공인중개사 시험대비 예상문제

－민법 및 민사특별법－

김 영 석
부동산거래정의실천연대 부설 부동산정책연구소 연구위원

제24회 응용문제

【문제1】물권과 재권의 차이에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?
① 물권은 모든 자에 대하여 주장할 수 있는 권리로서 절대권이고, 재권은 특정한 상대방에 대한 권리로써 상대권이다.
② 물권에는 배타성이 있으나 재권은 사람의 행위를 청구함을 내용으로 하는 것이므로 배타성이 없다.
③ 재권은 특정인의 행위를 객제로 하여 물권은 물건을 객제로 하는 재산권이다.
④ 물권은 법률 또는 관습법에 의하지 않고는 임의로 창설할 수 있으나, 재권은 그러 하지 아니한다.
⑤ 물권은 임의규정성이 강하나, 재권은 강행법규성이 강하다.
공인중개사 시험대비 예상문제

【해설】정답 ⑥
물건은 법률 또는 관습법에 의하지 않고는 자유롭게 창출할 수 없으므로(물권법제주의) 물권법규정은 원칙적으로 강행규정으로서의 성질을 갖는다. 반면에 계약은 원칙적으로 당사자의 자유이므로(계약자주의 원칙) 계약법규정은 임의규정으로서의 성질을 띠게 된다. 물권과 재권의 차이점을 기본으로서 이해하여야 한다.
1. 물권
   - 의의: 물건을 직접·diğini지로 지배하는 권리(지배권)
   - 객제: 물건(또는 재산권)
   - 종류·내용: 물권법정주의(강행규정)
   - 베타성: 존재(일체일권주의)
   - 효력의 범위: 전대성(대세권)
   - 양도성: 당연히 양도성을 가진다.
2. 재권
   - 의의: 특정인(채무자)에게 일정한 행위를 요구할 수 있는 권리(청구권)
   - 객제: 특정인의 행위(금부)
   - 종류·내용: 계약자주의 원칙(임의규정)
   - 베타성: 있다(채권자행동의 원칙)
   - 효력의 범위: 상대성(대인권)
   - 양도성: 양도성이 부정되거나 제한된다.

【문제2】 다음 중 빈법 제185조의 물권법정주의에 대한 설명 중 틀린 것은?
① 물권법정주의를 취하는 이유는 공시방법을 기능적으로 확보하고자 함에 있다.
② 물권관계의 법원은 법률과 관습법에 한정된다.
③ 물권법의 강행법규정은 물권법정주의에서 요유된다.
④ 어느 물권에 대해 법률이 규정을 두고 있는 경우에 그와 다른 내용의 물권이 관습 법에 의해 또한 시행될 수 있는지에 관해서는 학설의 대립이 있다.
⑤ 당사자가 물권을 입으로 창설하지 못한다는 것이고, 법률 또는 관습법에서 정하는 물권의 내용과 다른 내용으로 당사자가 정하는 것은 무방하다.

실례포인트
물권법정주의로서 제185조의 내용을 정리해 두어야 한다.
1. 제185조의 법률·형식적 의미의 법률만은 의미