

“한 권으로 끝내는 감정평가사 물권법

고용수 편저

스터디채널
동영상강의
www.studych.co.kr



- ✓ 시험에 필요한 핵심내용 완벽정리
- ✓ 최근 출제경향이 반영된 문제풀이 수록
- ✓ 최근 제정/개정법령 완벽 반영
- ✓ 최신 판례 및 중요한 판례 총망라

物權法

북스케치



Preface 머리말

감정평가사 시험 물권에 대한 기출문제 경향과 난이도를 충분히 참작하여, 기본 조문의 정확한 이해와 다수의 판례들을 집중분석하여 숙지할 필요가 있으며, 최근 기출 문제에 선택된 시험 지문을 하나하나 이해하여 공부하는 방법이 필요하다고 봅니다. 이에 저자는 난이도를 감정평가사 시험에 초점을 두어 명확·간략하게 이해할 수 있도록 편집·서술하였습니다. 부족한 점이 많으나, 향후 보완해 가기로 하며 수험생 여러분께 도움이 되길 기원합니다.

【 고득점 공부방법 】

1. 법조문의 명확한 해석
2. 관련 판례 숙지
3. 기출문제 해독

이러한 3단계 논리작업으로 접근하기를 바랍니다.

이에 더하여 최근 기출문제 21회부터 29회까지 수록하였으니 충분히 해독하여 도움이 되길 바랍니다.

끝으로 본 저자의 동영상 강의를 가급적 참조하여 시험에 임해주시길 바랍니다.

2018년 11월 고 용 수


Contents

물권법

제01장 | 물권법 총론

 문제 기출문제	14
---	----

제02장 | 물권변동

▶ 제1절 물권변동 일반	19
▶ 제2절 부동산 물권의 변동	22
▶ 제3절 동산물권의 변동	47
▶ 제4절 입목등기와 명인방법에 의한 물권변동	53
▶ 제5절 물권의 소멸	55
 문제 기출문제	58


제03장 | 점유권과 소유권

▶ 제1절 점유권	73
▶ 제2절 소유권	89
 문제 기출문제	150

제04장 | 용익물권

▶ 제1절 지상권	179
▶ 제2절 지역권	198
▶ 제3절 전세권	202
 문제 기출문제	215

제05장 | 담보물권

▶ 제1절 총 설	229
▶ 제2절 유치권	231
▶ 제3절 질 권	240
▶ 제4절 저당권	253
▶ 제5절 가등기담보 등에 관한 법률	274
 문제 기출문제	287

감정평가사

물권법



I. 물권법

1. 물권법의 의의

물권법은 형식적으로는 「민법」의 「제2편 물권 (185조~372조)」를 가리키지만, 실질적 의미의 물권법은 물권관계를 규율하는 일반사법이다.

2. 물권법의 특징

(1) 강행규정성 : 특정인 사이의 상대적 관계를 규율하는 채권법은 대체로 임의규정이나, 물건에 대한 배타적 지배관계를 규율하는 물권법은 대부분 강행규정으로 되어 있다. 채권법에서는 계약자유 원칙 즉 사적자치의 원리가 지배하고, 물권법은 물권법정주의의 지배에 따라 대부분이 강행규정 성격을 갖는다.

(2) 비보편성(고유법성)

오늘날 채권법은 세계적으로 보편화되는 경향이 있으나, 물권법은 각국에서의 역사적·사회적 발전이 서로 달라 고유법적 색채가 강하다. 우리나라의 물권법도 전세권제도를 제외하고는 주로 독일의 물권법을 계승하여 독일 물권법의 특성을 띠고 있다. 따라서 우리 물권법도 독일법과 마찬가지로 로마법적인 요소와 게르만법적인 요소가 섞여 있는데 (다만 독일법보다 로마법적인 요소가 다소 강하게 작용한다), 그 요소를 들어보면 다음과 같다.

(가) 로마법적 요소 : 일물일권주의, 소유권과 점유의 분리, 개인주의적 소유권 관념, 소유권과 제한물권의 엄격한 구별 등

(나) 게르만법적 요소 : 부동산과 동산의 구별, 부동산등기제도, 동산의 선의취득제도, 총유와 합유의 인정 등

II. 물 권

1. 물권의 의의

물권은 「현존·특정의 독립한 물건을 직접 지배하여 그 이익을 누릴 수 있는 배타적 권리」를 말한다.

(1) 현존·특정·독립한 물건을 객체로 하는 권리

물권은 “현존”하는 물건에 대한 지배를 통하여 이익을 얻는 권리이므로, 과거의 물건에 대한 물권은 성립하지 않는다. 건물이 멸실되면 그 건물에 대한 물권은 소멸한다.

“특정물”에 하나의 물권이 성립하며, 불특정물인 집합물에는 하나의 물권이 성립할 수 없는 것이 원칙이나, 거래계의 필요에 의하여 집합물을 하나로 특정할 수 있다면 전제로서의 하나의 물

기출문제

01. 등기청구권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 『감평 21회』

- ① 등기권리자가 등기의무자에게 등기신청에 협력하여 줄 것을 요구할 수 있는 실체법상의 권리이다.
- ② 매매로 인한 소유권이전등기청구권의 양도는 특별한 사정이 없는 한 채무자의 동의나 승낙을 받아야 대항할 수 있다.
- ③ 부동산 매수인이 부동산을 인도받아 사용·수익하다가 제3자에게 그 부동산을 처분하고 점유를 승계하여 준 경우 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 진행된다.
- ④ 가등기에 기한 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸되었다면 가등기 이후에 그 부동산을 취득한 제3자는 가등기권자에 대하여 그 가등기의 말소를 구할 수 있다.
- ⑤ 시효기간 진행 중 소유명의자가 변경되고 그 후에 시효가 완성되면 시효완성자는 시효완성 당시의 소유자를 상대로 등기청구권을 행사할 수 있다.

정답

- ③ 부동산 매수인이 부동산을 인도받아 사용·수익하다가 제3자에게 그 부동산을 처분하고 점유를 승계하여 준 경우 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 진행하지 아니한다.

02. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 『감평 21회』

- ① 소유권이전등기가 경료 되어 있는 경우 그 등기명의자는 제3자 뿐만 아니라 전(前) 소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다.
- ② 저당권의 등기는 그 저당권의 존재뿐만 아니라 피담보채권의 존재도 추정하게 한다.
- ③ 부동산의 표시에 관한 사항에는 추정력이 인정되지 않는다.
- ④ 등기의무자가 사망하기 전에 등기원인이 이미 존재하였다면 등기의무자의 사망 후에 그로부터 경료된 등기라도 적법한 것으로 추정된다.
- ⑤ 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명된 경우에도 다른 적법한 등기원인이 있을 것으로 추정된다.

정답

- ⑤ 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명된 경우, 추정력은 깨어진다.

“한 권으로
끝내는
감정평가사
물권법

생	각	을		스	케	치	하	다
세	상	을		스	케	치	하	다

북스케치

정가 16,000원



9 791196 365783
ISBN 979-11-963657-8-3