

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 띠고 체결 된 계약은 어떻게 이해해야 하는지, 이런 부분들에 대해 살펴본다.

계약은 약속이다. 서로 무엇인가를 하겠다고, 혹은 하지 않겠다고 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 띠기 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 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



교육

# 강제 추방 칼리지 학생에 학비 혜택 유지 법안 검토

캘리포니아 주의회가 강제 추방된 커뮤니티 칼리지 학생들에게 주 차원의 거주 학비 혜택을 유지하도록 하는 법안을 검토 중이다. 이는 트럼프 행정부가 전국적으로 불법체류 학생의 학비 지원을 중단하려는 움직임과 대조적인 조치다.



민주당 마이크 팡(샌제이브리 엘밸리) 의원이 발의한 AB 695는 추방된 학생들이 온라인으로 수업을 이어가면서 2030년 1월까지 주 거주 학비를 적용받도록 하는 내용을 담고 있다. 정치적 분위기 때문에 자진 출국한 학생이나 재입국이 거부된 다카(DACA) 수혜자들도 대상에 포함된다. 합법적으로 미국에 돌아올 경우, 다시 거주 거주 학비를 적용받을 수 있다.

혜택, 장학금, 아르바이트 수입에 의존한다. 예를 들어, 롱비치 시티 칼리지의 2025-26학년도 학비는 주 거주자의 경우 약 1,556달러지만, 비거주자는 1만1,440달러에 달한다.

공동 발의자인 호세 루이스 솔라체 주니어 의원(헌팅턴파크-레이크우드)은 "추방이 학생들의 교육의 꿈을 지워서는 안 된다"고 말했다. 또 다른 공동 발의자인 마크 곤살레스 의원(코리아타운·보일하이츠·몬테벨로)도 이민자 커뮤니티의 교육권 보장을 강조했다.

트럼프 행정부는 주 거주 학비 제공이 시민권자를 역차별한다며 각주를 상대로 소송을 제기하고 있다. 그러나 주내 교육계와 노동조합, 커뮤니티 칼리지 시스템은 법안을 지지한다. 크리스 퍼거슨 캘리포니아 커뮤니티 칼리지 재무·전략 부총장은 "모든 학생을 지원하는 것이 포용성을 강화하는 길"이라고 말했다.

팡 의원은 상원 교육위원회 청문회에서 "최근 매일같이 체포와 추방 소식 이어진다"며 "자발적이든 강제적이든 미국을 떠난 학생들에게 교육을 이어갈 기회를 주는 것"이라고 설명했다. 그는 이 법안이 "추방 당시 커뮤니티 칼리지에 등록돼 있는 불법체류 학생에게만 적용되는 매우 제한적인 조치"라고 강조했다.

이민자 권익 단체들도 강력히 지지하고 있다. 크리스토퍼 산체스 중앙아메리카자원센터(CARECEN) 로비스트는 "추방은 끝이 아니다. 많은 이들이 해외에서 신분 조정을 시도하거나 부당한 추방을 다루기도 한다"며 교육 혜택 유지의 필요성을 강조했다. 동부 LA 칼리지 드림리소스센터의 알루에트 세르반테스-살라자르 코디네이터는 "최근 많은 학생들이 불안 속에서 대면 수업 대신 온라인 강의를 택하고 있다"며 "이 법안은 학생들에게 희망을 준다"고 전했다.

현재 캘리포니아에는 약 10만 명의 불법체류 학생이 있으며, 이들의 대다수가 주내 116개 커뮤니티 칼리지에 재학 중이다. 이들은 연방 학자금 지원을 받을 수 없기 때문에 주 학비

이 법안이 통과된다면, 캘리포니아는 추방 이후에도 학생들의 교육권을 보호하는 전국 첫 사례가 될 전망이다.

사진=sutterstock

**Law Offices of Joseph KW Choen**  
 "정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다."  
**천관우 변호사 그룹**  
 이민법, 상법, 부동산법, 교통사고, 각종상해 전문 **프로디 관련 상담**

**DACA 연장, 시민권자의 밀입국 배우자 구제안 상담중**

**고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청**  
 한국내 재산에 대한 유산상속 문제를 한국법무법인 "두우"와 연결하여 도와드립니다.

**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

**천관우 변호사**  
 서울고·연세대·법학박사  
 각종 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