

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. 따라서 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 바이어로 부터 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



교육

캐니언·엘모데나·빌라파크 전국 최우수 고등학교 선정

※ 전국 최우수 학교 선정 OC 고교

학교명	주요 특징
캐니언고교	AP·IB 과정, 풍부한 스포츠 활동, 커리어 패스 통한 현장 경험
엘모데나고교	기프티드 프로그램, 우수 학교 인증, 생태 중심 자연 교육 센터 운영
빌라파크고교	6년 연속 최우수 고교 선정, 학군 내 우수성 유지



▲ 캐니언 고등학교, 사진=orangeusd.org

US뉴스앤드월드리포트가 발표한 21일 발표한 2025-2026학년도 '전국 최우수 고등학교' 순위에서 오렌지 통합교육군의 캐니언 고등학교, 엘 모데나 고등학교, 빌라 파크 고등학교가 다시 한 번 이름을 올렸다. 이들 세 학교는 지난 6년 동안 연속으로 선정되며 지역 교육의 지속적인 우수성을 입증했다.

가장 높은 평가를 받은 캐니언 고등학교는 전국 순위 약 1,702위에 자리하며, AP 및 IB 과정 운영, 23종 스포츠 프로그램 제공, 진로 연계형 '커리어 패스' 프로그램으로 주목받고 있다. 학생들은 엔지니어링, 산업기술, 영상제작 등 다양한 분야에서 실제 직업 체험과 인턴십 기회를 제공받으며, 우수 고교 부문에서는 만점인 10점 평가를 받았다.

엘 모데나 고등학교는 전국 순위 약 2,886위에 올랐다. 이 학교는 기프

티드&탤런트 프로그램과 다양한 AP 과정을 운영하며, 캘리포니아 교육청이 수여하는 디스팅귀시드 스킨과 골드 리본 스킨으로 선정되기도 했다. 특히 교내에 위치한 '진 카터 네이처 센터'는 학생들에게 생태 및 환경 교육을 제공해 학문적 성취뿐만 아니라 지역사회와 연계된 교육을 강화하고 있다.

빌라 파크 고등학교는 이번에도 '베스트 고등학교' 목록에 포함되며 학군 내의 안정적인 교육 수준을 입증했다. 정확한 전국 순위는 공개되지 않았지만, 2020년부터 매년 빠짐없이 선정되며 꾸준히 우수성을 유지하고 있다.

교육 관계자들은 이번 성과에 대해 "학생들의 성취와 교사, 학부모의 헌신이 결실을 맺은 결과"라며, "오렌지 카운티 공립 교육이 전국적인 수준에서도 경쟁력을 갖추고 있음을 보여준다"고 강조했다.

Law Offices of Joseph KW Choen

"정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다."

천관우 변호사 그룹

이민법, 상법, 부동산법, 교통사고, 각종상해 전문 **프로디 관련 상담**

고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청

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

- 이민법** 영주권 (취업 1,2,3순위 이민 - NIW, 국제적기업간부급, 간호사 영주권 신청, 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
*취업 영주권 상담 / 거절된 케이스 재심 및 항소 신청 / 시민권자의 밀입국 배우자 구제안 상담중
- 부동산법** 상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이박션)/Title에 대한 분쟁-Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토
- 상법** 계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토 **상해: 낙상, 교통사고** Slip & Fall/Dog Bite

DACA 연장, 시민권자의 밀입국 배우자 구제안 상담중

한국내 재산에 대한 유산상속 문제를 한국법무법인 "두우"와 연결하여 도와드립니다.

천관우 변호사
 서울고·연세대·법약박사
 가주 변호사 협회 정회원
 이민 변호사 협회 정회원
 josephlaw1224@gmail.com
<https://sophia781.wixsite.com/website-000>

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