

부동산 칼럼

# 계약이란 무엇이며 법적 효력 발생을 위한 기본 조건은?

이번 칼럼에서는 계약(Contract)의 법적 효력 발생을 위한 기본 조건에 대해 알아본다. 계약이 성사되기 위해서는 어떤 조건들이 충족 되어야 하는지, 성인이 아니어도 계약을 맺을 수 있는지, 강제성을 띄고 체결된 계약은 어떻게 이해해야 하는지, 이런 부분들에 대해 살펴본다.

계약은 약속이다. 서로 무엇인가를 하겠다는, 혹은 하지 않겠다는 약속으로 생각하면 된다. 이 약속은 대부분 서면으로 작성되기 때문에 증거가 남고, 따라서 꼭 지켜져야 한다. 본인이 한 약속을 지키지 않아 상대방에게 피해가 발생한다면 그에 합당한 보상을 해줘야 한다. 계약은 법적 효력을 띄기 때문에 그만큼 신중하게 체결해야 한다. 특히 값비싼 부동산 계약은 더욱 그렇다. 그렇다면 모든 계약은 법적 효력을 발생시킬까?

계약이 법적 효력을 발생하기 위해서는 5가지 기본 부분 모두 충족 되어야 한다. 5가지 기본 부분은 계약자의 온전성, 자발성, 합법성, Consideration, 그리고 마지막 서면 작성으로 압축할 수 있다.

먼저 계약을 맺기 위해서는 계약자가 이성적인 판단을 내릴 수 있는 온전한 상태여야 한다. 그렇기 때문에 아직 나이가 어리거나 심각한 정신적 장애가 있는 사람은 본인이 주체가 되어 계약을 맺을 수 없다. 계약자의 온전성이란 단어는 계약자의 시민권(civil rights)도 포함하고 있는데, 감옥 복역 중인 죄수의 경우 복역 기간 동안은 civil rights를 박탈 당한다. 따라 이들도 계약을 맺을 수 없다.

다음은 자발성이다. 모든 계약은 자발성을 기반으로 하며 genuine offer와 acceptance가 존재해야 한다. 따라서 계약이 폭력 혹은 협박과 같은 강제성을 통해 성사 되었다면 이는 유효한 계약

으로 취급될 수 없다. 합법성 또한 중요한데 이는 계약의 모든 부분들이 합법적이어야 한다는 것을 뜻한다. 예를 들어 불법 마약 거래에 대한 계약은 법적 효력을 발생시킬 수 없으며, 라이선스 없는 에이전트가 실제 에이전트인 마냥 속이고 계약을 체결했다면 그 계약 또한 무효이다. 조금이라도 불법성을 지닌 계약은 유효할 수 없다.

Consideration이란 계약자가 계약을 통해 얻는 이득(benefit)을 뜻한다. 예를 들어 부동산 매매시 셀러는 바이어로부터 돈이라는 consideration을 받고 바이어는 셀러로부터 집이라는 consideration을 받는 것이다. Consideration은 꼭 금전적인 보상이 아니어도 되며, 상대방에게 도움이 되는 서비스 제공 혹은 특정 행위를 하거나 하지 않겠다는 약속도 가능하다. Consideration은 결국 계약을 맺는 근본적인 이유이며 따라 consideration 없는 계약은 존재할 수 없다.

마지막은 서면작성이다. 미국 법령 Statute of Frauds에 따르면 대부분의 계약은 서면으로 작성되어야만 법적 효력을 발생시킨다고 되어 있다. 물론 구두 계약으로도 효력을 발생하는 계약들이 있지만 대부분의 계약은 서면 작성이 기본이다.

계약은 한번 체결되면 쉽게 변경할 수 없는 irreversible한 성격을 지닌다. 그렇기에 더욱 더 계약을 체결한다는 것이 무엇을 뜻하는지, 법적 효력을 발생하는 계약의 조건에는 어떤 부분들이 있는지 유념해야 할 것이다.

JHT Group  
JHT Real Estate School  
대표 진흥  
문의: (714) 882-5010  
info@jhtschool.com  
ko.jhtschool.com



안과 전문인 칼럼

# 아이들의 소중한 눈을 지켜주세요

요즘 자녀들을 키우는 부모님의 커다란 고민 중 하나는 바로 소아 근시입니다. 근시는 멀리 있는 물체를 명확하게 볼 수 없는 안과질환입니다. 부모님에게 근시가 있는 경우에는 유전적으로 자녀의 근시 발병률이 높다고 알려져 있습니다. 그리고 실내 생활이 점점 많아지고 스마트폰이나 태블릿 등의 전자기기 사용 시간이 늘어나면서 근시 발병률이 더욱 높아지고 있습니다.

근시는 진행성이며 돌이킬 수 없기 때문에 처음 근시를 발견했을 때 바로 관리에 들어가는 것이 중요합니다. 어려서부터 안경을 쓰게 되면 학습, 스포츠 활동, 야외 활동에 제약이 많이 생기고 생활에 많은 불편을 겪게 됩니다. 그리고 오랜 기간 안경 착용으로 코에 압박을 받거나 얼굴에 변형이 오기도 하고 고도 근시로 진행이 되면 성인이 된 후에 라식 수술로 시력 교정을 하기 어려워집니다. 이뿐 아니라 녹내장, 백내장, 망막 박리, 근시성 황반병증의 위험이 증가합니다.

예전에는 근시 진행을 막을 수 있는 방법이 없었고 안경을 쓰다가 성인이 된 후에 시력 교정 수술을 받는 것이 최선이었습니다. 하지만 최근에는 드림렌즈나 마이사이트 렌즈 같은 특수 렌즈 착용으로 근시 진행을 막을 수 있는 솔루션이 있습니다.

드림렌즈는 간단하면서도 효과적인 방법으로 시력 교정을 해줍니다. 밤에 렌즈를 끼고 자면 렌즈가 각막의 가운데 부분을 평평하게 눌러주면서 근시를 개선할 수 있습니다. 밤에 렌즈를 끼는 것만으로 낮에 안경 없이 일상 생활이 가능하고 근시 진행을 효과적으로 막을 수 있다는 것이 가장 큰 장점입니다. 드림렌즈는 정교하게



디자인된 고급 하드렌즈로 전문가와 상담을 통해 개인에게 맞춤으로 사용할 수 있습니다. 위생적으로 관리하고 사용하기 위해서는 적절한 연령이 필요하며 초등학교 3-4학년 나이에 시작하면 근시 진행을 효과적으로 막을 수 있습니다.

마이사이트 렌즈는 소아 근시 진행을 완화시키는 렌즈로 FDA 인증을 받은 안전한 렌즈로 낮 시간 동안 착용하는 일회용 소프트렌즈입니다. 착용감이 편안하고 일회용이라 관리나 분실에 대한 부담이 없다는 것이 장점입니다. 또한 6세 이상의 어린이라면 쉽게 렌즈를 끼고 뺄 수 있으며 근시 억제 효과가 59%에 달한다는 임상실험 결과로 그 효과를 입증하고 있습니다. 근시 치료의 시작은 빠를수록 좋으며 전문가와의 상담을 통해 아이에게 딱 맞는 렌즈를 찾는 것이 중요합니다.

드림렌즈와 마이사이트 렌즈는 아이들의 눈 건강을 지키고 근시를 예방하는 데 큰 역할을 하는 혁신적인 솔루션입니다. 나빠지는 자녀의 눈이 걱정된다면 지금 바로 전문의를 만나 근시 진행을 늦출 수 있는 방법을 상의하시기 바랍니다.

■ 상담문의: (714) 228-1888  
김연진 안과전문의

Law Offices of Joseph KW Choen

“정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다.”

## 천관우 변호사 그룹

이민법, 상법, 부동산법 전문

DACA 연장, 드림법안 및 불체자 구제안 관련 상담중

프로디 관련 상담

### 고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청

범죄기록이 있으신 분들의 시민권 영주권 신청, 밀입국하신 미군 부모님, 배우자 영주권 신청

<b>이민법</b>	영주권 (취업 1,2,3순위 이민 - NIW, 국제적기업간부급, 간호사 포함, 결혼 및 가족초청이민, 종교이민) 각종 비이민비자 (H1B, R1, E2, E1, L1, F1, O, P, TN/TD비자 등), DACA, 601A Waiver, 245i 추방유예상담, J1 Waiver, 영주권 인터뷰, 재입국허가서, 영주권 재발급, 시민권 신청 <b>*취업 영주권 상담 / 거절된 케이스 재심 및 항소 신청 / 불체자 구제안 관련 상담 중</b>
<b>부동산법</b>	상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이박션)/Title에 대한 분쟁-Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토
<b>상법</b>	계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토



**천관우 변호사**  
서울고·연세대·법학박사  
가주 변호사 협회 정회원  
이민 변호사 협회 정회원  
josephlaw1224@gmail.com

☎ 상담문의

**LA Office** 213-232-1655  
3600 Wilshire Blvd., #1227, Los Angeles, CA 90010

**OC Office** 714-522-5220  
6281 Beach Blvd., Suite 300, Buena Park, CA 90621