물권법

- 본권
  - 소유권
    - 사용 수익 처분
    - ★ 취득시효
      - 매매에 의한 취득은 별개
      - 점유, 기간-> 권리취득
      - 점유취득시효
        - 20년
        - 소유의 의사
        - 평온공연자주
        - 간접점유도 가능
        - 소유권이 아닌 등기청구권
        - 완성당시의 소유자를 대상
      - 등기부취득시효
        - 소유자로 등기한자
        - 10년간 소유 의사 평온 공연 선의 무과실
        - 소유권 취득
        - 무효의 등기 경우
    - 첨부
      - 부 + 동 : 부동산에 붙음
      - 동 + 동 : 주된 물건/가액비율공유
      - 부 + 부
        - 부합(원칙)
        - 구조/이용상 독립
        - ex) 증축, 별도 출입구 -> 독립
      - 토 + 수 : 부합
      - 토 + 농 : 독립
    - ★ 공동소유
      - 공유
        - 개인주의
        - 총유, 합유 이외의 나머지
        - 1개의 소유권을 지분비율로 분할한 것
        - 공유물은 하나이므로 처분은 전원동의 필요
        - 지분의 탄력성 : 포기 등 지분별로 나눠가짐
        - 분할 : 협의(현물분할,대금분할,가격배상)/재판
      - 합유
        - 개인+단체주의
        - 조합체(계, 동업자)
        - 분할청구/상속 불가
      - 총유
        - 단체주의
        - 법인 아닌 사단(종당, 교회)
        - 지분 개념 없음
        - 처분/사용/보존/관리에 결의
  - 제한물권
    - ★ 용익물권
      - 사용과 수익
      - 지상권
        - 타인의 토지에
        - 건물 기타 공작물, 수목을 소유
        - 토지를 사용하는 권리
        - 무상(원칙), 지료(특약, 등기)
        - 최단존속기간
          - 건물/수목 30년
          - 이외 5년
          - 법적 minimum
        - 최장존속기간 : 영구
        - 갱신청구권
        - 지상물매수청구권(강행규정)
        - 양도/임대 가능(동의 불필요)
        - 지료체납(2년) -> 소멸 청구
        - 소멸
          - 원상회복
          - 필요비 X, 유익비 O 청구
      - 지역권
        - 법정지상권
        - 분묘기지권
        - 어느 토지(요역지)의 편익을 위해
        - 타인의 토지(승역지)를 이용하는 물권
        - 수반성, 부종성, 불가분성
        - 비한정,비배타,공용적 성격
        - 요역지공유자에 유리하게 해석
        - 시효취득 : 통로 개설, 적법
        - 위기 : 승역지 소유자가 지역권 필요부분 토지소유권을 포기하는 것
      - 전세권
        - 설정등기 O(임차 X)
        - 전세금 : 반환대상
        - 경매권, 우선변제권(담보물권)
        - 사용 수익(용도 내) (용익물권)
        - 필지, 건물 일부에 대해 가능
        - 존속기간
          - 최장 10년
          - 최단 건물만 1년
          - 약정 없으면 언제든 통고(소멸은 +6M)
        - 건물 전세권이 지상권/토지임차권에도 효력
        - 사용 수익권
          - 용도에 따라
          - 위반시 소멸 청구(원상회복/손배)
        - 유지 수선의무
          - 전세권자가 부담
          - 필요비 X, 유익비 O
        - 양도 가능(동의 X), 처분금지특약 O
        - 소멸
          - 약정기간
          - 통고 + 6M
          - 동시이행
            - 목적물 반환 - 전세금 반환
            - 경매 청구시 불리
          - 경매청구
            - 저당권이 앞에
            - 저당권이 뒤에
    - ★ 당보물권
      - 처분
      - 공통성격(통유성)
        - 부종성:채권과 생사 함께
        - 수반성
          - 채권 따라 다님
        - 불가분성
          - 채권 다 갚을 때 까지 전부
        - 물상대위성
          - 담보물이 멸실 등등
      - 유치권
        - 유치권은 우선변제X, 물상대위 x
        - 법정담보물권(요건 만족 -> 성립)
        - 점유 -> 상실 = 유치권 상실
        - 채권(유가증권) 변제를 받을 때 까지 유치할 수 있는 권리
        - 인차보증금, 권리금, 매매대금, 지상물매수 대금채권, 손배채권 X
        - 직/간접 점유 하여야
        - 유치권배제특약 유효
        - 경락인에 채무변제 청구 불가
        - 경매권
          - 경매로써 유치권 소멸
          - 변제가 아닌 환가
        - 간이변제충당권
        - 과실수취권 -> 변제 충당
        - 필요비 O, 유익비 O
        - 선량 관리 의무
          - 보존 목적 사용 O
          - 사용/대여/담보제공(채무자 동의)
          - 위반시 소멸 청구
      - 저당권
        - 우선변제
        - 점유 X <> 유치권
        - 등기
        - 피담보채권 : 금액으로 등기, 장래발생 불특정채권도 가능
        - 원본/이자(무제한),위약금,지연배상(1년분),저당권실행비용 등
        - 범위가 너무 넓어서 주로 범위 제한된 근저당권 사용
        - 저당 부동산의 부합물과 종물에 범위
        - 과실 X, 압류 후 O
        - 토지 위 건물
          - 설정자가 소유한 건물
          - 설정 후 축조 : 선택
          - 설정 전 축조 : 토지만
          - 건물 매각대금은 변제 포함 X
        - 물권적 청구권
          - 저당권에 대한 침해 제거 예방
          - 반환청구권(점유권) X
        - 손배청구권
          - 채권의 변제가 부족하게 되었을 때
          - 저당권 실행 전에도 가능
        - 담보물보충청구권
          - 설정자의 귀책사유
        - 즉시변제청구권
          - 담보 손상 등 -> 기한이익 상실
        - 처분과 소멸
          - 채권과 저당권은 분리 X
      - 근저당
        - 담보할 채무의 최고액만 정하고
        - 채무의 확정을 장래에 보류
        - 불특정의 채권을 담보
      - 질권
        - 범위외
- 의의
  - 물건 직접지배 이익얻는 배타적 권리
  - 비교

물권	채권
물권법정	계약자유
물건(관리)	채무자의 급부
절대성	상대성
양도성	채권자 평등, 양도 제한

  - 객체
    - 물건
      - 특정 현존
      - 독립한
    - 일부 권리도
    - 기타 관리할 수 있는 자연력
    - 물권 있으면 대위할 필요 X
  - 일물일권주의
    - 동일 물건 위에 성질/범위/순위 같은 물권 X
    - 용익물권 : 토지 일부에 적용
    - 등기된 입목-토지와 독립
    - 농작물
    - 예외
  - 종류
    - 물권법정주의
      - 임의 창설 X
      - 법률 또는 관습법
      - NOT 령, 규칙
      - NOex) 온천권, 공원이용권, 사도통행권...
- 효력
  - 우선(우열) 존재 <> 채권자 평등주의
  - ★ 물권적 청구권
    - 물권으로부터 발생하는 청구권
    - 물권과 분리 X
    - 자체는 '채권'적 성격
    - 방해의 제거(배제)/예방/반환 청구권 -> 선택적 행사
    - 불법행위로 인한 경우 손배청구와 함께 행사
    - 언제나 병존은 아님, 침해자의 고의 과실 요구
    - 반환청구 : 유치권 X, 점유권 O
- 변동
  - 부동산물권변동=법률행위에 의해/등기 해야
  - 등기 예외) 상속,공용징수,판결,경매등 법률
  - 처분시 등기
  - 등기) 시효취득은 등기해야
  - 공시 요건으로 형식주의(등기)를 취하기 때문
  - 상세내용은 부동산공시법
- 소멸
  - 멸실,소멸시효,포기,공용징수,혼동,몰수
  - 용익물권 20년 소멸시효
  - 혼동
    - 소유권과 다른 물권이 동일인에 귀속 -> 다른물권 소멸
    - 제3자 권리 목적인 경우 소멸x
    - 본인 보호(순위 유지)
    - 등기없이 소멸
    - ex) 전세권(임차권) -> 매매로 소유권 취득
    - 점유권/광업권 혼동 소멸 X
- 점유권
  - 사실상 지배, 사실상태만으로 인정(정당 권원 X)
  - 관념화

지배o	점유권x	점유보조자
지배x	점유권o	상속,간접점유자

  - 간접점유 : 법률관계에 기하여 타인 매개로 물건 점유
  - 점유종류

소유의 의사	선의	평온	공연
자주 - 타주	선의 - 악의	평온 - 폭력	공연 - 은비

  - 자주점유는 추정됨, 무과실은 추정되지 않음
  - 자주 -> 타주점유 : 매도한 상태에서 점유 중
  - 권리적법의 추정 - 동산에 대해서만, 부동산은 등기에 추정력
  - 회복자
    - 점유물을 돌려준준다
    - 선의 점유자
      - 과실 취득 <> 부당이득반환
      - 과실 있다면 불법행위책임
    - 악의 점유자
      - 유효
    - 멸실훼손
      - 고의과실 없다면 책임x
      - 선의 자주(내껀줄 알고) - 현존이익
      - 악의|타주 -> 전부
    - 점유비용 상환청구
      - 필요비 <> 과실수취권
      - 유익비 : 현존 내에서
  - 타인토지에 미동의 건물
    - 토지에 부합 X
    - 건물소유자
      - 철거 O
      - 퇴거 X
    - 임차인
      - 철거 X
      - 퇴거 O
      - 대항력 무효
    - 미등기 매수인
      - 철거 O

일부 권원만

정당화 이유