

1. 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 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.

2. 지역권에 대한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㉠ 지역권은 물권이므로 요역지와 분리하여 양도할 수 있다.
- ㉡ 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득 할 수 있다.
- ㉢ 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ㉣ 기간 만료시에 당사자의 별도의 의사표시가 없으면 동일한 조건으로 다시 갱신되어 진다.
- ㉤ 요역지소유권의 처분은 다른 약정이 없는 한 지역권의 처분을 수반한다.

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

3. 다음 중 전세권에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있는 경우 판례에 따름)

- ① 목적물의 인도는 전세권의 성립요건이며 대항요건에 해당한다.
- ② 전세권은 그 설정자의 동의를 얻어야 양도할 수 있다.
- ③ 건물에 대한 전세권이 법정갱신된 경우 등기하여야 제3자에게 대항 할 수 있다.
- ④ 존속기간의 약정이 없는 전세권의 경우에는 각 당사자는 언제든지 상대방에 대하여 그 소멸을 통고할 수 있다.
- ⑤ 일부의 전세권자도 전세금을 반환받지 못한 경우에는 목적물 전부에 대하여 경매를 청구할 권리가 있다.

4. 甲은 자기소유의 X건물에 대하여 乙에게 전세권을 설정해 주었다. 다음 중 옳은 설명을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㉠ 乙이 甲의 동의 없이 丙에게 전세권을 양도한 경우, 甲은 丙에게 전세금을 반환해야 한다.
- ㉡ 乙은 전세권 존속 중에도 장래 전세권이 소멸하는 경우에 전세금반환청구권이 발생하는 것을 조건으로 그 장래의 조건부채권을 丙에게 양도할 수 있다.
- ㉢ 전세기간 중 乙의 동의 없이 甲이 X건물을 丙에게 양도한 경우, 乙에 대한 전세금반환 의무는 丙이 부담한다.
- ㉣ 丙의 저당권의 목적인 乙의 전세권이 기간만료로 소멸하면, 丙은 그 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 없다.

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

5. 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 임차인이 임대차기간 만료 전에 임차목적물을 보존하기 위해 비용을 지출한 경우, 비용상환 청구권은 목적물에 관하여 생긴 채권으로 본다.
- ② 피담보채권의 변제기 도래는 유치권의 성립요건이다.
- ③ 물건의 인도청구소송에서 피고의 유치권항변이 인용되는 경우, 법원은 그 물건에 관하여 생긴 채권의 변제와 상환으로 물건을 인도할 것을 명하여야 한다.
- ④ 유치물은 채무자 소유에 한정하는 것은 아니지만 반드시 타인 소유여야 한다.
- ⑤ 유치권은 법정담보물권이므로 이를 미리 포기하는 특약은 무효이다.

6. 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 유치권자가 유치권을 행사하는 동안에는 피담보채권의 소멸시효가 진행되지 않는다.
- ② 수급인의 재료와 노력으로 신축한 건물에 대해서 특별한 사정이 없는 한 수급인은 유치권을 행사 할 수 없다.
- ③ 점유가 불법행위로 인한 경우에는 유치권이 성립하지 않는다.
- ④ 다세대주택의 창호 공사를 완성한 공사업자가 공사대금을 변제받기 위하여 위 다세대주택 중 한 세대를 점유하여 유치권을 행사하고 있다면, 그 유치권은 한 세대가 아닌 전체에 대한 공사대금을 피담보채권으로 한다.
- ⑤ 유치물이 경매된 경우 유치권자는 매수인(경락인)에게도 유치권을 주장할 수 있으나, 매수인에게 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없다.

객관식진도학습 정답

1. 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).

2. ②

- ② ㉠ 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적이 되지 못한다.(제292조 제2항)
㉡ 법정갱신이 인정되는 것은 전세권과 임대차(주택임대차, 상가임대차 포함)이며 지상권과 지역권은 법정갱신(목시의 갱신)제도가 없다.

3. ④

- ① 목적물의 인도는 전세권의 성립요소가 아니므로 인도되지 않아도 성립에 지장이 없으며, 제3자에게 대항할 수 있다.
② 전세권은 물권이므로 임차권과 달리 원칙적으로 자유롭게 양도, 임대할 수 있다.
③ 법률규정에 의한 변동은 등기를 요하지 않으며, 등기하지 않아도 제3자에게 대항할 수 있다.
⑤ 일부전세권자는 목적물 전부로부터 우선변제를 받을 수 있으나 전부를 경매할 수는 없다.

4. ⑤

- ㉠ 전세권의 양도에는 전세권설정자의 동의를 요하지 않는다. 따라서 전세권설정자 甲은 양수인 丙에게 전세금의 반환의무를 진다.
㉡ 전세권이 존속하는 중에 전세금채권의 확정적 분리양도는 허용되지 않지만 전세권의 기간이 만료되고 전세금채권이 발생하는 것을 조건부로 양도하는 것은 가능하다.
㉢ 종전 소유자인 甲은 전세금반환채무를 면하게 되고 전세권자 乙에 대한 전세금반환의무를 이제는 목적물의 양수인 丙이 부담하게 된다.
㉤ 전세권이 존속기간만료 등으로 소멸하면 저당권도 소멸하므로 저당권을 실행할 수 없게 된다.

5. ⑤

- ⑤ 당사자의 합의로 유치권의 성립을 배제할 수 있다.

6. ①

- ① 유치권의 행사는 채권의 소멸시효의 진행에 영향을 미치지 아니한다(제326조).