

1. 주위토지통행권에 관한 내용 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 주위토지통행권은 토지 소유권자 상호간에만 인정된다.
- ② 통행권을 가지는 자가 통행지를 배타적으로 점유하더라도 통행지 소유자는 그 인도를 청구할 수 없다.
- ③ 주위토지통행권이 인정되는 경우에도 나중에 정상적인 공로가 개설되면 그 통행권은 소멸한다.
- ④ 공로에 통하는 기존 통로가 있는 경우에는 주위토지통행권이 인정될 여지가 전혀 없다.
- ⑤ 통행에 방해가 되는 담장과 같은 축조물도 주위토지통행권의 행사에 의하여 철거되어야 하나, 그 담장이 처음부터 적법하게 설치되었던 것이면 철거할 수 없다.

2. 甲은 乙의 부동산을 소유의 의사로 25년간 점유하여 오고 있다. 이 경우의 법률관계로서 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 점유할 정당한 권리가 있다.
- ② 甲이 점유한 때로부터 21년이 경과한 때에 그러한 사정을 알지 못한 乙이 소유권을 丙에게 양도하고 이전등기를 해 준 경우에, 甲은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③ 취득시효의 완성으로 甲이 가지는 소유권이전등기청구권은 甲이 그 부동산에 대한 점유를 계속하는 한 소멸시효로 소멸하지 않는다.
- ④ 甲이 점유한 때로부터 21년이 경과한 때에 乙이 소유권을 丙에게 양도하고 이전등기를 해 준 경우에, 甲은 丙에게 대항할 수 없다.
- ⑤ 甲이 乙에게 취득시효를 주장하여 등기를 청구한 후에 乙이 丙에게 이 건물을 매매하고 이전등기를 한 경우에 丙이 乙의 배임행위에 적극가담 하였다면, 甲은 乙을 대위하여 丙명의로 등기의 말소를 청구할 수 있다.

3. 甲은 乙 소유의 A토지를 20년간 소유의 의사로 점유함으로써 취득시효의 완성을 이유로 乙에 대하여 소유권이전등기를 청구할 수 있게 되었다. 이에 대한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 취득시효가 완성된 이상, 乙은 甲에 대하여 A토지의 인도를 구할 수 없음은 물론이고, 甲이 얻은 사용이익을 부당이득으로 반환청구 할 수 없다.
- ② 甲이 A토지의 점유를 상실하더라도 등기청구권이 바로 소멸하는 것은 아니다.
- ③ 甲이 자기 앞으로 소유권이전등기를 경료하지 아니한 채 A 토지를 丙에게 매도하여 인도한 경우 丙은 甲의 취득시효완성의 효과를 승계하여 직접 자신 명의로 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ④ 甲이 등기를 경료하지 아니하고 있는 동안 乙이 A 토지에 대하여 丁 앞으로 소유권이전등기를 경료한 경우 甲은 丁에 대하여 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ⑤ 甲이 취득시효의 완성으로 소유권을 취득하게 되면 그 효력은 점유개시시로 소급한다.

4. 甲, 乙, 丙이 각각 $\frac{3}{5}$, $\frac{1}{5}$, $\frac{1}{5}$ 의 지분으로 나대지(裸地) X를 공유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있는 경우에는 판례에 의함)

- ① 甲은 다른 공유자의 동의 없이 X토지의 $\frac{3}{5}$ 에 해당하는 특정부분 위에 건물을 신축할 수 있다.
- ② 乙이 다른 공유자와의 협의 없이 X토지의 $\frac{1}{5}$ 에 해당하는 특정부분을 배타적으로 사용하여서는 안된다.
- ③ 戊의 명의로 X토지 전부에 대해 원인무효의 소유권이전등기가 이루어진 경우 丙은 그 등기 전부의 말소를 청구할 수 있다.
- ④ 甲이 그 공유 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 경우에는 甲의 지분은 乙과 丙에게 각각 그 지분의 비율대로 귀속된다.
- ⑤ 丁이 X토지 전부를 불법 점유하고 있는 경우, 乙은 단독으로 X토지 전부의 반환을 청구할 수 있다.

5. 지상권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지상권이 설정된 토지위에 지상권자가 신축한 건물이 그의 과실로 소실된 때에는 그 지상권은 소멸한다.
- ② 지상권은 별도의 양도금지특약이 없는한 자유롭게 양도할 수 있다.
- ③ 영구무한의 지상권은 인정되지 않는다.
- ④ 지상권에 있어서 별도의 약정이 없다면 무상의 지상권으로 인정된다.
- ⑤ 지상권이 저당권의 목적인 경우, 2년 이상의 지료연체를 이유로 하는 지상권소멸청구는 인정되지 않는다.

6. 법정지상권 및 관습상의 법정지상권에 관한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 법정지상권이 성립된 건물의 소유자가 그 건물과 법정지상권 중 어느 하나만을 처분하는 것은 불가능하다.
- ② 무허가 또는 미등기 건물을 소유하기 위한 관습법상의 법정지상권도 인정된다.
- ③ 지상건물이 없는 토지에 관하여 근저당권설정 당시 근저당권자가 건물의 건축에 동의하더라도 제366조의 법정지상권은 성립하지 않는다.
- ④ 법정지상권이 있는 건물의 양수인은 그 대지를 점유·사용함으로써 인해 얻은 이득을 대지 소유자에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다.
- ⑤ 토지와 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 건물 또는 토지가 매매로 인하여 양자의 소유자가 다르게 되었다더라도 당사자 사이에 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었던 경우에는 건물 소유자는 관습상의 법정지상권을 취득할 수 없다.

객관식진도학습 정답

1. ③

- ① 주위토지통행권은 인접한 토지의 상호이용의 조절에 기한 권리로서 소유자, 지역권자, 전세권자에게 인정된다.
- ② 통행권자가 통행지를 통행함에 그치지 아니하고 이를 배타적으로 점유하고 있다면, 통행지 소유자는 통행권자에 대하여 그 인도를 청구할 수 있다.
- ④ 이미 기존의 통로가 있더라도 그것이 당해 토지의 이용에 부적합하여 실제로 통로로서의 충분한 기능을 하지 못하고 있는 경우에도 인정된다.
- ⑤ 주위토지통행권의 본래적 기능발휘를 위하여는 그 통행에 방해가 되는 담장과 같은 축조물도 위 통행권의 행사에 의하여 철거되어야 하는 것이고, 그 담장이 비록 당초에는 적법하게 설치되었던 것이라 하더라도 그 철거의 의무에는 영향이 없다.

2. ②

- ② 등기명의인이 그 부동산의 취득시효완성사실을 알고 그 부동산을 제3자에게 처분하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기의무가 이행불능에 빠진 경우 그러한 등기명의인의 처분행위는 시효취득자에 대한 소유권이전등기의무를 면탈하기 위하여 한 것으로서 위법하고, 부동산을 처분한 등기명의인은 이로 인하여 시효취득자가 입은 손해를 배상할 책임이 있다(대판 1999. 9. 3, 99다 20926).

3. ③

- ③ 전 점유자의 점유를 승계한 자는 그 점유 자체와 하자만을 승계하는 것이지 그 점유로 인한 법률 효과까지 승계하는 것은 아니므로 부동산을 취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는 자신의 전 점유자에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 전 점유자의 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐, 전 점유자의 취득시효완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구할 권원은 없다.

4. ①

- ① 과반수의 지분을 가진 공유자가 그 공유물의 특정 부분을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하며, 다만 그 사용·수익의 내용이 공유물의 기존의 모습에 본질적 변화를 일으켜 ‘관리’ 아닌 ‘처분’이나 ‘변경’의 정도에 이르는 것이어서는 안 될 것이고, 예컨대 다수지분권자라 하여 나대지에 새로이 건물을 건축한다든지 하는 것은 ‘관리’의 범위를 넘는 것이 될 것이다(대판 2001. 11. 27, 2000다33638·33645).

5. ④

- ① 지상권은 지상물과는 독립한 권리이므로 지상물이 멸실하여도 지상권은 소멸하지 않으며 지상권만의 분리양도도 가능하다.
- ② 지상권의 양도성은 절대적으로 보장되므로 양도금지특약이 있더라도 자유롭게 양도할 수 있다.
- ③ 영구무한의 지상권도 인정된다.
- ⑤ 지상권이 저당권의 목적으로 되어 있는 경우에 지상권설정자의 지료연체로 인한 소멸청구는 저당권자에게 그것을 통지한 후 상당한 기간이 경과함으로써 비로소 그 효력이 생긴다(제288조).

6. ①

- ① 지상권자는 지상권을 유보한 채 지상물소유권만을 양도할 수도 있고 지상물소유권을 유보한 채 지상권만을 양도할 수도 있는 것이어서 지상권자와 그 지상물의 소유권자가 반드시 일치하여야 하는 것은 아니다(대판 2006.6.15, 2006다6126·6133).