

점유권

더 많은 기출문제를 보고 싶다면?

단원별 기출문제집

[민법 및 민사특별법] pp.102~110

I 5개년 출제빈도 분석표

27회	28회	29회	30회	31회
1	2	2	1	1

I 빈출 키워드

☒ 점유자와 회복자의 관계

대표예제

연습

xxoxxoo

점유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 점유권은 상속인에게 이전한다.
- ② 점유자는 소유의 의사로 선의·평온·공연하게 점유한 것으로 추정되지만, 무과실은 추정되지 않는다.
- ③ 점유자가 점유물에 대하여 행사하는 권리는 적법하게 보유한 것으로 추정한다.
- ④ 점유자의 승계인이 전점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 하자도 승계한다.
- ⑤ 선의점유자라도 본권에 관한 소에서 패소한 때에는 패소한 때부터 악의의 점유자로 본다.

키워드 점유

▶ 5개년 기출 회차 129회

교수님 TIP

소유자가 제기한 소송에서 점유자가 패소한 경우 본권의 소제기 시부터 선의점유가 악의점유로 전환되고, 패소판결 확정 시부터 자주점유가 타주점유로 전환된다는 점을 꼭 기억해 두어야 합니다.

해설

본권에 관한 소가 제기된 때로부터 악의의 점유자로 본다(제197조 제2항).

정답 ⑤

본래 악의.

01

oXXXX△△△△

점유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 지상권, 전세권, 질권, 사용대차, 임대차, 임차 기타의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 간접으로 점유권이 있다.
- ② 가사상, 영업상 기타 유사한 관계에 의하여 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상의 지배를 하는 때에는 그 타인만을 점유자로 한다.
- ③ 甲이 乙로부터 임차한 건물을 乙의 동의 없이 丙에게 전대한 경우, 乙만이 간접점유자이다.
- ④ 실제 면적이 등기된 면적을 상당히 초과하는 토지를 매수하여 인도받은 때에는 특별한 사정이 없으면 초과부분의 점유는 타주점유이다.
- ⑤ 처분권한이 없는 자로부터 그 사실을 알면서 부동산을 취득한 경우 그 점유는 타주점유이다.

해설

- ① 제194조
- ② 제195조
- ③ 甲이 乙로부터 임차한 건물을 乙의 동의 없이 丙에게 전대한 경우, 乙과 甲이 간접 점유자에 해당한다.
- ④ 대판 1999.6.25, 99다5866
- ⑤ 대판 2000.9.29, 99다50705

정답 01 ③

0X X△X X△ X

점유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

• 29회

- ① 점유매개관계의 직접점유자는 타주점유자이다.
- ② 점유자는 소유의 의사로 과실 없이 점유한 것으로 추정한다.
- ③ 甲이 乙로부터 임차한 건물을 乙의 동의 없이 丙에게 전대한 경우, 乙만이 간접점유자이다.
- ④ 甲이 乙과의 명의신탁약정에 따라 자신의 부동산 소유권을 乙 명의로 등기한 경우, 乙의 점유는 자주점유이다.
- ⑤ 실제 면적이 등기된 면적을 상당히 초과하는 토지를 매수하여 인도받은 때에는 특별한 사정이 없으면 초과부분의 점유는 자주점유이다.

해설

- ① 제194조 참조
- ② 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다(제197조 제1항). 따라서 무과실은 추정되지 않는다.
- ③ 甲이 乙로부터 임차한 건물을 乙의 동의 없이 丙에게 전대한 경우, 乙과 甲이 간접점유자에 해당한다.
- ④ 명의신탁에 의하여 부동산의 소유자로 등기된 자의 점유는 그 권원의 성질상 자주점유라 할 수 없다(대판 1991.12.10, 91다27655).
- ⑤ 실제 면적이 등기된 면적을 상당히 초과하는 토지를 매수하여 인도받은 때에는 특별한 사정이 없으면 초과부분의 점유는 타주점유에 해당한다(대판 1999.6.25, 99다5866).

218다444. 신탁점유자의 경우

03

점유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 점유자는 평온·공연하게 점유한 것으로 추정된다.
- ② 사실상 지배가 계속되는 한 점유할 권리의 소멸로 점유권이 소멸하지 않는다.
- ③ 점유자는 스스로 자주점유임을 증명하여야 한다.
- ④ 간접점유자는 목적물반환청구권을 양도함으로써(제190조) 간접점유를 승계시킬 수 있다.
- ⑤ 건물소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하지 않더라도 특별한 사정이 없는 한 건물의 부지에 대한 점유가 인정된다.

해설

- ① 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다(제197조 제1항).
- ② 본권의 유무와 관계없이 사실상의 지배를 상실하여야 점유권이 소멸한다.
- ③ 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 스스로 그 점유권원의 성질에 의하여 자주점유임을 입증할 책임이 없고, 점유자의 점유가 소유의 의사 없는 타주점유임을 주장하는 상대방에게 타주점유에 대한 입증책임이 있다(대판 2000.3.24, 99다 56765).
- ④ 제196조 제2항
- ⑤ 대판 2003.11.13, 2002다57935

04

점유에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 민법상 점유가 성립하기 위해서는 사실적 지배관계를 가지려는 의사가 필요하다.
- ② 상속인의 경우에는 사실상의 지배가 없어도 점유가 인정된다.
- ③ 점유보조자는 점유자가 아니다.
- ④ 간접점유자는 점유권이 없다.
- ⑤ 간접점유를 성립시키는 점유매개관계는 중첩적으로 있을 수 있다.

해설

간접점유자에게는 점유권이 인정된다(제194조).

정답 02 ① 03 ③ 04 ④

05

X O O O O O X Δ

점유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 일반공중의 통행에 제공되고 있는 공로에 연결되는 골목길을 甲이 일상통로로 사용하고 있는 것만으로는 그 골목길이 甲의 점유하에 있다고 볼 수 없다.
- ② 10세에 불과한 상속인에게는 상속토지에 대한 점유가 인정되지 않는다.
- ③ 우리 민법에 의하여 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유하는 것으로 추정되나, 무과실은 추정되지 않는다.
- ④ 점유매개관계에 있어 직접점유자가 점유를 침탈당한 경우에는 직접점유자뿐만 아니라 간접점유자에게도 점유보호청구권이 인정된다.
- ⑤ 점유자가 점유의 방해받을 염려가 있을 때에는 그 방해의 예방 또는 손해배상의 담보를 청구할 수 있는데, 이 경우 상대방에게 반드시 고의나 과실이 있어야 하는 것은 아니다.

해설

① 대판 1974.7.16, 73다923

② 10세에 불과한 상속인도 상속토지에 대한 점유가 인정된다(대판 1990.12.26, 90다5733).

③ 제197조 제1항

④ 제207조

⑤ 제206조

06

X X O O X Δ Δ X

점유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 점유보조자는 자력구제권을 행사할 수 없다.
- ② 유치권자가 점유를 침탈당한 경우, 유치권에 기한 반환청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 분묘기지권이 인정되는 경우, 분묘의 소유자에게 분묘기지에 대한 자주점유가 인정된다.
- ④ 소작계약에 의하여 토지를 경작하는 자와 데릴사위로서 처가의 농토를 경작한 자의 점유는 타주점유에 해당한다.
- ⑤ 매수인이 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 토지에 속하는 것으로 믿고서 인접 토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하고 있다면 이는 타주점유에 해당한다.

해설

- ① 점유보조자는 점유자가 아니므로 점유권과 점유보호청구권이 인정되지 않는다. 다만, 점유자를 위한 차력구제권은 인정된다.
- ② 유치권은 유치권 자체에 기한 물권적 청구권은 인정되지 않고 점유권에 기한 물권적 청구권만 인정된다.
- ③ 타인의 토지 위에 분묘를 설치·소유하는 경우 그 토지를 소유의 의사로 점유하는 것으로 추정되지 않는다(대판 1994.11.8, 94다31549).
- ④ 대판 1976.1.27, 75다236 : 대판 1984.3.27, 83다카2406
- ⑤ 토지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와와의 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 토지에 속하는 것으로 믿고서 인접 토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하고 있다면 인접 토지의 일부에 대한 점유는 소유의 의사에 기한 것이라고 보아야 한다(대판 2000.9.29, 99다58570·58587).

07

ⓐ X X X Δ Δ Y X

민법의 규정상 선의점유와 악의점유를 구별할 실익이 없는 경우는?

- ① 소유권의 등기부취득시효
- ② 점유물의 멸실·훼손에 대한 점유자의 책임
- ③ 점유자의 과실취득권
- ④ 동산의 선의취득
- ⑤ 점유자의 비용상환청구권

해설

비용상환청구권은 선의·악의를 불문하고 인정된다(제203조).

비의의
비의의 선의점유

2000
9.29
99다58570·58587

정답 05 ② 06 ④ 07 ⑤

점유에 관한 대법원 판례와 다른 것은?

- ① 점유자의 점유가 소유의 의사에 없는 점유임을 이유로 하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하고자 하는 경우, 타주점유의 입증책임은 취득시효의 성립을 부정하고자 하는 자에게 있다.
- ② 점유자의 점유가 자주점유인지 아니면 타주점유인지의 여부는 점유취득의 원인이 된 권원의 성질에 의하여 객관적으로 결정하여야 한다.
- ③ 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 사정이 증명된 경우 소유의 의사의 추정은 깨어진다.
- ④ 점유자가 점유개시 당시에 소유권취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 소유의 의사의 추정은 깨어진다.
- ⑤ 점유계속추정은 동일인이 전후 양 시점에 점유한 것이 증명된 때에만 적용되는 것이고, 전후 양 시점의 점유자가 다른 경우에는 인정되지 아니한다.

해설

① 점유자는 자주점유로 추정되므로(제197조 제1항) 입증책임이 상대방에게 전환된다.

②③ 대판 2000.3.24, 99다56765

④ 악의의 무단점유가 입증된 경우에는 자주점유의 추정이 깨어진다.

B ⑤ 민법 제198조 소정의 점유계속추정은 동일인이 전후 양 시점에 점유한 것이 증명된 때에만 적용되는 것이 아니고, 전후 양 시점의 점유자가 다른 경우에도 점유의 승계가 입증되는 한 점유계속은 추정된다(대판 1996.9.20, 96다24279·24286).

24279 승계.

09

자주점유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 악의의 무단점유가 입증된 경우에는 자주점유의 추정은 깨어진다.
- ② 부동산을 다른 사람에게 매도하여 그 인도의무를 지고 있는 매도인의 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유로 변경된다.
- ③ 명의신탁에 의하여 부동산의 소유자로 등기된 자는 그의 점유가 인정된다고 하더라도 그 점유권원의 성질상 자주점유라 할 수 없는 것이다.
- ④ 점유의 승계가 있는 경우 전점유자의 점유가 타주점유라면 점유자의 승계인이 자기의 점유만을 주장하는 경우라 하여도 현점유자의 점유는 자주점유로 추정된다고 볼 수 없다.
- ⑤ 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같이 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도, 그 주장의 점유권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유의 추정이 반복된다거나 또는 점유권원의 성질상 타주점유라고 볼 수 없다.

해설

① 대판 전합체 1997.8.21, 95다28625

② 대판 1997.4.11, 97다5824

③ 대판 1991.12.10, 91다27655

④ 점유의 승계가 있는 경우 전점유자의 점유가 타주점유라 하여도 점유자의 승계인이 자기의 점유만을 주장하는 경우에는 현점유자의 점유는 자주점유로 추정된다(대판 2002.2.26, 99다72743).

⑤ 대판 전합체 1983.7.12, 82다708

정답 08 ⑤ 09 ④

10

특정한 사정이 없는 한 타주점유자인 경우를 모두 고른 것은?

- ㉠ 타인의 토지 위에 분묘기지권을 취득한 점유자
- ㉡ 상대방에 대하여 소유의 의사를 밝힌 점유자
- ㉢ 소유의 권원이 불명(不明)한 점유자
- ㉣ 목적물의 인도 의무를 지고 있는 매도인인 점유자
- ㉤ 타인의 토지를 증여받아 점유하는 수증자

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

해설

- ㉠ 타인의 토지 위에 분묘를 설치·소유하는 경우 그 토지를 소유의 의사로 점유하는 것으로 추정되지 않는다(대판 1994.11.8, 94다31549).
- ㉡ 타주점유가 자주점유가 되기 위하여는 점유자가 소유자에 대하여 소유의 의사가 있는 것을 표시하거나 새로운 권원에 의하여 다시 소유의 의사로써 점유를 시작하여야만 한다(대판 1997.5.30, 97다2344).
- ㉢ 자주점유의 요건인 소유의 의사는 객관적으로 점유권원의 성질에 의하여 그 존부를 결정하는 것이나, 다만 그 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 소유의 의사로 점유한 것으로 추정된다(대판 2000.3.24, 99다56765).
- ㉣ 부동산을 다른 사람에게 매도하여 그 인도 의무를 지고 있는 매도인의 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유로 변경된다(대판 2004.9.24, 2004다27273).
- ㉤ 수증자는 소유의 의사가 있으므로 자주점유자이다.

11 선의점유자의 과실취득권에 관한 판례의 내용으로 틀린 것은?

- ① 선의의 점유자는 타인에게 손해를 입혔다 할지라도 귀책사유가 없는 이상 그 과실취득으로 인한 이득을 그 타인에게 반환할 의무는 없다.
- ② 민법 제201조 제1항에 의하여 과실취득권이 있는 선의의 점유자란 과실취득권을 포함하는 권원인 소유권, 지상권, 임차권 등이 있다고 오신한 점유자를 말한다.
- ③ 악의점유자는 점유물의 과실뿐만 아니라 이에 대한 이자까지 붙여 반환하여야 한다.
- ④ 과실취득권이 없는 본권을 오신한 자는 점유물의 과실을 취득할 수 없다.
- ⑤ 선의점유자는 과실취득권이 있으므로 선의점유자는 불법행위로 인한 손해배상책임이 배제된다.

해설

- ① 대판 1996.1.26, 95다44290
- ② 민법 제201조 제1항의 선의의 점유자란 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 다만 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다(대판 2000.3.10, 99다63350).
- ③ 대판 2003.11.14, 2001다61869
- ④ 대판 2000.3.10, 99다63350
- ⑤ 선의점유자의 과실취득권과 불법행위로 인한 손해배상책임은 병존할 수 있으므로 선의점유자에게 과실취득권이 있다 하더라도 불법행위로 인한 손해배상책임이 배제되는 것은 아니다(대판 1966.7.19, 66다994).

정답 10 ① 11 ⑤

12

점유자의 권리·의무에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 악의의 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 함은 물론, 소비하였거나 과실로 인하여 훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.
- ② 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 인하여 멸실 또는 훼손된 때에 선의의 점유자는 그 손해의 전부를 배상하여야 하는 것이 아니고 이익이 현존하는 한도에서 배상하여야 한다.
- ③ 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 인하여 멸실 또는 훼손된 때에 소유의 의사 없는 점유자는 선의인 경우에도 그 손해의 전부를 배상하여야 한다.
- ④ 점유자가 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액 기타 필요비의 상환을 청구할 수 있는데, 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비만 청구할 수 있다.
- ⑤ 점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비를 청구함에 있어서 법원은 회복자의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

해설

① 제201조 제2항

②③ 제202조

④ 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비를 청구할 수 없다(제203조 제1항).

⑤ 제203조 제3항

13

점유자와 회복자의 관계에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 선의의 점유자는 과실을 취득하더라도 통상의 필요비의 상환을 청구할 수 있다.
- ② 이행지체로 인해 매매계약이 해제된 경우, 선의의 점유자인 매수인에게 과실취득권이 인정된다.
- ③ 악의의 점유자가 책임 있는 사유로 점유물을 훼손한 경우, 이익이 현존하는 한도에서 배상해야 한다.
- ④ 점유자가 유익비를 지출한 경우, 점유자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 무효인 매매계약의 매수인이 점유목적물에 필요비 등을 지출한 후 매도인이 그 목적물을 제3자에게 양도한 경우, 점유자인 매수인은 양수인에게 비용상환을 청구할 수 있다.

• 31회

해설

① 선의의 점유자는 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비의 상환을 청구할 수 없다 (제203조 제1항 단서).

② 계약해제로 인한 원상회복의무는 부당이득반환의무의 원칙에 해당하므로, 해제로 인한 원상회복의 범위는 이익의 현존 여부나 선의·악의에 불문하고 특단의 사유가 없는 한 받은 이익의 전부이다(대판 1998.12.23, 98다43175). 따라서 이행지체로 인해 매매계약이 해제된 경우, 선의의 점유자인 매수인은 과실을 반환하여야 한다(대판 2000.2.25, 97다30066).

③ 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 인하여 멸실 또는 훼손한 때에는 악의의 점유자는 그 손해의 전부를 배상하여야 한다(제202조 제1문 전단).

④ 점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다(제203조 제2항).

⑤ 점유자의 비용상환청구권은 비용을 지출할 당시의 소유자가 누구이었는지 관계없이 점유회복 당시의 소유자에게 행사할 수 있다(대판 2003.7.25, 2001다64752). 따라서 위의 경우에는 점유자인 매수인은 현재의 소유자인 양수인에게 비용상환을 청구할 수 있다.

14

006X000

점유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

中

- ① 점유권의 양도에는 동산에 관한 물권의 양도와 같이 현실의 인도, 간이인도, 점유개정, 목적물반환청구권의 양도에 의한 인도방법이 있다.
- ② 전후 양시에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 계속한 것으로 추정한다. 점유자의 승계인은 자기의 점유만을 주장할 수도 있고 자기의 점유와 전점유자의 점유를 아울러 주장할 수도 있다.
- ③ 가사상, 영업상 기타 유사한 관계에 의하여 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상의 지배를 하는 때에는 그 타인만을 점유자로 한다.
- ④ 선의의 점유자라도 본권에 관한 소에서 패소한 때에는 패소한 때로부터 악의의 점유자로 본다.
- ⑤ 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온, 공연하게 점유한 것으로 추정한다.

해설

① 제188조, 제189조, 제190조

② 제199조

③ 제195조

④ 선의점유자가 본권에 관한 소에서 패소한 때에는 소제기 시부터 악의의 점유자로 간주된다(제197조 제2항).

⑤ 제197조 제1항

정답

12 ④

13 ⑤

14 ④

15

점유권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못한다.
- ② 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다.
- ③ 점유계속추정은 동일인이 전후 양 시점에 점유한 것이 증명된 때에만 적용되므로 전후 양 시점의 점유자가 다른 경우에는 적용되지 않는다.
- ④ 선의의 점유자라도 본권에 관한 소에 패소한 때에는 그 소가 제기된 때로부터 악의의 점유자로 본다.
- ⑤ 점유자가 점유물에 대하여 행사하는 권리는 적법하게 보유한 것으로 추정한다.

해설

- ① 점유의 소와 본권의 소는 전혀 별개이므로 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못한다(제208조 제2항).
- ② 제197조 제1항
- ③ 점유계속추정은 동일인이 전후 양 시점에 점유한 것이 증명된 때에만 적용되는 것이 아니고 전후 양 시점의 점유자가 다른 경우에도 점유의 승계가 입증되는 한 점유계속은 추정된다(대판 1996.9.20, 96다24279·24286).
- ④ 제197조 제2항
- ⑤ 제200조

16

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

- ① 선의점유자가 과실(果實)을 취득하더라도 부당이득의 문제는 발생하지 않는다.
- ② 과실(果實)을 취득하기 위해서는 과실취득권이 있는 본권을 오신하여야 하며, 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다.
- ③ 점유물의 멸실·훼손에 대한 책임에 있어서 선의의 타주점유자는 현존이익의 한도 내에서 배상책임을 진다.
- ④ 점유자는 점유물을 반환할 때 필요비의 상환을 청구할 수 있으나, 점유물을 이용한 경우에는 통상의 필요비의 상환을 청구하지 못한다.
- ⑤ 회복자가 소유권이전등기의 말소를 구하는 경우에 점유자는 비용상환청구권으로 유치권 항변을 할 수 없다.

해설

- ① 대판 1978.5.23, 77다2169
- ② 대판 2000.3.10, 99다63350
- ③ 점유물의 멸실·훼손에 대하여 '선의의 자주점유자'는 현존이익의 한도 내에서 배상 책임을 진다(제202조).
- ④ 제203조 제1항
- ⑤ 점유자의 비용상환청구권은 점유자가 회복자로부터 점유물의 반환을 청구받거나 회복자에게 점유물을 반환할 때 비로소 이행기가 도래하므로 회복자가 소유권이전 등기의 말소만을 구하는 경우에는 그 유익비상환청구권으로서 동시이행 또는 유치권 행사의 항변을 할 수 없다(대판 2011.12.13, 2009다5162).

17

XXXXXX

점유자와 회복자와의 관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 점유자의 회복자에 대한 책임(민법 제202조)에서 선의점유자가 타주점유를 한 경우에는 악의점유자와 같은 책임을 진다.
- ② 악의점유자는 자주점유이든 타주점유이든 그 귀책사유로 점유물이 멸실·훼손된 경우에 손해의 전부에 대한 책임을 진다.
- ③ 선의의 점유자로서 과실취득권이 있는 때에는 그 점유자에게 과실(過失)이 있더라도 불법행위로 인한 손해배상책임이 배제된다.
- ④ 어떤 기계장치의 점유자가 그 기계장치를 실제로 가동하여 실질적인 이득을 얻은 경우에는 그 기계장치의 계속적인 사용에 따라 마모되거나 손상된 부품의 교체·수리에 소요된 비용의 상환을 청구할 수 없다.
- ⑤ 점유자는 유익비에 관하여는 가액의 증가가 현존하는 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.

해설

- ①② 제202조
- ③ 선의점유자라도 과실(果實)을 수취함에 있어 과실(過失)이 있는 경우에는 불법행위로 인한 손해배상책임을 진다는 것이 판례의 태도이다(대판 1966.7.19, 66다994).
- ④ 대판 1996.7.12, 95다41161
- ⑤ 제203조 제2항

정답 15 ③ 16 ③ 17 ③

18

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

中

- ① 점유물의 과실을 취득한 점유자는 필요비에 대해서는 일체 상환을 청구할 수 없고, 유익비에 대해서만 상환을 청구할 수 있다.
- ② 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실 또는 훼손한 때에는 악의의 점유자는 그 손해의 전부를 배상하여야 한다.
- ③ 악의의 점유자는 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 그 이자의 이행지체로 인한 지연손해금까지 지급하여야 한다.
- ④ 선의점유자의 과실취득권과 불법행위로 인한 손해배상책임은 병존할 수 있다.
- ⑤ 점유자가 유익비를 지출할 당시 계약관계 등 적법한 점유권원을 가진 경우에는 계약관계 등의 상대방이 아닌 점유회복 당시의 상대방에 대하여 제203조 제2항에 따른 지출비용의 상환을 청구할 수 없다.

해설

① 점유물의 과실을 취득한 점유자는 통상의 필요비의 상환을 청구하지 못한다(제203조 제1항). 따라서 특별필요비와 유익비에 대해서는 상환을 청구할 수 있다.

② 제202조 제1문 전단

③ 대판 2003.11.14, 2001다61869

④ 대판 1966.7.19, 66다994

⑤ 대판 2003.7.25, 2001다64752

통상 > 필요
특별
유익비.

19

점유자와 회복자의 관계 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

中

- ① 과실취득권이 인정되는 선의의 점유자란 과실취득권이 있는 본권이 있다고 오신한 점유자를 말한다.
- ② 위 ①의 경우 오신할 만한 정당한 근거는 불문한다.
- ③ 회복자가 소유권이전등기의 말소만을 구하는 경우 점유자는 비용상환청구권으로 유치권 항변을 할 수 없다.
- ④ 선의점유자가 과실을 취득할 수 있는 범위에서 부당이득은 성립하지 않는다.
- ⑤ 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우, 소유의 의사가 없는 점유자는 선의인 경우에도 손해의 전부를 배상해야 한다.

해설

- ①② 과실취득권이 인정되는 선의의 점유자란 과실취득권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 다만 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다(대판 2000.3.10, 99다63350).
- ③ 대판 1976.3.23, 76다172
- ④ 선의의 점유자는 비록 법률상 원인 없이 타인의 건물을 점유·사용하고 이로 말미암아 그에게 손해를 입혔다고 하더라도 그 점유·사용으로 인한 이득을 반환할 의무는 없다(대판 1996.1.26, 95다44290).
- ⑤ 제202조

20

●

OXOOOXX

소유자 甲으로부터 가옥을 임차하여 점유한 乙을 丙이 불법으로 몰아내고 그 가옥을 현재 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 乙은 丙에 대하여 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ② 甲은 丙에 대하여 소유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 甲은 丙에 대하여 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ④ 丙이 점유를 침탈한 날로부터 3년 내로 행사하여야 하므로 3년이 경과하면 乙은 丙에게 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 乙이 자신의 임차권을登記하였다면 丙에 대하여 임차권에 기한 방해제거청구권을 행사할 수 있다.

해설

- ① 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다(제204조 제1항). 따라서 乙은 丙에 대하여 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ② 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다(제213조 본문). 따라서 甲은 丙에 대하여 소유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 甲은 乙을 매개로 하여 간접으로 점유권을 취득하는 간접점유자이다. 간접점유자는 점유권이 있으므로 점유보호청구권이 인정된다(제194조). 따라서 甲은 丙을 상대로 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.
- ④ 점유물반환청구권은 점유를 침탈당한 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다(제204조 제3항). 따라서 丙이 점유를 침탈한 날로부터 1년이 경과하면 乙은 丙에게 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 제3자가 임대차목적물에 대하여 임차인의 사용·수익을 방해하는 경우 임차권이 공시(등기 또는 주택임대차보호법상의 대항요건)되어 대항력을 갖춘 경우에는 임차인은 임차권 자체에 기한 방해제거청구권을 행사할 수 있다. 따라서 乙의 임차권이 등기되어 있으므로 乙은 임차권 자체에 기한 방해제거청구권을 행사할 수 있다.

정답

18 ①

19 ②

20 ④

21

XXX OXX X

점유보호청구권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

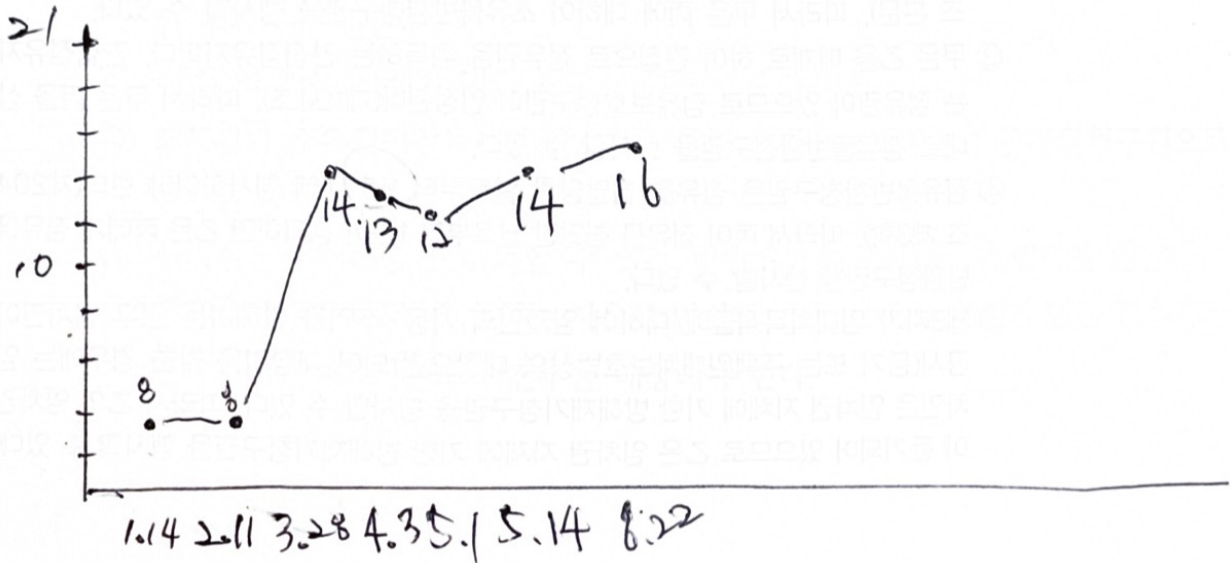
- ㉠ 점유의 방해를 받은 점유자는 방해의 제거 및 손해의 배상을 청구할 수 있으나, 손해 배상을 청구하려면 방해자의 고의나 과실이 있어야 한다.
- ㉡ 점유의 방해를 받을 염려가 있을 때 점유자는 방해의 예방과 손해배상의 담보를 함께 청구할 수 있다.
- ㉢ 점유자가 사기에 의해 점유를 이전한 경우 점유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ㉣ 점유자가 점유의 침탈을 당한 경우, 침탈자의 선의의 매수인으로부터 악의로 이를 전득한 자에 대해 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.

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

해설

- ㉠ 점유자가 점유의 방해를 받은 때에는 그 방해의 제거 및 손해의 배상을 청구할 수 있다(제205조 제1항). 손해배상청구권은 불법행위로 인한 손해배상청구권이므로 침해자의 고의·과실이 필요하다.
- ㉡ 점유자가 점유의 방해를 받을 염려가 있는 때에는 그 방해의 예방 '또는' 손해배상의 담보를 청구할 수 있다(제206조 제1항).
- ㉢ 사기는 점유침탈에 해당하지 않으므로(대판 1992.2.28, 91다17443), 점유물반환청구권이 인정되지 않는다.
- ㉣ 점유물반환청구권은 악의의 특별승계인에게만 할 수 있고, 선의의 특별승계인에게는 할 수 없다(제204조 제2항). 그 결과 선의의 특별승계인으로부터 다시 악의의 특별승계인에게 점유가 이전된 경우 그 악의의 특별승계인에게도 반환청구를 할 수 없다(이를 '엄폐물의 법칙'이라 함).

2126년
⇒ 2004년. ②



한재-21, 2004

정답 21 ②

대부분 기출문제를 통고 싶다면?
단원별 기출문제집
[민법 및 민사특별법] pp.111-130

5개년 출제빈도 분석표

27회	28회	29회	30회	31회
3	3	3	4	2

빈출 키워드

- ☒ 상린관계
- ☒ 공유의 법률관계

대표예제 연습

○○○○○○○○○○

부동산소유권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한 토지소유권의 범위는 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계에 의해 확정된다.
- ② 지적공부를 작성함에 있어 기점을 잘못 선택한 경우에는 그 토지의 경계는 지적공부에 의하지 않고 실제의 경계에 의하여 확정하여야 한다.
- ③ 경계표와 담의 설치비용은 쌍방이 절반하여 부담하나, 토지의 측량비용은 토지의 면적에 비례하여 부담한다.
- ④ 토지소유권의 상실원인이 되는 포락이란 토지가 바닷물이나 적용하천의 물에 개먹어 무너져 바다나 적용하천에 떨어져 그 원상복구가 불가능한 상태에 이르렀을 때를 말한다.
- ⑤ 토지의 소유권은 토지의 상하에 미치며 그 한계가 없다.

키워드 상린관계

▶ 5개년 기출 회차 128회

교수님 TIP 상린관계에서는 주위토지통행권과 경계에 관한 규정을 정리하여야 하고, 토지소유권의 범위에서 경계와 효력이 미치는 범위를 정리해 두어야 합니다.

해설 토지소유권은 '정당한 이익이 있는 범위 내'에서 토지의 상하에 미친다(제212조).

정답 ⑤

정익범상하.

지적공부기점 X → 실제경계
원칙

01

상린관계에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 경계선 부근의 건축 시 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 하는데 이를 위반한 경우, 건물이 완성된 후에도 건물의 철거를 청구할 수 있다.
- ② 경계로부터 2미터 이내의 거리에서 이웃 주택의 내부를 관망할 수 있는 창이나 마루를 설치하는 경우에는 적당한 차면시설을 하여야 한다.
- ③ 우물을 팔 때에는 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 한다.
- ④ 경계표와 담의 설치비용은 쌍방이 절반하여 부담하나, 측량비용은 토지의 면적에 비례하여 부담한다.
- ⑤ 인접지의 수목뿌리가 경계를 넘은 때에는 임의로 제거할 수 있다.

해설

① 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다. 인접지소유자는 이에 위반한 자에 대하여 건물의 변경이나 철거를 청구할 수 있다. 그러나 건축에 착수한 후 1년을 경과하거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다(제242조).

② 제243조

③ 제244조 제1항

④ 제237조 제2항

⑤ 제240조 제3항

02

경계에 관한 민법상의 규정 중 잘못된 것은?

- ① 인접지소유자들은 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있는데, 이때 소요되는 측량비용 등을 포함한 모든 비용은 쌍방이 절반씩 부담한다.
- ② 인접지소유자가 자기의 비용으로 담을 설치할 경우 그 높이는 통상보다 높게 할 수 있다.
- ③ 인접지의 수목가지가 경계를 넘은 때에는 그 소유자에게 제거를 청구할 수 있고, 제거청구에 응하지 아니할 경우 청구자가 제거할 수 있다.
- ④ 인접지의 수목뿌리가 경계를 넘은 경우에는 임의로 제거할 수 있다.
- ⑤ 경계선 부근에서 건물을 축조할 경우 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 하나, 건축에 착수한 후 1년을 경과하거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

수목뿌리

수목뿌리

- 해설**
- ① 측량비용은 토지의 면적에 비례하여 부담한다(제237조 제2항).
 - ② 제238조
 - ③ 제240조 제1항·제2항
 - ④ 제240조 제3항
 - ⑤ 제242조

03

주위토지통행권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 통행지소유자는 통행권자의 허락을 얻어 사실상 통행하는 자에게 손해보상을 청구할 수 있다.
- ② 통행권은 이미 기존통로가 있더라도 그것이 통행권자의 토지이용에 부적합하여 그 기능을 상실한 경우에도 인정된다.
- ③ 토지분할로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 생긴 경우, 포위된 토지의 특별승계인에게는 무상의 주위토지통행권이 인정되지 않는다.
- ④ 대외적으로 소유권을 주장할 수 없는 명의신탁자에게는 통행권이 인정되지 않는다.
- ⑤ 통행권자는 통행지소유자의 점유를 배제할 권능이 없고, 그 소유자도 통행권자가 통행지를 배타적으로 점유하지 않는 이상 통행지의 인도를 청구할 수 없다.

- 해설**
- ① 민법 제219조는 통행권자로 하여금 통행지소유자의 손해를 보상하도록 규정하고 있으므로 주위토지소유자는 주위토지통행권자의 허락을 얻어 사실상 통행하고 있는 자에 대하여 손해의 보상을 청구할 수 없다(대판 1991.9.10, 91다19623).
 - ② 대판 2003.8.19, 2002다53469
 - ③ 대판 1996.11.29, 96다33433·33440
 - ④ 대판 2008.5.8, 2007다22767
 - ⑤ 대판 1993.8.24, 93다25479

정답 01 ① 02 ① 03 ①

04

주위토지통행권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지의 분할 또는 일부양도로 인한 타인의 토지에 대한 무상통행권은 공유토지의 직접 분할자 사이 또는 토지의 일부양도의 당사자 사이는 물론 피통행지의 특정 승계인에 대해서도 적용된다.
- ② 공로에 나가기 위하여 주위토지를 통행할 경우 통행할 장소나 방법은 가장 손해가 적은 것을 택하여야 한다.
- ③ 그 소유 토지의 용도에 필요한 통로가 있는 경우에는 그 통로를 사용하는 것보다 더 편리하다는 이유만으로 다른 장소로 통행할 권리를 인정할 수 없다.
- ④ 주위토지통행권은 지상권자와 인지(隣地)소유자 사이, 전세권자와 인지(隣地)소유자 사이에도 준용된다.
- ⑤ 주위토지통행권이 발생한 후 당해 토지에 접하는 공로가 개설된 때에는 주위토지 통행권은 소멸한다.

해설

- ① 분할 또는 토지의 일부양도로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 생긴 경우에 분할 또는 일부양도 전의 종전 토지소유자가 그 포위된 토지를 위하여 인정된 통행사용권은 직접 분할자, 일부양도의 당사자 사이에만 적용되므로, 포위된 토지 또는 피통행지의 특정승계인의 경우에는 주위토지통행권에 관한 일반원칙으로 돌아가 그 통행권의 범위를 따로 정하여야 한다(대판 1996.11.29, 96다33433·33440).
- ② 제219조 제1항
- ③ 대판 1995.6.13, 95다1088·1095
- ④ 대판 2008.5.8, 2007다22767
- ⑤ 대판 1998.3.10, 97다47118

05

주위토지통행권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 기존 통로가 토지용도에 필요한 통로로서의 기능을 다하지 못하는 경우에도 새로운 통행권이 인정된다.
- ② 「건축법」상 도로의 폭 등에 관하여 제한규정이 있다면 반사적 이익으로서 포위된 토지소유자에게 이와 일치하는 통행권이 인정된다.
- ③ 기존의 통로보다 더 편리하다는 이유만으로 다른 곳으로 통행할 권리를 갖는 것은 아니다.
- ④ 통행지소유자는 통행권자의 허락을 얻어 사실상 통행하고 있는 자에게 손해의 보상을 청구할 수 없다.

- ⑤ 분할이나 토지의 일부양도로 포위된 토지의 특정승계인의 경우에는 주위토지통행권에 관한 일반원칙에 따라 그 통행권의 범위를 따로 정하여야 한다.

해설 「건축법」에 건축과 관련하여 도로에 관한 폭 등의 제한규정이 있다 하더라도 이는 건물 신축이나 증·개축 허가 시 그와 같은 범위의 도로가 필요하다는 행정법규에 불과할 뿐 위 규정만으로 당연히 포위된 토지소유자에게 그 반사적 이익으로서 「건축법」에서 정하는 도로의 폭이나 면적 등과 일치하는 주위토지통행권이 바로 생긴다고 할 수 없다(대판 1991.6.11, 90다12007).

06 甲과 乙의 대지 및 주택은 이웃하고 있다. 상린관계에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 乙 소유 주택의 일부는 甲 소유 대지와 乙 소유 대지의 경계가 될 수 없다.
 ② 甲 소유의 감나무뿌리가 乙 소유 대지를 침범한 경우, 乙은 임의로 그 뿌리를 제거할 수 없다.
 ③ 甲이 乙 소유 주택에 들어갈 필요가 있는 경우에는 乙의 승낙을 받아야 하고, 乙이 거절하면 판결로 이에 갈음할 수 있다.
 ④ 甲이 건물을 건축하기 위해서 乙 소유 대지의 사용이 필수적인 경우, 필요한 범위 내에서 그 대지를 임의로 사용할 수 있다.
 ⑤ 甲이 乙 소유 대지와 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두지 않고 건물을 완성한 경우 乙은 甲에게 건물의 철거를 청구할 수 없다.

해설 ① 乙 소유 주택의 일부는 甲 소유 대지와 乙 소유 대지의 경계가 될 수 있다.
 ② 인접지의 수목뿌리가 경계를 넘은 때에는 '임의로' 제거할 수 있다(제240조 제3항).
 ③ 토지소유자는 경계나 그 근방에서 담 또는 건물을 축조하거나 수선하기 위하여 필요한 범위 내에서 이웃토지의 사용을 청구할 수 있다(제216조 제1항 본문). 인지사용청구에 대하여 승낙이 없으면 판결로써 승낙에 갈음할 수 있다. 한편, 이웃사람의 승낙이 없으면 그 주거에 들어가지 못한다(제216조 제1항 단서). 주거에 들어가기 위한 승낙의 경우에는 판결로써 승낙에 갈음할 수 없다.
 ④ 토지소유자는 경계나 그 근방에서 건물을 축조하거나 수선하기 위하여 필요한 범위 내에서 이웃토지의 사용을 청구할 수 있다(제216조 제1항).
 ⑤ 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다(제242조 제1항). 인접지소유자는 이에 위반한 자에 대하여 건물의 변경이나 철거를 청구할 수 있다(제242조 제2항 본문). 그러나 건축에 착수한 후 1년을 경과하거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다(제242조 제2항 단서). 따라서 건물이 완성되었으므로 乙은 甲에게 건물철거를 청구할 수는 없고 손해배상만 청구할 수 있다.

정답 04 ① 05 ② 06 ⑤

07 취득시효에 의하여 취득할 수 있는 권리는?

- ① 채권
- ② 유치권
- ③ 부양청구권
- ④ 인격권
- ⑤ 지상권

해설

①②③④ 취득시효에 의하여 취득할 수 있는 권리가 아니다.

⑤ 소유권, 지상권, 지역권(계속되고 표현된 것에 한함), 전세권, 질권은 취득시효에 의하여 취득할 수 있는 권리이다.

08

취득시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지에 대한 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 그 토지에 대한 점유가 계속되는 한 시효로 소멸하지 아니하고, 여기서 말하는 점유에는 직접점유 뿐만 아니라 간접점유도 포함된다.
- ② 취득시효가 완성된 점유자가 점유를 상실한 경우, 시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권이 바로 소멸하는 것은 아니나 점유를 상실한 때로부터 소멸시효가 진행된다.
- ③ 전점유자의 점유를 승계한 자는 그 점유 자체와 하자만을 승계하는 것이지 그 점유로 인한 법률효과까지 승계하는 것은 아니다.
- ④ 부동산을 취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현점유자는 전점유자의 취득시효완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑤ 취득시효가 완성된 점유자는 점유권에 기하여 등기부상의 명의인을 상대로 점유방해의 배제를 청구할 수 있다.

해설

① 대판 1995.2.10, 94다28468

② 대판 1996.3.8, 95다34866

③④ 부동산을 취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현점유자는 자신의 전점유자에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 전점유자의 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐, 전점유자의 취득시효완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구할 권원은 없다(대판 전합체 1995.3.28, 93다47745).

⑤ 대판 2005.3.25, 2004다23899

09

X000X00

소유권의 취득에 관한 판례의 입장으로 틀린 것은?

- ① 부동산의 등기부취득시효를 주장하려면 당해 부동산의 점유자가 소유자는 아니지만 소유자로 등기되어 있어야 하는데, 여기서 등기기간은 반드시 10년간 그의 명의로 등기되어 있어야 하는 것은 아니고 전주 명의의 등기기간까지 합쳐서 10년이면 충분하다.
- ② 토지에 대한 취득시효의 완성을 이유로 소유권이전등기를 청구하려면 시효완성 당시의 소유자를 상대로 하여야 한다.
- ③ 부동산에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도 이를 등기하지 아니하고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자에게 소유권이전등기가 마쳐지면 점유자는 그 제3자에게 대항할 수 없다.
- ④ 부동산소유자가 자신의 부동산에 대하여 취득시효가 완성된 사실을 알면서도 이를 제3자에게 처분하였고, 그 제3자가 적극가담하였다면 그 처분은 무효이다.
- ⑤ 취득시효에 있어서 점유자는 스스로 그 점유권원의 성질에 의하여 자주점유임을 입증할 책임이 있다.

해설

점유자의 점유는 자주점유로 추정되므로(제197조 제1항) 상대방이 점유자의 점유가 타주점유임을 입증하여야 한다.

등기부취득시효 10년

정답 07 ⑤ 08 ④ 09 ⑤

10

점유취득시효에 관한 설명으로 잘못된 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 자연인이나 법인은 물론 중증 등 권리능력 없는 사단도 시효취득의 주체가 될 수 있다.
- ② 점유에 의한 취득시효는 점유라는 객관적 징표를 요하는 것이므로 분할되지 아니한 1필의 토지의 일부나 공유지분에 대하여는 시효취득이 인정되지 아니한다.
- ③ 국유재산에 대한 시효취득은 원칙적으로 배제되나, 일반재산(잡종재산)에 대한 시효취득은 인정된다.
- ④ 경락인이 경락허가결정에 의하여 소유권을 취득하고 이전등기를 경료한 경우 종전 소유자의 점유는 자주점유에서 타주점유로 전환된다.
- ⑤ 시효기간 중 계속해서 등기명의인이 동일한 경우에는 개시시점을 확정할 필요가 없어 완성시점으로부터 역산하여 20년간 점유하면 된다.

해설

1필의 토지의 일부가 다른 부분과 구분되어 시효취득자의 점유에 속한다는 것을 인식하기에 족한 객관적인 징표가 계속하여 존재하는 경우에는 그 일부에 대한 시효취득을 인정할 수 있다(대판 1996.1.26, 95다24654).

11

취득시효에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

• 31회

- ① 국유재산 중 일반재산은 취득시효의 대상이 된다.
- ② 중복등기로 인해 무효인 소유권보존등기에 기한 등기부취득시효는 부정된다.
- ③ 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 원소유자의 동의가 없어도 제3자에게 양도할 수 있다.
- ④ 취득시효완성 후 등기 전에 원소유자가 시효완성된 토지에 저당권을 설정하였고, 등기를 마친 시효취득자가 피담보채무를 변제한 경우, 원소유자에게 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 취득시효완성 후 명의신탁 해지를 원인으로 명의수탁자에서 명의신탁자로 소유권이전등기가 된 경우, 시효완성자는 특별한 사정이 없는 한 명의신탁자에게 시효완성을 주장할 수 없다.

해설

- ① 대판 2010.11.25, 2010다58957
 ② 대판 전합체 1996.10.17, 96다12511
 ③ 대판 2018.7.12, 2015다36167
 ④ 시효취득자는 원소유자에 의하여 취득시효가 완성된 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제한 후 변제액 상당에 대하여 원소유자에게 구상권을 행사하거나 부당이득반환청구권을 행사할 수 없다(대판 2006.5.12, 2005다75910).
 ⑤ 대판 2001.10.26, 2000다8861

12

○○○○△○

취득시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 특별한 사정이 없는 한 원소유자는 점유자 명의로 소유권이전등기가 마쳐지기까지는 소유자로서 그 토지에 관한 적법한 권리를 행사할 수 있다.
 ② 원소유자가 취득시효의 완성 이후 그 등기가 있기 전에 그 토지에 대해 제3자에게 시효완성사실을 모르고 제한물권을 설정하였더라도 시효취득자에게 불법행위가 되는 것은 아니다.
 ③ 원소유자가 취득시효의 완성 이후 그 등기가 있기 전에 그 토지에 대해 제3자에게 시효완성사실을 모르고 제한물권을 설정한 경우 시효취득자는 그 토지에 대해 제한물권을 취득한 제3자에 대하여 취득시효의 완성 및 그 권리취득의 소급효를 들어 대항할 수 없다.
 ④ 원소유자가 취득시효의 완성 이후 그 등기가 있기 전에 그 토지에 대하여 제3자에게 시효완성사실을 모르고 근저당권을 설정한 경우에 시효취득자가 그 근저당권의 피담보채무를 변제하고 근저당권을 소멸시킨 경우에는 변제액 상당에 대하여 원소유자에게 구상권을 행사하거나 부당이득을 이유로 그 반환을 청구할 수 있다.
 ⑤ 자주점유인지의 여부는 점유취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되는 것이다.

해설

시효취득자는 원소유자에 의하여 취득시효가 완성된 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제한 후 변제액 상당에 대하여 원소유자에게 구상권을 행사하거나 부당이득반환청구권을 행사할 수 없다(대판 2006.5.12, 2005다75910).

정답

10 ②

11 ④

12 ④

13

乙은 甲 명의의 토지를 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유함으로써 취득시효의 완성을 이유로 甲에 대하여 소유권이전등기를 청구할 수 있게 되었다. 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙이 취득시효완성으로 인한 등기를 경료하지 아니하고 있는 사이에 甲이 제3자 丙에게 위 토지를 처분하여 이전등기까지 마쳤다면, 乙은 취득시효완성을 가지고 丙에게 대항할 수 없다.
- ② 乙이 甲에 대한 등기청구권을 취득하였지만 자신 명의로 등기를 하지 않은 상태에서, 乙로부터 위 토지를 매수한 丁은 甲에 대하여 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐, 乙의 취득시효완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구할 권원은 없다.
- ③ 乙이 취득시효기간의 만료로 소유권이전등기청구권을 취득하였다고 하더라도 그 후 점유를 상실하였다면 소유권이전등기청구권은 소멸한다.
- ④ 甲이 취득시효가 완성된 사실을 알고 제3자 丙에게 위 토지를 처분하여 소유권이전등기를 넘겨줌으로써 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기의무가 이행불능에 빠지게 되어 乙이 손해를 입었다면 불법행위를 구성한다.
- ⑤ 乙이 취득시효완성으로 인한 등기를 경료하지 아니하고 있는 사이에 甲이 제3자 丙에게 위 토지를 처분하여 이전등기가 경료되었다가 그 후 어떠한 사유로 甲에게로 소유권이 회복되었다면, 乙은 甲에게 시효취득의 효과를 주장할 수 있다.

해설

취득시효가 완성된 점유자가 점유를 상실한 경우, 시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권이 바로 소멸하는 것은 아니나 점유를 상실한 때로부터 소멸시효가 진행된다 (대판 1996.3.8, 95다34866).

점유상대.
점유상대 소멸시효.

14

부동산의 시효취득에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 자기 소유의 부동산에 대한 취득시효는 인정되지 않는다.
- ② 토지의 취득시효를 주장하는 자는 점유기간 중 소유자의 변동이 없으면 취득시효의 기산점을 임의로 선택할 수 없다.
- ③ 점유자가 주장한 매매와 같은 자주점유의 권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유의 추정이 반복된다.
- ④ 일반재산(잡종재산)이던 당시에 취득시효가 완성된 후 그 일반재산(잡종재산)이 행정재산으로 편입되었다면, 그 후 시효완성을 이유로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ⑤ 타주점유자인 피상속인의 점유권을 상속한 자는 새로운 권원에 의하여 자기 고유의 점유를 개시하지 않더라도 자주점유를 주장할 수 있다.

해설

- ① 자기 소유의 부동산에 대하여도 시효취득이 가능하다(대판 2001.7.13, 2001다17572).
- ② 시효기간 중 등기명의자가 동일하고 그간에 취득자의 변동이 없는 경우에는 시효기간의 기산점을 임의로 선택할 수 있다(대판 1976.6.22, 76다487·488).
- ③ 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같은 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 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(대판 전합체 1983.7.12, 82다708).
- ④ 잡종재산에 대한 취득시효가 완성된 후 그 잡종재산이 행정재산으로 된 경우, 취득시효완성을 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 없다(대판 1997.11.14, 96다10782).
- ⑤ 상속에 의하여 점유권을 취득한 경우에는 상속인이 새로운 권원에 의하여 자기 고유의 점유를 시작하지 않는 한 피상속인의 점유를 떠나 자기만의 점유를 주장할 수 없다(대판 2004.9.24, 2004다27273).

정답 13 ③ 14 ④

15

취득시효의 중단·포기와 관련된 판례의 내용으로 틀린 것은?

- ① 취득시효기간의 완성 전에 등기부상의 소유 명의가 변경되었다 하더라도 이는 취득시효의 중단사유가 될 수 없다.
- ② 점유가 중단되더라도 시효이익의 포기가 되지 않는 한 소유권이전등기청구권은 존속한다.
- ③ 점유자가 시효취득기간이 경과된 후 상대방에게 매수를 제의한 경우 이는 시효이익을 포기한 것으로 보아야 한다.
- ④ 시효기간완성 후 여러 차례 국유재산 대부계약을 체결한 것은 시효이익의 포기로 본다.
- ⑤ 취득시효완성 후 국유재산 대부계약을 체결하고 그 계약 전에 밀린 점용료를 변상금이란 명목으로 납부한 것은 시효이익의 포기로 볼 수 있다.

해설

- ① 대판 1993.5.25, 92다52764
- ② 대판 1996.3.8, 95다34866
- ③ 점유자가 시효취득기간이 경과된 후 상대방에게 매수를 제의하였더라도 이는 취득시효이익의 포기로 볼 수 없다(대판 1989.4.11, 88다카5843).
- ④⑤ 취득시효완성 후 여러 차례 국유재산 대부계약을 체결하거나 그 계약 전에 밀린 점용료를 변상금이란 명목으로 납부한 것은 시효이익의 포기로 볼 수 있다(대판 1998.3.10, 97다53304).

16

등기부취득시효에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㉠ 등기부취득시효가 완성된 후에 그 부동산에 관한 점유자 명의의 등기가 말소되거나 적법한 원인 없이 다른 사람 앞으로 소유권이전등기가 경료되는 경우에는, 그 점유자는 등기부취득시효의 완성에 의하여 취득한 소유권을 상실한다.
- ㉡ 등기부취득시효에 있어서 선의·무과실은 등기에 관한 것이 아니고 점유의 취득에 관한 것이다.
- ㉢ 등기부취득시효의 등기는 소유권을 취득하는 자가 10년간 반드시 그의 명의로 등기될 필요는 없고 앞서 사람의 등기까지 아울러 그 기간 동안 부동산의 소유자로 등기되어 있으면 족하다.
- ㉣ 등기부취득시효에 있어서 무과실의 입증책임은 시효취득을 주장하는 자에게 있다.

① ㉠

② ㉠, ㉡

③ ㉠, ㉢

④ ㉢, ㉣

⑤ ㉡, ㉢, ㉣

해설

- ㉠ 등기부취득시효가 완성된 후 점유자 명의의 등기가 말소되거나 적법한 원인 없이 다른 사람 앞으로 소유권이전등기가 경료되더라도 점유자는 취득한 소유권을 상실하지 않는다(대판 2001.1.16, 98다20110).
- ㉡ 대판 1998.1.20, 96다48527
- ㉢ 대판 1990.1.25, 88다카22763
- ㉣ 대판 1981.6.23, 80다1642

17

XXXXXX

민법상의 첨부제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 동산과 동산이 부합하여 훼손하지 아니하면 분리할 수 없거나 그 분리에 과다한 비용을 요할 경우에는 그 합성물의 소유권은 주된 동산의 소유자에게 속한다.
- ② 부합한 동산의 주종을 구별할 수 없는 때에는 동산의 소유자는 부합 당시의 가액의 비율로 합성물을 공유한다.
- ③ 임차인이 임차한 건물에 그 권원에 의하여 증축한 부분이 구조상·이용상으로 기존건물과 구분되는 독립성이 있는 경우 그 증축부분은 독립한 소유권의 객체가 될 수 있다.
- ④ 타인의 동산에 가공한 경우 가공으로 인한 가액의 증가가 원재료의 가액보다 다액인 때에는 가공자의 소유로 한다.
- ⑤ 토지소유자와 사용대차계약을 맺은 사용차주가 자신 소유의 수목을 그 토지에 식재한 경우, 그 수목의 소유권자는 여전히 사용차주이다.

해설

- ① 제257조 제1문
- ② 제257조 제2문
- ③ 대판 1999.7.27, 99다14518
- ④ 타인의 동산에 가공한 경우 가공으로 인한 가액의 증가가 원재료의 가액보다 현저히 다액인 때에는 가공자의 소유로 한다(제259조 제1항).
- ⑤ 대판 1998.4.24, 97도3425

현저히

정답

15 ③

16 ①

17 ④

18

부동산에의 부합(제256조)에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 타인의 토지상에 권원 없이 식재한 수목의 소유권은 토지소유자에게 귀속한다.
- ② 부합물은 동산에 한하지 않고 부동산도 포함된다.
- ③ 토지의 사용대차권에 기하여 식재된 수목은 그 토지가 경매에 의하여 낙찰된 경우에도 그 낙찰인에게 귀속되지 않는다.
- ④ 건물의 증축부분이 기존건물에 부합된 경우에는 기존건물에 대한 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 아니하였다고 할지라도 경락인은 부합된 증축부분의 소유권을 취득한다.
- ⑤ 임차인이 임차한 건물에 그 권원에 의하여 증축을 한 경우에는 증축된 부분이 구조상으로는 이용상으로 기존건물과 구분되는 독립성이 있더라도 증축된 부분이 독립한 소유권의 객체가 될 수 없다.

해설 증축한 부분이 독립성이 있는 경우에는 기존건물에 부합하지 않고, 임차인이 그 소유권을 취득한다(대판 1999.7.27, 99다14518).

19

부합에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 건물은 토지에 부합하지 않는다.
- ② 정당한 권원에 의하여 타인의 토지에 식재한 수목은 토지에 부합하지 않는다.
- ③ 건물에 부합된 증축부분이 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 않아도 매수인은 그 소유권을 취득한다.
- ④ 토지임차인의 승낙만을 받아 임차 토지에 나무를 심은 사람은 다른 약정이 없으면 토지소유자에 대하여 그 나무의 소유권을 주장할 수 없다.
- ⑤ 매수인이 제3자와의 도급계약에 따라 매도인에게 소유권이 유보된 자재를 제3자의 건물에 부합한 경우, 매도인은 선의·무과실의 제3자에게 보상을 청구할 수 있다.

해설 ① 건물은 토지와 독립한 별개의 부동산이므로 건물은 토지에 부합하지 않는다.
 ② 제256조 단서
 ③ 대판 2002.10.25, 2000다63110
 ④ 대판 1989.7.11, 88다카9067
 ⑤ 매수인이 제3자와의 도급계약에 따라 매도인에게 소유권이 유보된 자재를 제3자의 건물에 부합한 경우, 매도인은 선의·무과실의 제3자에게 보상을 청구할 수 없다(대판 2018.3.15, 2017다282391).

선·무과실

- ① 주유소의 지하에 매설된 유류저장탱크는 부합물이다.
- ② 건물임차인이 부착한 벽걸이 에어컨은 건물에 부합되지 않는다.
- ③ 동산과 동산이 부합하여 훼손하지 아니하면 분리할 수 없거나 그 분리에 과다한 비용을 요할 경우에는 그 합성물의 소유권은 주된 동산의 소유자에게 속한다.
- ④ 동산이 부동산에 부합한 경우, 부합물은 부합 당시 가액의 비율로 원래의 동산과 부동산의 소유자가 공유한다.
- ⑤ 타인의 토지에서 무단으로 경작한 농작물의 소유권은 경작자에게 있다.

해설

- ① 주유소의 지하에 매설된 유류저장탱크는 토지로부터 분리하는 데 과다한 비용이 들고, 이를 분리하여 발굴하게 되면 그 경제적 가치가 현저히 감소할 것이 분명한 경우에는, 그 유류저장탱크는 토지에 부합된다(대판 1995.6.29, 94다6345).
- ② 타인의 권원에 의하여 부속된 것인 때에는 부속시킨 자의 소유로 된다(제256조 단서). 따라서 임차인이 부착한 벽걸이 에어컨은 건물에 부합하지 않고 임차인의 소유이다.
- ③ 제257조 제1문
- ④ 동산이 부동산에 부합한 경우, 부동산의 소유자가 소유권을 취득한다(제256조 본문).
- ⑤ 적법한 권원 없이 타인의 토지를 경작하였다면 그 농작물이 성숙하여 독립한 물건으로서의 존재를 갖추었으면 농작물의 소유권은 경작자에게 있다(대판 1979.8.28, 79다784).

이것이 독립한 물건이라!
물건 독립이네!

동산 + 부동산 = 부동산

21

XXXXXX

소유권의 취득에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 무주의 동산을 소유의 의사로 점유한 자는 즉시 그 소유권을 취득한다.
- ② 야생하는 동물은 무주물로 하고 사양하는 야생동물도 다시 야생상태로 돌아가면 무주물로 한다.
- ③ 유실물은 법률에 정한 바에 의하여 공고한 후 1년 내에 그 소유자가 권리를 주장하지 아니하면 습득자가 그 소유권을 취득한다.
- ④ 매장물은 법률에 정한 바에 의하여 공고한 후 1년 내에 소유자가 권리를 주장하지 않으면 발견자가 그 소유권을 취득한다.
- ⑤ 타인의 토지 기타 물건으로부터 발견한 매장물은 그 토지 기타 물건의 소유자와 발견자가 절반하여 취득한다.

해설

- ① 제252조 제1항
- ② 제252조 제3항
- ③ 유실물은 법률에서 정한 바에 의하여 공고한 후 6개월 내에 그 소유자가 권리를 주장하지 아니하면 습득자가 그 소유권을 취득한다(제253조).
- ④ 제254조 본문
- ⑤ 제254조 단서

유실물
6개월
습득권

22

XXXXXX

물권적 청구권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 점유물반환청구는 악의의 특별승계인에게만 할 수 있고, 선의의 특별승계인에게 할 수 없다.
- ② 간접점유자도 점유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 소유자는 물권적 청구권에 의하여 방해제거비용 또는 방해예방비용을 청구할 수 있다.
- ④ 소유권에 기한 방해제거청구권은 현재 계속되고 있는 방해의 원인을 제거하는 것만을 내용으로 한다.
- ⑤ 소유권을 상실한 전소유자는 제3자인 불법점유자에 대하여 소유권에 기한 물권적 청구권에 의한 방해배제를 구할 수 없다.

해설

- ① 제204조 제2항
- ② 간접점유자는 점유자이므로 점유권과 점유보호청구권이 인정된다(제207조 제1항).
- ③ 소유자는 물권적 청구권에 의하여 방해의 제거 또는 방해의 예방을 청구할 수는 있으나(제214조), 방해제거비용이나 방해예방비용을 청구할 수는 없다.
- ④ 대판 2003.3.28, 2003다5917
- ⑤ 대판 1980.9.9, 80다7

사유권 비용 청구?

23

XXD X00X

공유에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유자의 지분은 균등한 것으로 본다.
- ② 부동산 공유자 중 1인이 포기한 지분은 국가에 귀속한다.
- ③ 각 공유자는 단독으로 공유물의 분할을 청구할 수 있고, 이때 공유물의 분할은 공유자의 지분의 과반수로써 정한다.
- ④ 공유자 전원이 분할절차에 참가하지 않은 공유물분할은 무효이다.
- ⑤ 공유자 중 1인이 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 행위는 공유물의 보존행위로 볼 수 있다.

해설

- ① 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다(제262조 제2항).
- ② 공유자가 그 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 때에는 그 지분은 다른 공유자에게 각 지분의 비율로 귀속한다(제267조).
- ③ 각 공유자는 자유로이 공유물의 분할을 청구할 수 있다(제268조 본문). 공유물의 분할은 공유자의 협의에 의하거나 법원의 재판에 의하여 그 방법이 정해진다(제268조, 제269조).
- ④ 공유물분할은 현물분할이든 재판분할이든 공유자 전원이 참여하여야 한다. 판례도 공유물분할청구의 소는 분할을 청구하는 공유자가 원고가 되어 다른 공유자 전부를 공동피고로 하여야 하는 고유필수적 공동소송으로 보고 있다(대판 2003.12.12, 2003다44615·44622).
- ⑤ 공유자가 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 것은 공유물의 보존행위에 속한다고 할 수 없다(대판 1994.11.11, 94다35008).

정답 21 ③ 22 ③ 23 ④

24

공유관계에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 공유자는 지분을 자유롭게 처분할 수 있고, 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있다.
- ② 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.
- ③ 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자 수의 과반수로서 결정하나, 보존행위는 각자 할 수 있다.
- ④ 공유자는 그 지분의 비율로 공유물의 관리비용 기타 의무를 부담한다.
- ⑤ 공유자가 그 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 때에는 그 지분은 다른 공유자에게 각 지분의 비율로 귀속한다.

해설

공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로서 결정한다(제265조 본문).

공유지분은 ㄱX.

25

공유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유자가 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 것은 공유물의 보존행위에 속한다고 할 수 없다.
- ② 과반수공유자는 단독으로 공유물에 대한 임대차계약을 해지할 수 있다.
- ③ 부동산 공유자의 공유지분 포기는 등기를 하여야 공유지분 포기에 따른 물건변동의 효력이 발생한다.
- ④ 과반수지분권자는 공유물의 특정부분을 배타적으로 사용·수익할 것을 정할 수 있다.
- ⑤ 과반수지분권자가 단독으로 공유토지를 임대한 경우, 소수지분권자는 과반수지분권자에게 부당이득반환을 청구할 수 없다.

해설

① 대판 1994.11.11, 94다35008

② 공유자가 공유물을 타인에게 임대하는 행위 및 그 임대차계약을 해지하는 행위는 공유물의 관리행위에 해당하므로 제265조 본문에 의하여 공유자의 지분의 과반수로서 결정하여야 한다(대판 2010.9.9, 2010다37905).

③ 공유지분의 포기는 상대방 있는 단독행위에 해당하고, 부동산 공유자의 공유지분 포기의 의사표시가 다른 공유자에게 도달하더라도 제186조에 의하여 등기를 하여야 공유지분 포기에 따른 물건변동의 효력이 발생한다(대판 2016.10.27, 2015다52978).

④⑤ 과반수지분권자가 단독으로 공유토지를 임대하였더라도 공유물을 전혀 사용·수익하지 않고 있는 다른 공유자에 대하여 그 지분에 상응하는 부당이득반환의무는 있다(대판 1991.9.24, 88다카33855).

26

공유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 공유자 간의 공유물에 대한 사용·수익·관리에 관한 특약은 공유자의 특정승계인에 대하여도 원칙적으로 승계된다.
- ② 과반수지분의 공유자로부터 사용·수익을 허락받은 점유자에 대하여 소수지분의 공유자는 그 점유자가 사용·수익하는 건물의 철거나 퇴거 등 점유배제를 구할 수 없다.
- ③ 공유자 중의 일부가 특정부분을 배타적으로 점유·사용하고 있더라도 그 특정부분의 면적이 자신들의 지분 비율에 상당하는 면적범위 내라면, 공유토지를 전혀 사용·수익하지 않고 있는 다른 공유자에 대하여 그 지분에 상응하는 부당이득을 반환할 의무가 없다.
- ④ 공유자 중의 1인이 다른 공유자의 지분을 대외적으로 주장하는 것은 공유물의 보존행위가 아니다.
- ⑤ 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와의 협의 없이 공유물을 배타적으로 점유하는 경우 다른 소수지분권자는 공유물의 인도를 청구할 수는 없다.

해설

- ① 대판 2005.5.12, 2005다1827
- ② 대판 2002.5.14, 2002다9738
- ③ 공유자 중 어느 한 사람이 공유물을 배타적으로 사용·수익하는 경우 그 특정된 부분이 그 지분 비율에 상당하는 면적의 범위 내라고 할지라도 다른 공유자는 그 지분에 상응하는 부당이득의 반환을 청구할 수 있다(대판 2001.12.11, 2000다13948).
- ④ 대판 1994.11.11, 94다35008
- ⑤ 대판 전합체 2020.5.21, 2018다287522

정답 24 ③ 25 ⑤ 26 ③

27

●

X X X X X X

甲, 乙, 丙은 각 1/3 지분으로 나대지인 X토지를 공유하고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

• 31회

- ① 甲은 단독으로 자신의 지분에 관한 제3자의 취득시효를 중단시킬 수 없다.
- ② 甲과 乙이 X토지에 건물을 신축하기로 한 것은 공유물 관리방법으로 부적법하다.
- ③ 甲이 공유지분을 포기한 경우, 등기를 하여야 포기에 따른 물건변동의 효력이 발생한다.
- ④ 甲이 단독으로 丁에게 X토지를 임대한 경우, 乙은 丁에게 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲은 특별한 사정이 없는 한 X토지를 배타적으로 점유하는 丙에게 보존행위로서 X토지의 인도를 청구할 수 없다.

해설

- ① 각 공유자는 지분권에 기하여 단독으로 자기 지분에 관하여 제3자의 취득시효를 중단시킬 수 있다(대판 1979.6.26, 79다639).
- ② 과반수지분권자는 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로 공유물의 특정부분을 배타적으로 사용·수익할 것을 정할 수 있다. 그러나 과반수지분권자가 나대지에 새로이 건물을 건축하는 것은 관리의 범위를 넘는 것이다(대판 2001.11.27, 2000다33638). 따라서 甲과 乙이 X토지에 건물을 신축하기로 한 것은 공유물 관리방법으로 부적법하다.
- ③ 대판 2016.10.27, 2015다52978
- ④ 공유물을 제3자에게 임대하는 것은 공유물의 관리행위에 해당하고, 공유물의 관리행위는 지분의 과반수로서 결정한다(제265조 본문). 따라서 甲이 단독으로 丁에게 X토지를 임대할 수 없고, 丁이 X토지를 점유·사용하는 것은 불법이므로 乙은 丁에게 부당이득반환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와의 협의 없이 공유물을 배타적으로 점유하는 경우 다른 소수지분권자는 공유물의 인도를 청구할 수 없다(대판 전합체 2020.5.21, 2018다287522).

- ① 공유자의 1인은 공유물에 관한 보존행위로서 제3자에 대하여 무효등기 전부의 말소를 구할 수 있다.
- ② 공유자 중의 1인이 부정한 방법으로 공유물 전부에 관해 단독명의로 소유권이전등기를 경료한 경우, 다른 공유자는 그 자를 상대로 공유지분 전부에 관하여 말소등기를 청구할 수 있다.
- ③ 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와의 협의 없이 자신의 지분범위를 초과하여 공유물의 전부 또는 일부를 배타적으로 점유하고 있더라도 다른 소수지분권자는 공유물의 보존행위로서 공유물의 인도나 명도를 청구할 수 없다.
- ④ 과반수지분의 공유자로부터 사용·수익을 허락받은 점유자에 대하여 소수지분의 공유자는 건물의 철거나 퇴거 등 점유배제를 청구할 수 없다.
- ⑤ 과반수지분의 공유자로부터 공유물의 특정부분의 사용·수익을 허락받은 점유자는 소수지분권자에 대하여 부당이득을 얻었다고 할 수 없다.

해설

① 대판 1993.5.11, 92다52870

② 수인의 공유로 된 부동산에 관하여 그 공유자 중의 1인이 부정한 방법으로 공유물 전부에 관한 소유권이전등기를 그 단독명의로 경료한 경우 공유자 중의 1인은 공유물의 보존행위로서 단독명의로 등기를 경료하고 있는 공유자에 대하여 그 공유자의 공유지분을 제외한 나머지 공유지분 전부에 관하여 소유권이전등기 말소등기절차의 이행을 구할 수 있다(대판 1988.2.23, 87다카961).

③ 대판 전합체 2020.5.21, 2018다287522

④⑤ 대판 2002.5.14, 2002다9738

29 0XXXXX

1

甲과 乙이 X토지를 공유하고 있다(지분은 각 2분의 1씩). 다음 설명 중 옳지 않은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㉠ 제3자 丙이 X토지를 불법으로 점거한 때에는 특별한 사정이 없는 한 甲은 丙에 대하여 X토지 전부에 해당하는 손해배상을 청구할 수 있다.
- ㉡ 甲이 乙의 동의를 얻지 아니하고 X토지의 일부를 특정하여 제3자에게 증여하였다면 이는 원칙적으로 乙의 지분범위에 대해서는 권한 없는 자의 처분행위이다.
- ㉢ 甲과 乙이 공동으로 X토지를 제3자 丙에게 임대한 경우, 丙의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에 甲이 단독으로는 임대차계약을 해지할 수 없다.
- ㉣ 甲이 X토지의 특정부분을 배타적으로 점유·사용한 경우, 만일 그 특정부분의 면적이 甲의 지분비율에 상당하는 면적범위 내에 해당하는 때에는 乙이 전혀 X토지를 사용·수익하지 않고 있다고 하더라도 甲은 乙에 대하여 그 지분에 상응하는 부당이득반환 의무는 없다.
- ㉤ 甲만이 X토지를 전부 점유하고 있는 경우에는 달리 특별한 사정이 없는 한 乙의 지분 비율의 범위에서의 X토지에 대한 점유는 타주점유로 된다.

① ㉠, ㉡

② ㉠, ㉣

③ ㉡, ㉢

④ ㉢, ㉤

⑤ ㉣, ㉤

해설

㉠ 손해배상청구는 자신의 지분범위 내에서만 가능하다.

㉡ 일부 공유자가 공유토지의 전부 또는 일부를 배타적으로 점유·사용하고 있는 경우, 공유토지를 전혀 사용·수익하지 않고 있는 다른 공유자에 대하여 그 지분에 상응하는 부당이득반환의무가 있다(대판 2002.10.11, 2000다17803).

전부-지분범위!

- ① 공유자의 지분은 균등한 것으로 본다.
- ② 공유자끼리 그 지분을 교환하는 경우 다른 공유자의 동의를 필요로 한다.
- ③ 과반수지분의 공유자로부터 사용·수익을 허락받은 점유자에 대하여 소수지분의 공유자는 건물의 철거나 퇴거 등 점유배제를 청구할 수 있다.
- ④ 부동산의 합유자 중 일부가 사망한 경우 합유자 사이에 특별한 약정이 없는 한 사망한 합유자의 상속인은 합유자로서의 지위를 승계하지 못한다.
- ⑤ 공유자의 1인이 그 지분에 저당권을 설정한 후 공유물이 분할된 경우, 다른 약정이 없으면 저당권은 저당권설정자 앞으로 분할된 부분에 집중된다.

해설

- ① 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다(제262조 제2항).
- ② 각 공유자는 그 지분권을 다른 공유자의 동의가 없는 경우라도 양도 기타의 처분을 할 수 있는 것이며 공유자끼리 그 지분을 교환하는 것도 그것이 지분권의 처분에 해당하는 이상 다른 공유자의 동의를 요하는 것은 아니다(대판 1972.5.23, 71다2760).
- ③ 과반수지분의 공유자로부터 사용·수익을 허락받은 점유자에 대하여 소수지분의 공유자는 건물의 철거나 퇴거 등 점유배제를 청구할 수 없다(대판 2002.5.14, 2002다9738).
- ④ 대판 1996.12.10, 96다23238
- ⑤ 공유자의 1인이 그 지분에 저당권을 설정한 후 공유물이 분할되더라도, 다른 약정이 없는 한 저당권은 저당권설정자 앞으로 분할된 부분에 집중되는 것은 아니다(대판 1989.8.8, 88다카24868).

31

00X0XΔ

합유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 합유자의 권리는 합유물 전체에 미친다.
- ② 합유물을 처분 또는 변경합에는 합유자 전원의 동의가 있어야 하지만, 보존행위는 각자가 할 수 있다.
- ③ 합유자는 전원의 동의 없이 합유물에 대한 지분을 처분하지 못하고 또 합유물의 분할을 청구하지 못한다.
- ④ 합유는 조합체의 해산 또는 합유물의 양도로 인하여 종료한다.
- ⑤ 부동산의 합유자가 사망한 경우에는 그 상속인이 합유자로서의 지위를 승계한다.

해설

- ① 제271조 제1항
- ② 제272조
- ③ 제273조
- ④ 제274조 제1항
- ⑤ 합유자가 사망하더라도 그 상속인이 합유자로서의 지위를 승계하지 않는다(대판 1994.2.25. 93다39225).

32

XXXXXΔO

합유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 합유는 수인이 조합체를 이루어 물건을 소유하는 공동소유의 한 형태이다.
- ② 합유자의 권리는 합유물 전체에 미친다.
- ③ 합유물을 처분·변경 또는 보존하려면 합유자 전원의 동의가 있어야 한다.
- ④ 합유자는 조합이 존속하는 한 합유물의 분할을 청구할 수 없다.
- ⑤ 합유자 중 일부가 사망한 경우 합유자 사이에 특별한 약정이 없는 한 사망한 합유자의 상속인은 합유자로서의 지위를 승계하지 못한다.

해설

합유물의 처분·변경은 합유자 전원의 동의가 있어야 하나, 합유물의 보존행위는 각자가 단독으로 할 수 있다(제272조).

각자행위.

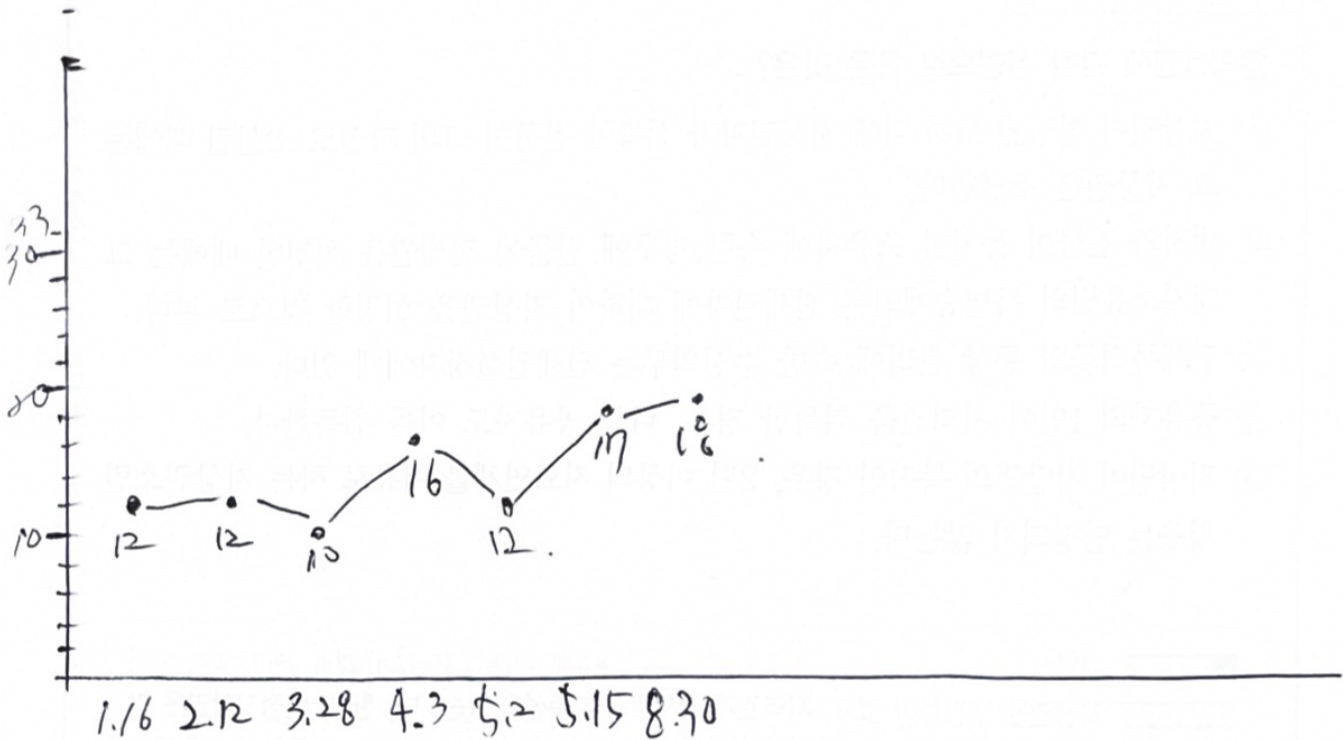
33

합유와 공유에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 합유재산을 합유자 1인 명의로 소유권보존등기를 하면 그 등기는 원인 없는 무효의 등기가 된다.
- ② 합유자는 합유물의 분할을 청구하지 못하는 것이 원칙이다.
- ③ 합유지분을 처분하려면 합유자 전원의 동의가 필요하다.
- ④ 공유물의 관리·처분은 사원총회의 결의를 요한다.
- ⑤ 공유에 있어서 보존행위도 각자 단독으로 할 수 있다.

해설

사원총회의 결의를 거쳐 사단 자신의 명의로 하거나 구성원 전원의 이름으로 하여야 한다.



- 분할은 공유자 전원.
- 공유는 예외
- 취득시점 (등기보존등기시점/연)

정답 31 ⑤ 32 ③ 33 ⑤