

민법일반 9

- 1. 법률행위의 확정성
- 2. 법률행위의 실현가능성
- 3. 법률행위의 적법성
 - - 강행규정 (제105조의 반대해석)
 - - 단속법규

- - 단속법규로 본 경우
- □ 중간생략등기의 약정
- A가 일정기간 내에 전매가 금지된 아파트를 B에게 전매하고, B는 C에게 전매하여, C가 A에게 소유권이전등기를 청구한 사안.

- 주택건설촉진법상 국민주택에 관하여는 분양한 때로부터 일정한 기간 동안 전매행위가 금지되어 있기는 하나 이는 매수인이 국민주택사업주체인 분양자에게 그 전매사실로서 대항할 수 없다는 것이지 전매당사자 사이의 **전매계약의 사법상 효력까지 무효로 한다는 취지는 아니라고 할 것이며**, 부동산등기특별조치법(1990.8.1. 법률 제4244호)상 조세포탈과 부동산투기 등을 방지하기 위하여 위 법률 제2조 제2항 및 제8조 제1호에서 등기하지 아니하고 제3자에게 전매하는 행위를 일정한 목적범위 내에서 형사처벌하도록 되어 있으나 이로써 순차매도한 당사자 사이의 **중간생략등기합의에 관한 사법상 효력까지 무효로 한다는 취지는 아니라고 할 것이므로 원심이 같은 취지로 판단하면서 위 각 법률의 규정에 어긋난 **중간생략 등기의 합의가 민법 제103조 또는 신의칙 등에 위반되어 무효****라고 볼 수 없다.
- (출처 : 대법원 1993.1.26. 선고 92다39112 판결【소유권이전등기】공1993.3.15.(940),858]

- ② 동인인에 대한 대출한도규정위반
- 상호신용금고가 상호신용금고법 제12조, 같은법시행령 제8조 제1항 제1호의 동일인에 대한 대출액한도 규정을 위반하여 대출을 하였다고 하더라도 사법상의 효력에는 제한이 없다
- (출처 : 대법원 1996. 8. 23. 선고 96다 18076 판결【청구이의】 [공 1996.10.1.(19),2847])

- ③ 금융실명제 하에서 타인의 명의로 예금하는 경우
- 구 금융실명거래및비밀보장에관한긴급재정경제명령(1997. 12. 31. 법률 제5493호 금융실명거래및비밀보장에관한법률 부칙 제2조로 폐지)이 시행된 후에는 금융기관에 예금을 하고자 하는 자는 원칙적으로 직접 주민등록증과 인감을 지참하고 금융기관에 나가 자기 이름으로 예금을 하여야 하는 것이므로, 예금명의자를 예금주로 보아야 할 것이나, 특별한 사정으로 출연자와 금융기관 사이에 예금명의인이 아닌 출연자에게 예금반환채권을 귀속시키기로 하는 명시적 또는 묵시적 약정이 있는 경우에는 출연자를 예금주로 하는 금융거래계약이 성립하는 것이고, 위 긴급재정경제명령이나 금융실명거래및비밀보장에관한법률에서 비실명거래행위를 금지하고, 비실명거래자에게 실명전환의무를 부과하며, 이를 위반하는 경우 금융기관의 임원 또는 직원에 대하여 과태료 부과처분을 하고, 실명전환의무위반자에게 과징금 부과처분을 하도록 규정하고 있더라도 **비실명금융거래계약의 사법상 효력에는 영향이 없다.**
- (출처 : 대법원 2001. 12. 28. 선고 2001다17565 판결【예금등】[공 2002.2.15.(148),366])

- - 효력규정으로 본 경우
- ① 사립학교법상 학교법인이 채무부담행위를 함에 있어 관할청의 허가를 요구하는 규정
- 사립학교법 제16조의 규정에 의하면 학교법인은 차입금에 관하여 이사회결의를 거쳐야 하고 또 같은법 제28조의 규정에 의하면 학교법인이 의무를 부담하고자 할 때에는 감독청의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있으니 학교법인이 타인으로 부터 금원을 차용하고자 할 때에는 같은법 제16조 규정에 의한 이사회결의를 거쳐야 하고, 또 같은법 제28조의 규정에 의한 감독청의 허가를 받아야 하는 것이며 **이와 같은 절차를 거치지 않았다면 그 차금행위는 무효**라고 해석하여야 할 것이다.
- (출처 : 대법원 1974.5.28. 선고 74다244 판결 【대여금】)

- 또한 구 부동산중개업법 등 관련 법령의 주된 규율 대상인 부동산의 거래가격이 높고 부동산중개업소수의 활용도 또한 높은 실정에 비추어 부동산 중개수수료는 국민 개인적 이해관계 및 국민생활의 편익에 미치는 영향이 매우 커 이에 대한 규제적 강도를 달성하기 위해서는 고액의 수수료를 수령한 부동산중개업자에게 행정적 제재나 형사적 처벌을 가하는 것만으로는 부족하고 구 부동산중개업법 등 관련 법령에 정한 한도를 초과한 중개수수료 약정에 의한 경제적 이익이 귀속되는 것을 방지하여야 할 필요가 있으므로,

- 부동산 중개수수료에 관한 위와 같은 규정들은 중개수수료 약정 중 소정의 한도를 초과하는 부분에 대한 사법상의 효력을 제한하는 이른바 강행법규에 해당하고, 따라서 구 부동산중개업법 등 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개수수료 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다.
- (출처 : 대법원 2007.12.20. 선고 2005다 32159 전원합의체 판결【약정금】 [집55(2)민,373;공2008상,99])

- ③ (구)국토이용관리법에 따라 토지거래허가를 요하는 경우 허가를 받지 못하면 부동산 매매계약은 무효이다. 단 유동적 무효이다. (90다12243)

- ③ 부동산실명법 제4조
- - 강행규정위반의 효과 : ① 절대적 무효, ② 부당이득반환, ③ 탈법행위

- 4. 사회적 타당성
- - 제103조, 제104조
- - 제103조 : 선량한 풍속, 기타 사회질서에 반하면 무효
- -> 선량한 풍속 = 도덕관념을 기준으로 함
- -> 사회질서 = 공공적인 질서

- - 사회질서 위반의 모습 : ① 법률행위의 중심목적이 반사회성을 띠는 경우 ② 사회질서에 반하는 조건 ③ 법률적으로 강제됨으로써 사회질서에 반하는 것 ④ 금전적 이익과 관련됨으로써 사회질서에 반하는 경우 ④ 동기의 불법

- - 판례의 유형화 : ① 정의에 반하는 행위, ② 혼인 기타 가정질서에 반하는 행위, ③ 개인의 정신적, 신체적 자유를 심하게 제한하여 인격의 발전을 막는 행위, ④ 생존의 기초가 되는 재산의 처분행위, ⑤ 폭리 행위, ⑥ 지나치게 사행적인 행위