 무효인 경우에도 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 새로운 법률행위로 본다.
 ⑤ 불공정한 법률행위에 있어서 급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형이 있으면 이는 당사자의 공박·경솔 또는 무경험에 의한 것으로 추정된다.

19. 甲은 乙을 강박하여 乙 소유의 X 토지를 무상으로 자신에게 증여하도록 강요하였다. 이에 乙은 자신의 재산을 甲에게 강제로 빼앗긴다는 인식을 하였지만 그래도 어쩔 수 없다고 생각하면서 X 토지를 무상으로 증여하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙의 증여의 의사표시는 비진의 의사표시에 해당한다.
- ② 甲의 불법적인 해악의 고지로 말미암아 乙이 공포심을 느꼈다면 그것이 乙의 의사결정에 큰 영향을 주지 않았더라도 乙의 증여행위는 무효가 된다.
- ③ 불공정한 법률행위를 이유로 乙의 증여행위를 무효로 할 수 없다.
- ④ 乙은 강박에 의한 의사표시를 이유로 증여행위를 취소할 수 없다.
- ⑤ 乙의 증여의 의사표시는 통정허위표시에 해당하여 무효이다.

20. 법률행위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 착오에 의한 의사표시의 취소권은 형성권이다.
- ② 복대리에 대해서는 표현대리가 성립되지 않는다.
- ③ 대리인을 통한 계약체결시 의사표시의 하자 여부는 대리인을 표준으로 결정한다.
- ④ 대리인이 다수인 때에는 특별한 사정이 없는 한 각자가 본인을 대리한다.
- ⑤ 취소권자가 상대방으로부터 담보를 제공받은 경우 법정추인이 된다.

21. 착오에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 동기의 착오를 이유로 계약을 취소하기 위해서는 그 동기가 상대방에게 표시되고 의사표시 내용의 중요부분으로 인정될 수 있어야 한다.
- ② 특별한 사정이 없는 한 매매목적물의 시가는 의사표시 내용의 중요부분에 해당하므로 시가에 대한 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 있다.
- ③ 착오를 이유로 계약이 취소됨으로써 상대방이 손해를 입었더라도 상대방은 착오자에 대하여 불법행위를 원인으로 그 배상을 청구할 수는 없다.
- ④ 착오가 상대방의 기망에 의하여 유발된 경우에는 사기를 이유로 계약을 취소할 수 있다.

⑤ 상대방에 의하여 유발된 동기의 착오가 법률행위의 중요부분에 해당하는 경우에는 계약을 취소할 수 있다.

22. 법률행위의 해석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 명백하게 확정하는 것이다.
- ② 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제이다.
- ③ 진의 아닌 의사표시에 있어서 진의는 표의자가 진정으로 마음 속에서 바라는 사항을 의미한다.
- ④ 계약의 해석을 통하여 보충되는 당사자의 의사는 당사자의 주관적 의사가 아니라 거래관행이나 신의칙 등에 의하여 객관적으로 추인되는 의사를 의미한다.
- ⑤ 타인 명의로 계약을 체결하는 경우 계약을 체결한 자와 상대방의 의사가 일치한다면 그 일치된 의사대로 당사자를 확정하면 된다.

23. 乙은 대리권이 없음에도 불구하고 甲의 대리인이라고 하면서 甲 소유의 X 토지를 丙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 甲이 乙에 대하여 추인한 사실을 丙이 알았다고 하더라도 甲은 丙에 대하여 추인의 효과를 주장할 수 없다.
- ② 丙이 乙의 대리권 없음을 알고 있었다면, 丙은 甲에 대하여 추인 여부의 확답을 최고할 수 없다.
- ③ 丙은 乙의 대리권 없음을 알지 못한 데 대하여 과실이 있는 경우에도 乙에게 계약의 이행을 청구할 수 있다.
- ④ 丙이 乙의 대리권 없음을 알지 못한 경우에는 乙의 선택에 따라 계약의 이행을 청구할 수 있다.
- ⑤ 丙이 乙의 대리권 없음을 알지 못한 경우에는 계약을 철회할 수 있다.

24. 복대리권의 소멸원인으로 볼 수 없는 것은?

- ① 본인의 사망
- ② 본인의 파산
- ③ 복대리인의 금치산
- ④ 대리인의 대리권 소멸
- ⑤ 대리인의 복임행위 철회

25. 甲이 등기를 하여야 비로소 소유권을 취득하는 경
우는? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲이 수용재결을 통해 토지를 취득한 경우
- ② 甲 소유의 건물에 임차인이 창고를 지어 부합된 경우
- ③ 저당권 실행을 위한 경매에서 매수인 甲이 매각대금을 완납한 경우
- ④ 乙이 건물을 신축한 후 사망하여 甲이 상속한 경우
- ⑤ 甲이 부동산을 20년간 평온·공연하게 소유의 의사로 점유하여 점유취득시효를 완성한 경우

26. 선의취득에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 등록된 자동차는 선의취득의 대상이 아니다.
- ② 양수인의 선의·무과실의 기준시점은 물권행위가 완성된 때이다.
- ③ 점유개정에 의한 인도에 대하여는 선의취득이 인정되지 않는다.
- ④ 점유보조자가 본인의 의사에 반하여 본인의 물건을 처분하여 상대방이 선의취득한 경우에는 본인은 2년 내에 물건의 반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 선의취득이 유효하게 성립한 경우에는 취득자는 임의로 선의취득의 효과를 거부하고 종전 소유자에게 동산을 반환받아 갈 것을 요구할 수 없다.

27. 자주점유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매도인에게 처분권이 없었다는 이유로 매매가 무효가 된 경우 그 사실을 알지 못한 매수인의 점유는 자주점유이다.
- ② 공유자 1인이 공유토지 전부를 점유하고 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 다른 공유자의 지분비를 범위에 대해서는 타주점유에 해당한다.
- ③ 등기명의를 신탁되었다면 특별한 사정이 없는 한 명의수탁자의 수탁부동산에 관한 점유는 타주점유이다.
- ④ 부동산을 타인에게 매도하여 소유권이전등기를 경료한 후 인도의무를 지고 있는 매도인의 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유로 변경된다.
- ⑤ 매매대상 토지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하더라도 특별한 사정이 없는 한 초과부분에 대한 매수인의 점유는 자주점유이다.

28. 등기부상 甲 소유의 X 토지를 乙이 소유의 의사
로 평온·공연하게 1989. 2. 1.부터 2012. 7. 1.까지
점유하고 있다. 다음 설명 중 옳지 않은 것은? (다
툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 2009. 3. 2. 甲이 丙에게 소유권이전등기 후 다시 20년이 경과하더라도 乙은 등기명의자인 丙에게 취득시효를 주장할 수 없다.
- ② 2012. 7. 1. 甲이 X 토지의 반환을 청구하는 경우, 乙은 등기 없이도 甲의 반환청구에 대항할 수 있다.
- ③ 甲은 乙에게 1989. 2. 1.부터 취득시효 완성시까지의 임료 상당액을 반환청구할 수 없다.
- ④ 2010. 3. 5. 甲이 丁에게 X 토지에 대한 저당권설정등기를 해준 경우, 특별한 사정이 없는 한 저당권설정등기는 유효하다.
- ⑤ 1995. 5. 15. 甲이 戊에게 소유권이전등기를 해준 경우, 2012. 7. 1. 乙은 戊에 대하여 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

29. 점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 과실을 수취한 자가 선의의 점유자로 보호되기 위해서 권원이 있다고 오신할만한 정당한 근거가 있어야 한다.
- ② 선의의 점유자가 직접 물건을 사용함으로써 얻은 이득은 과실이 아니므로 회복자에게 반환하여야 한다.
- ③ 악의의 점유자는 수취한 과실의 반환뿐만 아니라 자신의 책임있는 사유로 수취하지 못한 과실의 대가도 보상하여야 한다.
- ④ 선의의 타주점유자가 자신의 책임 있는 사유로 점유물을 멸실, 훼손하였다면 그로 인한 손해의 전부를 배상하여야 한다.
- ⑤ 점유자가 과실을 취득한 경우, 통상의 필요비는 반환을 청구할 수 없다.

30. 민법상 법인의 설립등기사항이 아닌 것은?

- ① 법인의 목적
 - ② 법인의 사무소
 - ③ 자산의 총액
 - ④ 설립허가의 연월일
 - ⑤ 감사의 성명과 주소

31. 공유물의 분할에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 분할 협의가 성립된 경우에는 일부 공유자가 분할에 따른 이전등기에 협조하지 않더라도 공유물 분할의 소를 제기할 수 없다.
- ② 현물분할의 경우에는 공유자 전원에게 지분의 비율로 분할하고, 일부만을 공유로 남기는 방법은 허용되지 않는다.
- ③ 공유물분할은 재판상 분할을 원칙으로 한다.
- ④ 공유물의 분할시 각 공유자는 다른 공유자가 분할로 인하여 취득한 물건에 대하여 그 지분의 비율과 관계없이 공유물 전부에 대하여 매도인과 동일한 담보책임이 있다.
- ⑤ 재판상 분할에 의하여 현물분할하는 경우, 분할부분의 경제적 가치의 과부족을 공유자 상호간에 금전으로 조정하게 하는 것은 허용되지 않는다.

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

- ① 주위토지통행권이 발생한 후 그 토지에 접하는 통로가 개설됨으로써 이를 인정할 필요성이 없어진 때에는 주위토지통행권이 소멸한다.
- ② 토지의 용도에 필요한 통로가 있는 경우에는 그 통로를 사용하는 것보다 더 편리하다는 이유만으로 주위토지통행권을 인정할 수는 없다.
- ③ 주위토지통행권의 본래적 기능 발휘를 위해서 그 통행에 방해가 되는 축조물은 적법하게 설치되었던 것이라 하더라도 철거되어야 한다.
- ④ 특별한 사정이 없는 한 주위토지통행권이 성립한 경우, 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상하여야 한다.
- ⑤ 토지사용권이 없는 명의신탁자에게도 주위토지통행권이 인정된다.

33. 분묘기지권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 분묘기지권은 분묘를 소유하기 위하여 타인의 토지를 제한된 범위 내에서 사용할 수 있는 물권이다.
- ② 분묘가 멸실되더라도 유골이 존재하여 일시적인 멸실에 불과하다면 분묘기지권은 소멸하지 않는다.
- ③ 암장(暗葬)되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 아니한 경우에는 분묘기지권이 인정되지 않는다.

④ 분묘기지권을 시효로 취득한 경우에는 지료를 지급할 필요가 없다.

⑤ 분묘기지권의 효력이 미치는 지역의 범위에는 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능도 포함된다.

34. 저당권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 장래에 발생할 특정의 조건부 채권을 피담보채권으로 하는 근저당권을 설정하는 것도 가능하다.
- ② 구분건물의 전유부분에 설정된 저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 전유부분의 소유자가 나중에 취득한 대지사용권에 미친다.
- ③ 저당권자는 채권 전부의 변제를 받을 때까지 저당부동산 전부에 관하여 그 저당권을 행사할 수 있다.
- ④ 저당권자는 저당물의 공용징수로 인하여 저당권설정자가 받을 금전의 지급 전에 이를 압류함으로써 저당권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 공유자 중 1인의 지분에 저당권이 설정된 후 공유토지가 분할된 경우, 저당권은 저당권설정자가 분할받은 토지에만 효력이 미친다.

35. 저당권의 침해에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 저당권이 설정된 임야의 수목이 부당하게 벌채·반출된 경우, 저당권자는 자신에게 수목의 반환을 청구할 수 있다.
- ② 선순위저당권이 소멸된 경우, 후순위저당권자는 선순위저당권의 말소등기를 청구할 수 있다.
- ③ 제3자가 저당권의 목적물을 손상시켜도 나머지 부분의 가액이 피담보채권을 담보하기에 충분한 경우에는 저당권자는 그 제3자에 대하여 손해배상을 청구할 수 없다.
- ④ 저당권설정자의 책임 있는 사유로 인하여 저당물의 가액이 현저히 감소된 때에는 저당권자는 원상회복 또는 상당한 담보제공을 청구할 수 있다.
- ⑤ 특별한 사정이 없는 한 저당 토지의 지상권자가 통상의 용법에 따라 토지를 사용·수익하는 경우, 저당권 침해에 해당하지 않는다.

36. 다음 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 점유보조자에게는 점유보호청구권이 인정되지 않는다.
- ② 무주의 부동산은 무주물선점의 대상이 되지 않는다.
- ③ 타인의 토지에서 발견한 매장물은 토지 소유자와 발견자가 절반하여 취득한다.
- ④ 설립등기된 법인은 총유의 형태로 부동산을 소유한다.
- ⑤ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.

37. 가등기담보권의 실행에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 후순위권리자는 청산기간 내에 한하여 그 피담보채권의 변제기가 되기 전이라도 목적부동산의 경매를 청구할 수 있다.
- ② 채권자가 채무자에게 청산금을 통지하지 아니한 경우에도 청산금을 지급하고 등기를 마쳤다면 소유권을 취득할 수 있다.
- ③ 채권자는 사적실행의 방법으로 청산기간이나 동시이행관계를 인정하지 아니하는 처분정산형의 담보권 실행을 할 수 없다.
- ④ 목적부동산의 평가액이 채권액에 미달하여 청산금이 없다고 인정되는 때에는 채권자는 그 뜻을 채무자 등에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 압류등기 전에 이루어진 담보가등기권리가 매각에 의하여 소멸되면 경매법원에 채권신고를 한 경우에만 그 채권자는 매각대금을 배당받거나 변제금을 받을 수 있다.

38. 물권적 청구권이 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 부동산매수인의 소유권이전등기청구권
- ② 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구권
- ③ 지상권에 기한 방해예방청구권

④ 피담보채무 변제 후의 소유권에 기한 저당권 말소등기청구권

⑤ 저당권에 기한 방해배제청구권

39. 부동산 소유권 이전등기의 추정력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 등기명의자는 그 전 소유자에 대하여는 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것이라는 등기의 추정력을 주장할 수 없다.
- ② 등기명의자가 등기부와 다른 등기원인을 주장하였으나 그 주장 사실이 인정되지 않은 것만으로는 등기의 추정력이 깨어지는 것은 아니다.
- ③ 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명된 경우, 그 등기의 적법추정은 깨어진다.
- ④ 등기원인 사실에 대한 입증이 부족하다는 이유로 그 등기를 무효라고 단정할 수 없다.
- ⑤ 증여를 원인으로 미성년자에게서 친권자 앞으로 소유권이전등기가 경료된 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 이전등기에 관하여 필요한 절차를 적법하게 거친 것으로 추정된다.

40. 부합에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 동산이 부동산에 부합하여 동산의 소유권이 소멸한 때에는 그 동산을 목적으로 한 다른 권리도 소멸한다.
- ② 부합으로 인하여 권리를 상실하는 등 손해를 입은 자는 부당이득 규정에 의하여 보상을 청구할 수 있다.
- ③ 건물로서의 독립성이 없어서 기존 건물의 구성부분이 된 경우에는 타인이 권원에 의해 부속시킨 것이라도 기존 건물에 부합한다.
- ④ 저당권설정 후 저당목적물에 부합된 물건에는 저당권의 효력이 미치지 않는다.
- ⑤ 건물 증축에 있어서 부합 여부는 증축 부분의 객관적 상태 외에 소유자의 의사를 고려하여 결정한다.