

1. 다음 중 등기하여야 부동산에 관한 물권변동의 효력이 발생하는 경우로 짝지어진 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㉠ 증여계약의 취소에 의한 소유권의 복귀
- ㉡ 교환계약에 의한 부동산물권의 이전
- ㉢ 피상속인의 사망으로 인한 상속재산의 귀속
- ㉣ 법원의 이행판결에 의한 소유권의 이전
- ㉤ 합병에 의한 법인부동산의 소유권 이전

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

2. 乙은 甲소유의 X부동산을 매수하여 대금전액을 지불하고 그 부동산을 인도받아 사용하고 있지만, 자기명의로 등기를 하지 않고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙의 甲에 대한 등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ② 丙이 乙로부터 매수하여 점유하고 있는 경우, 甲은 丙에 대하여 소유물반환을 청구할 수 없다.
- ③ 착오로 X부동산이 아니라 甲소유의 Y부동산이 乙명의로 등기된 경우, 원칙적으로 그 등기는 무효이다.
- ④ 乙이 X부동산을 丙에게 전매하였고 甲·乙·丙 간에 중간생략등기를 하기로 합의한 경우, 乙의 甲에 대한 등기청구권은 소멸한다.
- ⑤ 乙이 X부동산을 丙에게 전매하였고 甲·乙·丙간에 중간생략등기의 합의가 있는 후, 甲과 乙 간에 매매대금을 인상하는 약정이 체결된 경우, 甲은 인상분의 미지급을 이유로 丙의 소유권 이전등기청구를 거절할 수 있다.

3. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 부동산에 관한 소유권이전등기는 권리의 추정력이 있으므로 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장·입증하여야 한다.
- ② 등기부상 물권변동의 당사자 사이에는 등기추정력이 원용될 수 없다.
- ③ 등기된 부동산에 관하여도 점유의 추정력이 인정된다.
- ④ 건물 소유권보존등기의 명의자가 이를 신축한 것이 아니라도 그 등기의 권리추정력은 인정된다.
- ⑤ 전 소유자의 사망이후에 「부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법」에 의한 소유권이전등기가 경료되면 그 등기의 추정력은 깨진다.

4. 혼동으로 인해 밑줄 친 권리가 확정적으로 소멸하는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 지상권자가 지상권이 설정된 토지의 소유권을 단독상속한 경우
- ② 저당권의 목적물을 저당권자가 매수하였으나 그 매매계약이 원인무효인 경우
- ③ 저당권이 설정된 부동산에 가압류등기가 된 후 그 저당권자가 부동산의 소유권을 취득한 경우
- ④ 甲의 지상권에 대해 乙이 1번 저당권, 丙이 2번 저당권을 취득한 후 乙이 그 지상권을 취득한 경우
- ⑤ 주택임차인이 대항력 및 우선변제권이 있는 임차권을 취득한 다음에 그 주택에 제3자의 저당권이 설정된 후 임차인이 이를 매수하여 소유권을 취득한 경우

5. 다음 중 자주점유의 추정이 깨어지지 않는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 소유자가 점유자를 상대로 인도소송을 제기하여 점유자의 패소로 확정된 경우
- ② 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우
- ③ 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같은 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우
- ④ 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우
- ⑤ 시공상의 착오로 볼 수 없을 정도의 상당면적을 점유한 경우

6. 점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 선의의 점유자라도 과실(過失)이 있다면 불법행위로 인한 손해배상책임을 진다.
- ② 소유권이 있다고 오신한 점유자가 점유물을 멸실한 때에는 현존이익의 범위 내에서 배상하여야 한다.
- ③ 악의의 점유자는 과실(過失)없이 점유물의 과실(果實)을 훼손하였더라도 그 과실(果實)의 대가를 보상해야 한다.
- ④ 유익비는 점유물의 가액 증가가 현존한 때에 한하여 상환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 법원이 유익비의 상환을 위하여 상당한 기간을 허여한 경우, 유치권은 성립하지 않는다.

## 객관식진도학습 정답

## 1. ②

- ㉠ 법률행위가 무효, 취소, 해제 되면 등기 없이도 당연히 원소유자에게 물권이 복귀된다.
- ㉡ 교환계약은 법률행위이므로 등기 하여야 물권변동의 효력이 있다.
- ㉢ 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다(제187조).
- ㉣ 제187조에서의 판결이란 형성판결만을 의미한다. 따라서 이행판결의 경우에는 등기를 요한다.
- ㉤ 상속, 포괄유증, 회사의 합병과 같이 포괄적으로 권리·의무가 승계되는 경우에는 등기를 요하지 않는다.

2. ④ 중간생략등기의 합의가 있었다 하더라도 중간 매수인의 소유권이전등기청구권이 소멸된다거나 첫 매도인의 그 매수인에 대한 소유권이전등기의무가 소멸되는 것은 아니다.

## 3. ①

- ② 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라, 그 전(前) 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다(2000.3.10, 99다65462).
- ③ 점유자의 권리추정의 규정은 특별한 사정이 없는 한 부동산 물권에 대하여는 적용되지 아니하고, 다만 그 등기에 대하여서만 추정력이 부여된다(1982.4.13, 81다780).
- ④ 부동산 소유권 보존 등기는 그 보존등기 명의자가 소유권을 보존하였음이 추정되는 것이므로 원시 취득자가 따로 존재한다는 사실이 밝혀지면 보존등기의 추정력은 깨어진다.
- ⑤ 특별조치법에 의한 소유권이전등기는 등기명의인으로부터 직접 양수한 경우 뿐아니라 제3자를 거쳐 양수한 경우에도 허용되는 것이므로 위 특별조치법에 의한 등기를 경료한 자의 매수일자가 원래 등기명의인인 소외 망인의 사망일자보다 후라 하여 이것만으로 그 등기의 적법추정력이 깨어져서 등기가 실체적 권리관계에 부합하는 점에 관한 입증책임이 현재의 등기명의인인 피고에게 전도되는 것은 아니다(1982.9.14. 82다카233).

## 4. ①

- ② 소멸하였던 저당권은 매매계약이 무효가 되어 소유권이 매도인에게 복귀되면 부활한다.
- ③④⑤ 후순위 권리가 존재하므로 소멸하지 않는다.

5. ③ 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같은 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않은 경우에도 원래 이와 같은 자주점유의 권원에 관한 입증책임이 점유자에게 있지 아니한 이상 그 점유권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유의 추정이 반복된다거나 또는 점유권원의 성질상 타주점유라고는 볼 수 없다.
6. ③ 악의의 점유자가 과실(過失)로 인하여 점유물의 과실(果實)을 수취하지 못하거나 과실을 훼손한 경우에는 그 과실(果實)의 대가를 보상해야 한다. 즉 악의점유자라도 과실(過失)없는 경우에는 대가보상의무가 없다.