

주택관리사_민법

41차시 법인의 불법행위능력



1. 법인의 불법행위능력



법인의 불법행위능력

제35조

〈출처1〉

- ① 법인은 이사 기타 대표자가 그 직무에 관하여 타인에게 가한 손해를 배상할 책임이 있다. 이사 기타 대표자는 이로 인하여 자기의 손해배상책임을 면하지 못한다.

법인의 불법행위능력

제35조

〈출처1〉

- ② 법인의 목적범위외의 행위로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 사항의 의결에 찬성하거나 그 의결을 집행한 사원, 이사 및 기타 대표자가 연대하여 배상하여야 한다.

법인의 불법행위능력

- 법인은 스스로 불법행위를 할 수 없지만, 민법은 법인의 대표기관이 그 직무에 관한 행위를 수행함에 있어 타인에게 손해를 가한 경우, 그 손해를 배상한다.

“ 법인 대표자의 불법행위를 법인의 불법행위로 규정 ”

법인의 불법행위능력



다만, 사원총회나 감사는 법인의 기관일 뿐 대표자는 아니므로 법인이 불법행위책임을 지지 않는다.

법인의 불법행위능력

- 법인에 관한 통설은 법인실재설
- 법인이 불법행위에 대하여 책임을 지는 경우도 점점 확장 되어가는 경향
- ‘직무에 관하여’라는 규정도 널리 외관상 법인의 기관의 행위라고 인정되는 행위이면, 진실한 직무행위가 아니어도 이와 적당한 상호관계가 있으면 된다고 해석

법인의 불법행위능력

- 대표자의 행위에 의하여 법인이 불법행위책임을 지는 경우, 대표자 자신도 물론 책임을 짐
- 이때 법인과 이사의 관계는 부진정연대채무(不真正連帶債務) 관계에 해당

법인의 불법행위능력

예 운송회사

- 대표자가 부정하게 화물상환증을 발행했으면 회사는 손해배상책임을 진다.
- 창고회사의 대표자가 예탁증(預託證)을 받지 않고 화물을 출고했을 때도 마찬가지이다.

법인의 불법행위능력

법인의제설

법인실재설

- 법인의 행위능력을 부정
- 그렇기 때문에 법인의 불법행위능력은 인정되지 않으므로 제35조는 피해자의 보호를 위한 입법정책적 특별규정이라고 봄

법인의 불법행위능력

법인의제설

법인실재설

- 법인의 불법행위능력을 당연히 인정
- 따라서 제35조를 당연한 규정이라고 봄
- 다만, 제35조 제1항 후문의 규정은 ‘피해자의 보호를 위하여 법인의 기관의 책임을 가중시키는 것’이라고 함

법인의 불법행위의 요건

- ① 대표기관의 행위가 있어야 한다.
 - 대표기관은 이사, 임시이사, 특별대리인, 청산인 등을 말함
 - 법인은 사용자책임(제756조)을 부담함

법인의 불법행위의 요건

- ② 대표기관이 '직무에 관하여' 타인에게 손해를 가하여야 한다.

행위의 외형상 대표기관의 직무집행 행위라고 볼 수 있는 행위



직무행위와 사회관념상 견련성을 가지는 행위



'직무에 관하여'

법인의 불법행위의 요건

- ② 대표기관이 '직무에 관하여' 타인에게 손해를 가하여야 한다.

- 대표기관 개인의 내심의 의사는 문제되지 않음
- 직무행위 해당 여부는 행위의 외형에 의하여 판단
- 행위의 외형상 대표기관의 직무행위라고 인정할 수 있는 경우, 비록 그것이 법령에 위반한 것이라도 직무행위가 됨
- 그러나 대표기관의 행위라도 직무에 관한 행위가 아니면 법인의 불법행위로 되지 아니하고, 대표기관 개인의 불법행위가 될 뿐

법인의 불법행위의 요건

- ③ 대표기관의 행위가 불법행위의 일반적 요건을 갖추어야 한다.

대표기관의 고의 또는 과실이 있을 것

가해행위의 위법성이 있을 것

대표기관의 행위로 타인이 손해를 입었을 것

대표기관의 책임능력이 있을 것

가해와 손해 사이에 인과관계가 있을 것

불법행위의 효과

- 법인은 제35조 제1항 전단의 규정에 따라서 손해배상책임을 짐
- 법인의 불법행위책임도 자기책임
- 그렇지만 법인의 대표기관으로서 행한 행위과정에서 발생한 불법행위에 대하여 법인이 그로 인한 손해배상책임을 항상 지는 것은 아님

불법행위의 효과

- 이사 기타 대표자가 그 직무에 관하여 타인에게 손해를 가함으로써 법인의 불법행위가 성립하는 경우, 이사 혹은 기타 대표자 등은 이로 인하여 자기의 손해배상책임을 면하지 못함

대표기관 개인의 책임

① 법인의 불법행위가 성립하는 경우

- 기관·개인은 법인과 연대하여 피해자에게 배상책임을 지며, 그 성질은 부진정연대책무라는 것이 통설
- 법인의 본질은 법인의 불법행위능력의 인정여부와는 무관하지 않고, 법인의 불법행위에 대하여는 대표자 자신도 부진정연대책임을 짐
- 법인의 불법행위가 성립하더라도 대표기관은 책임을 면하지 못하기 때문에 법인이 피해자에게 배상하면 법인은 기관·개인에 대하여 구상권의 행사가 가능

대표기관 개인의 책임

② 법인의 불법행위가 성립하지 않는 경우

- 기관·개인만이 민법 제750조에 의하여 배상책임을 짐
- 다만, 피해자를 보호하기 위하여 그 사항의 의결에 찬성하거나, 그 의결을 집행한 사원, 이사, 기타 대표자는 배상책임을 지는 것을 규정하고 있다. 제35조 제2항

관련 사례 및 판례 살펴보기

Case 1 & 2

법인의 대표자에는 그 명칭이나 직위 여하, 또는 대표자로 등기되었는지를 불문하고 당해 법인을 실질적으로 운영하면서 법인을 사실상 대표하여 법인의 사무실 집행하는 사람도 포함된다. 대판 2011.4.28, 2008다 15438

대표권이 없는 이사는 법인의 기관이기는 하지만 대표기관은 아니기 때문에 그 이사의 행위로 인하여 법인의 불법행위가 성립하지 않는다. 대판 2005.12.23, 2003다 30259

관련 사례 및 판례 살펴보기

Case 3

대법원 2011. 4. 28. 선고 2008다15438 판결

민법 제35조 제1항은 “법인은 이사 기타 대표자가 그 직무에 관하여 타인에게 가한 손해를 배상할 책임이 있다”라고 정한다. 여기서 ‘법인의 대표자’에는 그 명칭이나 직위 여하, 또는 대표자로 등기되었는지 여부를 불문하고 당해 법인을 실질적으로 운영하면서 법인을 사실상 대표하여 법인의 사무를 집행하는 사람을 포함한다고 해석함이 상당하다.

관련 사례 및 판례 살펴보기

Case 3

대법원 2011. 4. 28. 선고 2008다15438 판결

구체적인 사안에서 이러한 사람에 해당하는지는 법인과의 관계에서 그 지위와 역할, 법인의 사무 집행 절차와 방법, 대내적·대외적 명칭을 비롯하여 법인 내부자와 거래 상대방에게 법인의 대표행위로 인식되는지 여부, 공부상 대표자와의 관계 및 공부상 대표자가 법인의 사무를 집행하는지 여부 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다. 그리고 이러한 법리는 주택조합과 같은 비법인사단에도 마찬가지로 적용된다.

관련 사례 및 판례 살펴보기

Case 4

대법원 2004. 2. 27. 선고 2003다15280 판결

법인이 그 대표자의 불법행위로 인하여 손해배상 의무를 지는 것은 그 대표자의 직무에 관한 행위로 인하여 손해가 발생한 것임을 요한다 할 것이나, 그 직무에 관한 것이라는 의미는 행위의 외형상 법인의 대표자의 직무행위라고 인정할 수 있는 것이라면 설사 그것이 대표자 개인의 사리를 도모하기 위한 것이었거나 혹은 법령의 규정에 위배된 것이었다 하더라도 위의 직무에 관한 행위에 해당한다고 보아야 한다.

관련 사례 및 판례 살펴보기

Case 5 & 6

- 대표자의 행위가 대표자 개인의 사리를 도모하기 위한 것이었다 하더라도 외관상, 객관적으로 직무에 관한 행위라고 인정할 수 있는 것이라면, 특별한 사정이 없는 한 그 직무에 관한 행위에 해당한다.
- 대표자의 행위가 직무에 관한 행위에 해당하지 아니함을 피해자 자신이 알았거나 또는 중대한 과실로 인하여 알지 못한 경우에는 법인에게 손해배상 책임을 물을 수 없다.

관련 사례 및 판례 살펴보기

Case 7

법인의 목적 범위 외의 행위로 타인에게 손해를 가한 경우, 그 사항의 의결에 찬성하거나 그 의결을 집행한 사원, 이사 및 기타 대표자가 연대하여 배상 책임을 진다.

이미지 출처

〈출처1〉 GettyImages-470844905

주택관리사_민법

42차시 법인의 기관



1. 법인의 기관

법인의 기관의 의미



- 법인이 독립된 법주체로서 그 의사를 결정하고 그 의사에 의하여 활동하며 사무를 처리하기 위한 일정한 조직
- 사원총회, 이사, 감사

법인의 기관의 의미



법인의제설

기관을 법인의 대리인으로 봄

법인실재설

기관을 법인의 구성부분으로 봄

이사(대표기관)



법인을 대표함



법인의 업무를 집행
상설·필수기관

※ 이사는 자연인에 한하므로 법인은 이사가 될 수 없음

이사(대표기관)

- ② ✓ 이사의 임면에 관한 사항은 정관에 필요적 기재사항
- ✓ 이사의 성명·주소는 등기사항
- ✓ 민법은 이사로 선임할 수 있는 자에 대해 따로 규정하고 있지 않음
- ✓ 이사의 해임 및 퇴임은 정관에 의해 정해지나, 그 규정이 없거나 불충분한 경우에 위임에 관한 규정을 따로 준용하는 것으로 해석

이사(대표기관)

법인은 이사를 해임할 수 있고
이사는 일방적 의사표시에 의해 사임할 수도 있음



- ✓ 이사의 사망, 파산, 피성년후견 개시로 인해 이사는 퇴임한다.

<출처1>

이사(대표기관)

- ③ 직무권한
- ✓ 이사는 법인의 사무에 관하여 각자 법인을 대표. 즉 단독대표가 원칙(대리에 관한 규정이 준용)
- ✓ 대표권은 정관에 의한 제한과 이해상반행위에 대하여는 대리권이 없으며 특별대리인이 법인을 대표

이사(대표기관)

③ 직무권한

- ✓ 이사에 의하여 선임된 대리인은 법인의 대리인이나 포괄적인 복임권은 인정되지 않으며 법인의 기관도 아님
- ✓ 이사는 법인의 모든 내부적 사무를 집행할 권한이 있음
- ✓ 이사가 수인인 경우에는 정관에 다른 규정이 없으면 법인의 사무집행은 이사의 과반수로서 결정

이사(대표기관)

④ 대표권의 제한

㉠ 정관 또는 사원총회 결의에 의한 제한

- 이사의 대표권은 정관 또는 사단법인의 경우 그 사원총회의 결의에 의하여 제한할 수 있다. (제59조 제1항 단서)
- 다만, 이를 등기하지 않으면 제3자에게 대항할 수 없다.(제60조)

이사(대표기관)

④ 대표권의 제한

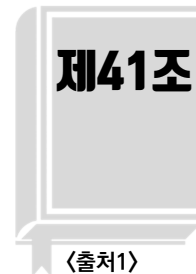
㉠ 정관 또는 사원총회 결의에 의한 제한

- 여기서 제3자의 범위에 관하여 학설은 대립하나, 선의자와 악의자를 모두 포함한다는 것이 판례의 입장이다. (대판 1992.2.14., 91다24564)

이사(대표기관)

④ 대표권의 제한

㉠ 정관 또는 사원총회 결의에 의한 제한



- ✓ 이사의 대표권에 대한 제한
이사의 대표권에 대한 제한은 이를 정관에 기재하지 아니하면 그 효력이 없다.

이사(대표기관)

④ 대표권의 제한

㉠ 정관 또는 사원총회 결의에 의한 제한



- ✓ 이사의 대표권에 대한 제한의 대항요건
이사의 대표권에 대한 제한은
등기하지 아니하면 제삼자에게
대항하지 못한다.

이사(대표기관)

④ 대표권의 제한

㉡ 이해 상반행위



- ✓ 법인과 이사 사이의 이해상반행위에
대하여는 당해 이사에게 대표권이
없으며, 이를 대신할 특별대리인을
선임하여 그로 하여금 법인을
대표하도록 하여야 한다.

이사(대표기관)

④ 대표권의 제한

㉢ 복임권의 제한

- 이사와 법인 간에는 대리에 관한 규정이 적용
- 이사는 법인을 위하여 직접 법률행위를 하는 것이 원칙

! 이사는 정관 또는 총회의 결의로 금지하지 않은 사항에 한하여 특정한 행위만을 타인에게 대리하게 할 수 있다(제62조).

이사(대표기관)

④ 대표권의 제한

㉣ 복임권의 제한

- 포괄적인 복임권은 인정되지 않으며,
포괄적 복임행위는 무효
- 복임권의 행사에 의하여 선임된 대리인은
복대리인으로서 법인의 임의대리인에 불과할 뿐
이사와 같은 대표기관으로서의 지위는 인정되지 않음

이사(대표기관)

⑤ 사무집행권(대내적 권한)



- ✓ 이사는 법인의 모든 내부적 사무를 집행할 권한이 있으며, 정관에 다른 규정이 없으면 이사의 과반수로써 결정한다.

이사(대표기관)

⑤ 사무집행권(대내적 권한)

집행할 주요사무

- ⓐ 재산목록의 작성·비치(제55조 제1항)
- ⓑ 사원명부의 작성·비치(제55조 제2항)
- ⓒ 사원총회의 소집(제69조, 제70조)
- ⓓ 총회의사록의 작성(제76조)
- ⓔ 파산신청(제79조)
- ⓕ 각종 법인등기

이사(대표기관)

이사회

- ✓ 법인의 업무집행에 관한 의사를 결정하기 위하여 이사 전원으로써 구성하는 의결기관을 말하는데, 민법상 비영리법인의 이사회는 필수기관이 아님
- ✓ 이사회의 운영에 관하여 정관에 특별규정이 없으면 사원총회에 관한 규정을 준용

이사(대표기관)

직무대행자

- ✓ 이사의 선임절차에 흠이 있는 경우에 이해관계인의 신청으로 법원이 가처분으로 선임하는 임시적 기관
- ✓ 가처분명령에 다른 정함이 있는 경우와 법원의 허가를 얻은 경우를 제외하고는 법인의 통상 사무에 속하지 않은 행위를 하지 못함

이사(대표기관)**직무대행자**

- ✓ 직무대행자가 이에 위반한 행위를 한 경우에는 법인은 선의의 제3자에 대하여 책임을 짐

이사(대표기관)**임시이사**

- ✓ 이사가 없거나 결원이 있는 경우에 이로 인하여 손해가 생길 염려가 있는 때에는 법원은 이해관계인이나 검사의 청구에 의하여 임시이사를 선임하여야 한다.

이사(대표기관)**임시이사**

- ✓ 임시이사는 한시적 기관이라는 점만 제외하면 이사와 동일한 권한을 가지는 법인의 기관
- ✓ 정식의 이사가 선임되면 임시이사의 권한은 당연히 소멸하는 것으로 해석

이사(대표기관)**특별대리인**

- ✓ 인과 이사의 이익이 상반되는 경우에 이사는 대표권이 없기 때문에 법원은 이해관계인이나 검사의 청구에 의하여 특별대리인을 선임하여야 한다.(제64조)

이사(대표기관)

특별대리인

- ✓ 특별대리인의 권한은 당해 사항에 한하여 법인을 대표할 수 있을 뿐이나 법인의 대표기관임에 틀림없고, 다른 이사가 없는 경우에만 특별대리인이 선임될 수 있는 것으로 해석

이미지 출처

〈출처1〉 GettyImages-470844905

주택관리사_민법

43차시 사원총회(社員總會)



1. 감사



- ① 법인은 정관 또는 총회의 결의로 1인 또는 수인의 감사를 둘 수 있다.
- ② 감사는 임의기관이며 법인의 감독기관이다.
- ③ 감사의 자격, 선임방법, 선임행위의 성격, 해임과 퇴임 등은 이사의 경우와 같지만, 감사의 성명, 주소는 등기사항이 아니다



- ④ 직무권한
 - ✓ 법인의 재산상황을 감독
 - ✓ 이사의 업무집행의 상황을 감독
 - ✓ 재산상황 또는 업무집행에 관하여 부정·불비한 것이 있음을 발견한 때에는 이를 총회 또는 주무관청에 보고
 - ✓ 보고를 위해서 필요한 때에 총회를 소집

감사



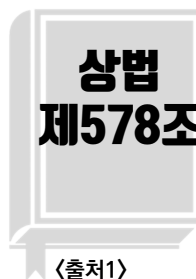
- ⑤ 감사가 수인인 경우에는 각자 단독으로 직무를 집행하며, 선관주의(선량한 관리자의 주의의무)로써 사무를 처리하여야 한다.

2. 사원총회

사원총회

사원 전체로 구성되는 총회이며, 그 실체에 있어서 사단의 최고의결기관을 말한다. 주식회사에서도 사원총회가 존재하는데, 상법에서는 이것을 특별히 주주총회라고 부르고 있기 때문에 사원총회는 보통은 유한회사의 총회, 비영리법인 및 상호회사의 총회를 의미하는 것이다. 다만, 상호회사에 있어서 사원총회는 필요불가결의 기관이 아니고 정관으로 이에 갈음할 사원총회대행기관을 정할 수 있다(보험업법 제54조1항).

유한회사의 사원총회



〈출처1〉

원칙적으로 주주총회와 같으며 상법은 주주총회에 관한 규정을 준용하고 있다.

유한회사의 사원총회

! 주주총회와 비교

- ① 권한
주주총회와 같이 결의사항에 제한이 없음

유한회사의 사원총회

! 주주총회와 비교

- ② 결의방법
특별결의는 총사원의 반수 이상이며, 총사원의 의결권의 4분의 3 이상을 가지는 자의 동의를 필요로 하고 서면에 의한 결의가 인정된다.
(상법 제577조 · 제585조)

유한회사의 사원총회

! 주주총회와 비교

- ③ 총회소집
이사가 이를 소집하고, 총사원의 동의를 있으면 소집절차를 생략하여도 좋다.
(상법 제571조 · 제573조)

비영리사단법인의 사원총회



<출처1>

비영리사단법인에 관한 규정은
민법에 있고
그 개략은 다음과 같다.

비영리사단법인의 사원총회

제67조4호 제69조 제70조

〈출처1〉

사원총회에는
통상총회(매년 1회 이상)와
임시총회가 있고,
소집권자는 이사 또는 감사이다.

비영리사단법인의 사원총회

제71조

〈출처1〉

총회의 소집은 1주 전에
그 회의의 목적사항을 기재한
통지를 발송한다.

비영리사단법인의 사원총회

제73조

〈출처1〉

각 사원의 결의권은 평등하고
서면 또는 대리인에 의한
의결권을 행사할 수도 있다.

!

- ✓ 사원총회는 사단법인에만 있는 기관
- ✓ 사원으로 구성되는 최고의사결정기관이며 또한 비상설필수기관이다.
- ✓ 사원이 존재하지 않는 재단법인에는 사원총회가 있을 수 없고 그 최고 의사는 정관에 정하여져 있다.

총회의 종류

통상총회

임시총회

- ✓ 이사는 매년 1회 이상 통상총회를 소집하여야 한다.
- ✓ 소집시기에 관해서 정관에 규정이 없으면 총회의 결의로 정할 수 있고, 총회의 의결이 없으면 이사가 임의로 결정할 수 있다.

총회의 종류

통상총회

임시총회

- ① 소집시기
 - ✓ 이사가 필요하다고 인정하는 때,
 - ✓ 감사가 필요하다고 인정하는 때,
 - ✓ 총사원의 1/5 이상으로부터 회의의 목적사항을 제시하여 청구하는 때

총회의 종류

통상총회

임시총회

- ② 소수사원권
 - ✓ 1/5이라는 정족수는 정관으로써 증감할 수는 있으나, 이를 완전히 박탈할 수는 없다.
 - ✓ 소수사원의 총회소집의 청구가 있는 후 2주 내에 이사가 총회소집절차를 밟지 않은 때에는 청구한 사원은 법원의 허가를 얻어 스스로 소집할 수 있다.

총회의 종류

통상총회

임시총회

- ③ 소수사원의 총회소집의 청구가 있는 후 2주 내에 이사가 총회소집절차를 밟지 않은 때에는 청구한 사원은 법원의 허가를 얻어 스스로 소집할 수 있다. 이 경우 의장은 법원이 이해관계인의 청구나 직권으로 선임할 수 있다.

총회의 종류

통상총회

임시총회



- ④ 사원에 의해 소집된 총회는 회사의 업무와 재산상태를 조사하게 하기 위해 검사인을 선임할 수 있다.

소집의 절차

- ① 총회의 소집은 1주일 전에 그 회의의 목적사항을 기재한 통지를 발하고, 기타 정관에 정한 방법에 의하여야 한다.
- ② 여기서 1주일의 기간은 정관으로도 단축할 수 없으며 소집통지의 법적 성격은 관념의 통지이다. 사원총회소집통지의 효력발생은 발신주의에 의한다.

소집의 절차

- ③ 총사원의 동의가 있으면 소집절차 없이도 총회를 열 수 있다.
- ④ 총회는 정관에 다른 정함이 없으면 본점 소재지 또는 이에 인접한 곳에서 소집해야 한다.

소집의 절차

창립총회 소집

- 주식 인수금 납입 및 현물출자의 이행이 완료되면 발기인은 즉시 창립총회를 소집해야 한다.
- 창립총회를 소집하기 위해서는 창립총회일 2주 전에 각 주식인수인에게 서면 또는 전자문서로 소집통지를 발송해야 한다.

소집의 절차

참립총회 소집

- 통지의 방법에는 제한이 없기 때문에 주식배정 통지와 같은 방법으로 통지할 수 있다.
- 발기인이 이 통지를 게을리 하거나 부정한 통지를 한 때에는 500만원 이하의 과태료가 부과된다. 다만, 위반행위에 형을 받는 경우에는 과태료가 부과되지 않는다.

총회의 권한

- ① 사원총회는 정관으로 이사 기타의 임원에게 위임한 사항을 제외하고는 법인의 사무 전부에 관하여 의결권을 가진다. 특히 정관변경·임의해산은 사원총회의 전권 사항에 속하며 이러한 권한은 정관으로서도 박탈할 수 없다(제6회).

총회의 권한

- ② 사원총회의 결의로 사원의 권리를 박탈 또는 제한할 수 있는가가 문제되는데, 소수사원권이나 결의권 같은 사원의 고유권을 제한하거나 박탈할 때에는 그 사원의 동의를 필요하다.

총회의 결의

- ① 총회의 성립은 소집절차가 적법하여야 하고, 필요한 의사정족수를 충족하여야 하는데 정관에 특별히 정한 바가 없으면 2인 이상 사원의 출석으로 족하다(다수설).
- ② 정관에 다른 규정이 없으면 통지한 사항에 관하여만 결의할 수 있다.

총회의 결의

③ 결의권

- 각 사원은 원칙적으로 평등한 결의권을 가진다.
- 정관에 다른 규정이 없는 한 결의권은 서면 또는 대리인에 의하여 행사할 수도 있다.
- 법인과 어느 사원과의 관계에 대하여 의결하는 때에 그 사원은 결의권이 없다.

총회의 결의

- ④ 필요한 정족수는 사원과반수의 출석과 출석사원의 결의권의 과반수이다.
- ⑤ 정관변경은 총사원의 2/3, 임의해산은 3/4 이상을 요한다.

사원권



사단법인에서 사원이라는 자격에 기하여
가지는 권리와 의무를 통일적으로 파악한 것

사원권



공익권

- ✓ 사단의 관리·운영에 참가하는 것
- ✓ 결의권·소수사원권·업무집행권
·감독권 등

자익권

- ✓ 사원 자신의 이익향수를 내용으로 함
- ✓ 이익배당청구권·잔여재산분배권
·설비이용권 등

사원권



- ✓ 민법상 비영리 사단 법인에 있어서 사원의 지위는 양도 또는 상속할 수 없음이 원칙이나 강행규정은 아니므로 정관 등으로 달리 정할 수는 있다.
- ✓ 사원권은 사원의 사망·탈퇴·총회의 결의·파면으로 소멸한다.

사원총회의사록

- ✓ 사원총회에서 논의된 안건을 정리한 문서
- ✓ 서기가 사원총회에서 거론된 논의 중 핵심적이고 중요한 사항을 기록한 것
- ✓ 의안의 주제별로 나누어 기록하며 반드시 총회 참석자 명단을 함께 기록한다.

사원총회의사록

- ✓ 구성항목
사원총수, 출석사원수, 의결권수, 의안,
이사(성명, 주민등록번호),
감사(성명, 주민등록번호),
날짜, 의장 서명, 이사 서명, 감사 서명

이미지 출처

〈출처1〉 GettyImages-470844905

주택관리사_민법

44차시 법인의 정관변경



44차시 법인의 정관변경

주택관리사_민법

정관의 변경 - 관련 판례

대판 2000.11.24., 99다12437

사단법인의 정관은 이를 작성한 직원뿐만 아니라 그 후에 가입한 직원이나 사단법인의 기관 등도 구속하는 점에 비추어 보면 그 법적 성질은 계약이 아니라 자치법규로 보는 것이 타당하므로, 이는 어디까지나 객관적인 기준에 따라 그 규범적인 의미내용을 확정하는 법규 해석의 방법으로 해석되어야 하는 것이지, 작성자의 주관이나 해석 당시의 사원의 다수결의에 의한 방법으로 자의적으로 해석될 수는 없다 할 것이어서,

44차시 법인의 정관변경

주택관리사_민법

1. 정관의 변경



- 2 -

44차시 법인의 정관변경

주택관리사_민법

정관의 변경 - 관련 판례

대판 2000.11.24., 99다12437

어느 시점의 사단법인의 직원들이 정관의 규범적인 의미내용과 다른 해석을 직원총회의 결의라는 방법으로 표명하였다 하더라도 그 결의에 의한 해석은 그 사단법인의 구성원인 직원이나 법원을 구속하는 효력이 없다.

사단법인의 정관변경

사단법인의 정관변경

- 사단법인이 동일성을 유지하면서 그 조직을 변경하는 것
- 사원의 자주적 의사결정에 따라 자율적으로 운영되는 사단법인은 원칙적으로 정관변경이 허용되나, 설립자의 의사에 따라 타율적으로 운영되는 재단법인은 정관의 변경이 원칙적으로 금지된다.

사단법인의 정관변경

요건

한계

① 사원총회의 결의

- 사단법인의 정관은 총사원 3분의 2 이상의 동의를 있을 때에 한하여 이를 변경할 수 있다(제42조 1).
- 즉, 정관변경은 사원총회의 전권사항이고, 이를 부인하는 정관규정은 무효가 된다.

사단법인의 정관변경

요건

한계

② 주무관청의 허가

- 정관의 변경은 주무관청의 허가를 얻지 아니하면 그 효력이 발생하지 않는다(제42조 2).
- 이 때, 허가 여부는 주무관청의 자유재량에 속한다.

사단법인의 정관변경

요건

한계

③ 등기

- 등기되어 있는 정관의 기재사항의 변경은 그 변경을 등기하여야 제3자에게 대항할 수 있다(제54조 1).

사단법인의 정관변경

요건

한계

① 정관에서 정관변경을 금지하고 있는 경우

- 이러한 경우에도 총사원의 동의가 있으면 변경이 가능하다.

사단법인의 정관변경

요건

한계

② 목적의 변경

- 목적도 통상의 절차에 따라 변경할 수 있다(통설).
- 제42조가 목적의 변경을 제외하고 있지 않고, 재단법인의 목적변경이 가능한 것과의 균형상 이를 허용하는 것이 타당하기 때문이다.

사단법인의 정관변경

요건

한계

② 목적의 변경

- 단, 비영리법인을 영리법인으로 하는 것은 동일성을 상실하는 것이므로 허용되지 않는다.

사단법인의 정관변경

요건

한계

③ 사단법인의 본질에 반하는 정관변경

- 판례는 종중이 종원의 일부에 대해 종원으로 취급하지 않거나 영원히 종원자격을 박탈하는 것을 내용으로 한 규약개정은 종중의 본질에 반하는 것으로 규약개정의 한계를 넘는 무효의 것이라고 판시한 바 있다.

재단법인의 의미

재단법인의 의미

사단법인에 상대되는 개념으로
일정한 목적에 바쳐진 재산으로
재산의 존재를 요소로 하며,
법인설립자의 의사에 의하여 활동하는
비영리법인을 말한다.

재단법인의 정관보충과 정관변경

정관보충

정관변경

재단법인의 설립자가
그 명칭, 사무소 소재지 또는 이사임면의 방법을
정하지 아니하고 사망한 때에는
이해관계인 또는 검사청구에 의해
법원이 이를 정한다.

재단법인의 정관보충과 정관변경

정관보충

정관변경

!

사단법인과 다르게 재단법인의 정관변경은
성질상 원칙적으로 허용되지 않지만
예외적 다음 3가지 경우에 정관변경이 허용된다.

재단법인의 정관보충과 정관변경

정관보충

정관변경

① 정관의 규정에 의한 변경

- 설립자가 정관에서 정관의 변경방법을 정하고 있는 경우
- 그 방법에 따라서 변경할 수 있다.

재단법인의 정관보충과 정관변경

정관보충

정관변경

② 명칭·사무소 소재지의 변경

- 정관에서 그 변경방법을 정하지 않은 경우에도 재단법인의 목적달성 또는 그 재산의 보전을 위하여 적당한 때에는 명칭이나 사무소의 소재지와 같은 법인의 본질에 관계가 적은 사항은 변경할 수 있다(제45조 제2항).

재단법인의 정관보충과 정관변경

정관보충

정관변경

③ 재단법인의 목적을 달성할 수 없을 때

- 설립자나 이사는 주무관청의 허가를 얻어 설립의 취지를 참작하여 그 목적 기타 정관의 규정을 변경할 수 있다.

재단법인의 정관보충과 정관변경

정관보충

정관변경

재단법인의 정관변경은 주무관청의 허가를 받아야 그 변경효력이 발생한다.

사단법인과 재단법인의 정관변경

사단법인	재단법인
총사원의 2/3 이상의 동의 + 주무관청 허가	원칙적으로 불가능
정관의 대부분 사항에 대해 변경 가능	정관변경 규정에 따른 변경

사단법인과 재단법인의 정관변경

사단법인	재단법인
사단법인의 본질에 반하는 경우 무효	목적달성, 재산 보전을 위해 필요한 경우 명칭과 소재지 변경 가능
정관에 그 정관변경을 금지한 규정이 있더라도 전 사원의 동의로 변경 가능	목적달성이 불가능한 경우, 설립취지를 참작하여 주무관청의 허가를 얻어 설립자나 이사가 변경 가능

재단법인의 정관변경 - 관련 판례

대판 1982.9.28, 82다카499

재단법인의 기본재산을 증가시키는 경우(편입하는 행위)에도 주무관청의 허가가 있어야 한다. 재단법인의 기본재산에 관한 사항은 정관의 기재사항으로서 기본재산의 변경은 정관의 변경을 초래하기 때문에 주무장관의 허가를 받아야 하고, 따라서 기존의 기본재산을 처분하는 행위는 물론 새로이 기본재산으로 편입하는 행위도 주무부장관의 허가가 있어야만 유효하다.

재단법인의 정관변경 - 관련 판례

대판 1967.12.19, 67다1337

재단법인의 기본재산이 아닌 재산의 매각은 정관의 변경을 초래하는 것이 아니므로 주무장관의 인가를 필요로 하는 것이 아니다.

재단법인의 정관변경 - 관련 판례

대판(전합) 1996.5.16, 95누4810

재단법인의 정관변경의 허가의 법적 성격은 인가이다. 민법 제45조와 제46조에서 말하는 재단법인의 정관변경 허가는 법률상의 표현이 허가로 되어 있기는 하나, 그 성질에 있어 법률행위의 효력을 보충해 주는 것이지 일반적 금지를 해제하는 것이 아니므로, 그 법적 성격은 인가라고 보아야 한다.

재단법인의 정관변경 - 관련 판례

대판 2006.3.23, 2005다66534

재단법인의 기본재산처분행위에 대해 주무관청은 사후에 추인할 수 있으며 이는 장래효가 있다. 재단법인의 기본재산의 처분은 정관의 변경을 초래하게 되어 주무관청의 허가를 받지 못하면 그 효력이 발생하지 않는 것이 원칙이지만, 그 후 재단법인이 그 기본재산을 보통재산으로 변경하는 정관변경에 대하여 주무관청으로부터 허가를 받은 다음 그 재산의 처분행위를 추인하였다면 종전의 처분행위는 추인한 때로부터 유효하게 된다.

재단법인의 정관변경

기본 재산 처분 등의 절차·방법

- ① 기본재산의 처분이나 편입 등은 기부행위에 정한 바에 따를 것이고 그 정한 바가 없다면 주무관청의 허가를 받아서 할 수 있다. (1967. 8. 29. 67다 1015, 1016)
- ② 재단법인이 그 기본재산을 증가시키는 경우도 기부행위(정관)의 변경으로서 주무관청의 허가를 받아야 효력이 발생한다. (1969. 7. 22. 67다 568)

재단법인의 정관변경

기본 재산 처분 등의 절차·방법

- ③ 재단법인의 기본재산의 처분은 정관의 변경사항에 해당하므로 주무관청의 허가가 있어야 그 효력이 발생한다. (1976. 11. 9. 76다 486)

재단법인의 정관변경

경매인 경우의 인허가

- ① 재단법인의 기본재산 처분은 정관 변경 행위이므로 주무관청의 허가를 받지 아니하면 그 효력이 없고 재단의 채권자가 그 기본재산에 대하여 강제집행을 실시하여 경락이 된 경우도 동일하다고 하여야 할 것이다. (1965. 5. 18. 65다 14)

재단법인의 정관변경

경매인 경우의 인허가

- ② 재단법인의 기본재산에 속하는 재산을 처분하는 행위는 기부행위(정관)의 변경에 속하는 것이므로 주무관청의 허가가 필요하며 이 허가 없이 한 위의 재산처분은 임의매매의 경우이든 경매의 경우이든 간에 그 효력을 발생할 수 없다.
(1967.2.22. 65마 704)

재단법인의 정관변경

채권 계약으로도 무효

- ② 주무관청의 허가가 없는 재단법인의 기본재산의 매매계약이나 교환계약은 채권계약이거나 물권계약임을 막론하고 그 효력이 발생할 여지가 없다.
(1974. 6. 11. 73다 1975)

정관의 변경사항

범위

- 재단법인을 설립하기 위해 출연한 기본재산은 재단법인의 실체를 이루며, 정관의 필요적 기재사항
- 재단법인의 기본재산을 처분하거나 또는 추가로 기본재산에 편입시키는 것은 모두 정관의 변경사항

정관의 변경사항

제43조

〈출처1〉

- ✓ 재단법인의 정관
재단법인의 설립자는 일정한 재산을 출연하고 제40조 제1호 내지 제5호의 사항을 기재한 정관을 작성하여 기명날인하여야 한다.

정관의 변경사항



제43조

- ✓ 재단법인의 정관
재단법인의 기본재산처분 시에는 정관변경허가 신청 절차에 따라, 법인정관변경허가신청서와 함께 기본재산 처분의 사유, 처분재산의 목록, 처분의 방법 등을 기재한 서류와 기본재산 처분을 결의한 이사회 회의록 등을 주무관청에 제출하여야 한다.

정관의 변경사항

정관변경의 허가 신청

비영리법인의 설립 및 감독에 관한 규칙 제6조 (정관변경의 허가 신청)

「민법」 제42조제2항·동법 제45조제3항 또는 동법 제46조의 규정에 의한 정관변경의 허가를 받고자 하는 법인은 별지 제3호서식에 의한 법인정관변경허가신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 주무관청에 제출하여야 한다.

정관의 변경사항

정관변경의 허가 신청

비영리법인의 설립 및 감독에 관한 규칙 제6조 (정관변경의 허가 신청)

1. 변경사유서 1부
2. 개정될 정관(신·구조문대비표를 첨부한다) 1부
3. 정관의 변경에 관계되는 총회 또는 이사회 회의록 사본 1부
4. 기본재산의 처분에 따른 정관변경의 경우에는 처분의 사유, 처분재산의 목록, 처분의 방법 등을 기재한 서류 1부

정관의 변경사항

정관변경의 허가 신청

- ✓ 이에 따라 주무관청에서는 제출된 서류 등을 통해, 이사회 결의의 적법성, 기본재산처분 후에도 목적사업의 달성 가능여부, 처분대상 재산의 구체적인 내용 확인 등을 통해 당해 정관변경허가 여부를 결정하게 된다.
- ✓ 재단법인처럼 기본재산에 대하여 제3자에게 장기로 지상권을 설정해주는 경우 역시, 주무관청에 정관변경 허가신청을 해야 한다.

정관의 변경사항 - 관련 판례

1969.2.18 선고 68다2323판결, 1974.4.23 선고 73다544 판결

재단법인의 기본재산의 처분은 결국 재단법인의 정관의 변경을 초래하므로 정관의 변경이 이루어지지 아니하면 재단의 기본재산에 관한 처분행위는 그 효력이 발생할 수 없다고 할 것이고, 정관의 변경은 주무관청의 허가를 얻지 아니하면 그 효력이 없는 것이므로 주무관청의 허가가 없는 재단법인의 기본재산의 매매계약이나 교환계약은 그 효력이 발생할 여지가 없다고 함이 본원의 판례이다.

정관의 변경사항 - 관련 판례

대법원 1974.6.11 선고 73다1975 판결

채권계약과 물권계약을 갈라 물권계약으로서의 효력만 부인하고 채권계약으로서의 유효한 것이라 인정한다면 특단의 사정이 없는 한 주무부장관의 허가없는 기본재산의 처분을 금하는 법의 취지가 몰각되는 결과를 빚을 염려가 있으므로 소위 채권계약으로서도 그 효력이 유지될 수 없는 것이라 할 것이다.

법인 정관

- ✓ 기업 활동에 따른 법적인 절차와 기업의 결과물을 가져갈 수 있는 행위의 법적인 절차를 정해놓은 문서
- ✓ 임원, 주주의 이익을 실현하기 위한 운영 근간이나 기업의 지배구조와 관련된 내용이 포함되어 있음

법인 정관

- ✓ 이는 기업 상황에 따라 주기적으로 변경 또는 개정하는 것이 필요하고 개정된 정관을 실질적으로 적용하고 있는 것이 중요

법인 정관



하지만!

많은 기업에서 설립 당시의 임원 구성, 주식, 주주총회, 이사회 등의 일반적인 내용의 표준정관을 사용하고 있기 때문에 실질적으로 중요한 임원보수, 퇴직금, 보상금, 배당, 사채발행 등 자금이동과 관련한 정비가 미흡한 경우가 많음

정관이 미흡할 경우

- ✓ 손금산입의 부인, 부당행위계산이 되어 과도한 세금을 납부하게 되는 경우가 많음

정관이 미흡할 경우

예 임원퇴직금

- ✓ 원칙적으로 등기이사에게 퇴직금을 줄 수 없음
- ✓ 임원은 일반 직원과 달리 고용관계에 있다고 보지 않기 때문에 노동관계법이 적용되지 않아 퇴직금이 발생하지 않음

정관이 미흡할 경우

예 임원퇴직금

- ✓ 이 때 정관에 규정되어 있을 경우라면 퇴직위로금 지급이 가능
- ✓ 그러나 이사회 결의에 따라 정관 조항이 자본 충실을 해칠 위험이 있다면 무효처리 될 수 있음

정관이 미흡할 경우

따라서,

- ✓ 기업이 성장하고 경영활동이 다양해지고 복잡해짐에 따라, 현재 기업 상황을 반영한 정관이 필요
- ✓ 기업 대표는 기업 설립을 위한 명목적 서류라는 인식을 바꾸고 기업 성장과 사업 활성화를 위해 정관을 검토하고 정비하는 것이 바람직

구체적 사례

“식품 가공업을 운영하고 있는 A대표”

- ✓ 8억 원에 달하는 가지급금을 정리하기 위하여 대표 급여 인상과 중간 퇴직금 정산 방법을 활용
- ✓ 관련 사항은 당연히 정관에 명시되어 있었기에 A대표는 이를 매끄럽게 처리했다고 생각

구체적 사례

“식품 가공업을 운영하고 있는 A대표”

- ✓ 그러나 국세청으로부터 손금산입부인으로 과세통지서를 받게 되었음
- ✓ A대표는 이에 불복하여 소송을 진행했고 1,2심에서 승소

구체적 사례

“식품 가공업을 운영하고 있는 A대표”

- ✓ 대법원에서는 A대표의 보수와 중간퇴직금이 전체 영업이익 대비 약 40%에서 95%에 이르며 다른 임원 보수에 비해 월등히 높고 동종업체와 비교했을 때도 과도한 금액이며 갑작스럽게 인상된 점 등을 이유로 A대표의 급여인상 행위를 법인세 절세 목적으로 보고 법인 비용으로 인정할 수 없다고 최종 판결

차이점

과거

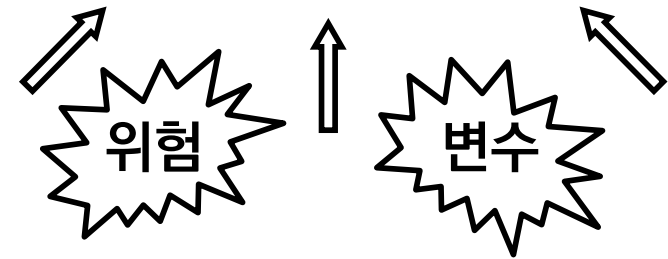
법인 정관에 관련 사항이 명시되어 있으면 임원보수 인상을 인정

현재

그간의 정관 개정에 따라 대표 급여가 단계적으로 인상되었는지 등의 실질적인 운영 여부를 따짐

기업활동

보호장치로서의 법인 정관



기업 상황에 맞게 주기적 변경과 개정

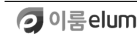
✓ 규정, 정책, 사업 환경에 변화가 생길 때마다 정관 검토

정관의 실질적인 적용

✓ 종합적인 상관관계를 고려하여 변경 효과를 극대화



1. 법인의 해산



사단법인

- 보통 사단법인이라고 할 때는 민법상의 비영리 사단법인을 가리킨다.
이에 반해 일정한 목적에 바쳐진 재산, 즉 재단이 그 실체를 이루고 있는 법인을 재단법인이라고 한다.
- 민법의 규율을 받는 비영리 사단법인과 상법의 규율을 받는 영리 사단법인이 있다.


비영리 사단법인

- 비영리 사단법인은 2명 이상의 설립자가 법인의 근본 규칙을 정한 정관을 작성한 후, 주무관청의 허가를 얻어 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

법인의 기관

- ① 대외적으로 법인을 대표하고 대내적으로는 법인의 업무를 집행하는 대표 및 업무 집행 기관으로서의 이사(理事)
- ② 사단법인을 구성하는 사원 전원으로 구성되며 법인의 사무 전반에 관하여 결정권을 가지는 최고 의사결정 기관으로서의 사원총회

법인의 기관

- ③ 이사의 사무 집행을 감독하는 감독 기관으로서의 감사
-  법인의 대표기관이 그 직무에 관하여 타인에게 불법행위로 인한 손해를 가했을 때 법인은 피해자에게 그 손해를 배상해야 한다. (민법 제35조 1항)

법인의 해산

- 법인에게는 자연인과 달리 사망이란 문제는 일어나지 않으나 정관으로 정한 해산사유가 발생하거나 설립허가를 취소하면 해산될 수도 있고, 사단법인의 경우에는 총회해산결의가 있거나 사원이 한 사람도 없게 되면 그것으로 해산된다. (민법 제77조)

법인의 해산

- 법인이 해산되면 이미 적극적 행동을 할 수 없게 되어 재산관계를 정리하는 청산절차에 들어간다.
- 해산 후 청산 종결까지 존속하는 법인을 청산법인(清算法人)이라고 하며, 청산의 종결로 사단법인은 완전히 소멸된다.

법인의 해산 - 관련 판례

대법원 1992.10.9., 92다23087

법인의 해산(解散)이라 함은 법인이 소멸하기 위하여 본래의 적극적 활동을 정지하고 청산절차에 들어가는 것을 말한다. 따라서 해산만으로는 아직 권리능력이 소멸되지 않고 다만, 청산에 필요한 한도로 그것이 제한될 뿐이다.

법인의 해산 - 관련 판례

대법원 1992.10.9., 92다23087

사단법인에 있어서는 사원이 없게 된다고 하더라도 이는 해산사유가 될 뿐 막바로 권리능력이 소멸하는 것이 아니므로 법인 아닌 사단에 있어서도 구성원이 없게 되었다 하여 막바로 그 사단이 소멸하여 소송상의 당사자능력을 상실하였다고 할 수는 없고 청산사무가 완료되어야 비로소 그 당사자능력이 소멸하는 것이다.

법인의 해산 - 관련 판례

대법원 1989.8.8., 88다카26123

사단법인의 구성원들이 그 법인을 해산하고 신법인을 결성한 경우 구 법인과 신 법인의 구성원이 동일하고 그 두 법인의 임원과 대표자가 일시 부분적으로 중복된 때가 있었으며 두 법인의 설립목적이 같고 구 법인이 해산하면서 그 재산을 신 법인에 승계시키기로 결의하고 신 법인이 구 법인의 재산을 사실상 인수하여 관리한 바 있더라도 구 법인이 그 청산절차를 종료하지 않은 이상 의연히 법인으로 존속하므로 구 법인과 신 법인과는 별개의 법인으로 보아야 한다.

법인의 해산 사유

사단법인, 재단법인 공통 해산 사유

- 존립기간의 만료 기타 정관에 정한 해산사유의 발생
- 법인의 목적달성 또는 달성 불능
- 파산 : 법인의 파산 원인은 채무 초과이며, 채무초과상태에서 이사 및 채권자의 파산신청이 있어야 한다.

법인의 해산 사유

사단법인, 재단법인 공통 해산 사유

- 설립허가의 취소 : 법인이 목적 이외의 사업을 하거나 설립허가 조건에 위반하거나 기타 공익을 해하는 행위를 한 때에는 주무관청은 그 허가를 취소할 수 있다. 이 설립허가 취소는 소급효가 없다.

법인의 해산 사유

설립허가취소

- 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 설립허가를 받은 경우
- 설립허가 조건을 위반한 경우
- 목적 달성이 불가능하게 된 경우
- 목적 사업 외의 사업을 한 경우
- 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 정관을 위반한 경우

법인의 해산 사유

설립허가취소

- 공익을 해치는 행위를 한 경우
- 정당한 사유없이 설립허가를 받은 날로부터 6개월 이내에 목적사업을 시작하지 아니하거나 1년 이상 사업실적이 없을 때

법인의 해산 사유

설립허가취소

- ! 이상의 사유에 따른 공익법인의 설립허가취소는 다른 방법으로는 감독목적 달성을 할 수 없거나, 감독청이 시정을 명령한 후 1년이 지나도 이에 응하지 아니한 경우에 한하여 실시

법인의 해산 사유

사단법인 특유의 해산 사유

- 사원이 없게 된 때 : 사단법인은 사원을 존립의 근거로 하므로 사원이 1명도 없게 된 경우에는 소멸하게 된다.
- 주의할 것은 사원이 2인 이상 이어야 한다는 것은 사단법인의 성립 요건일 뿐 존속 요건은 아니므로 사원이 1인인 경우에도 사단법인은 해산하지 않는다.

법인의 해산 사유

사단법인 특유의 해산 사유

- 총회의 결의 : 이에 의한 해산은 임의 해산이며 총회의 전권사항이다. 그 결의는 정관에 다른 규정이 없는 한 총 사원의 3/4 이상의 동의를 요한다.
- 청산인은 파산의 경우를 제외하고 해산 사유 등을 등기하여야 한다.

법인의 해산 관련 법

제79조

✓ 파산신청

법인이 채무를 완제하지 못하게 된 때에는 이사는 지체 없이 파산신청을 하여야 한다.

〈출처1〉

법인의 해산 관련 법

제80조

✓ 잔여재산의 귀속

- ① 해산한 법인의 재산은 정관으로 지정한 자에게 귀속한다.

〈출처1〉

법인의 해산 관련 법

제80조

〈출처1〉

✓ 잔여재산의 귀속

- ② 정관으로 귀속권리자를 지정하지 아니하거나 이를 지정하는 방법을 정하지 아니한 때에는 이사 또는 청산인은 주무관청의 허가를 얻어 그 법인의 목적에 유사한 목적을 위하여 그 재산을 처분할 수 있다. 그러나 사단법인에 있어서는 총회의 결의가 있어야 한다.

법인의 해산 관련 법

제80조

〈출처1〉

✓ 잔여재산의 귀속

- ③ 전2항의 규정에 의하여 처분되지 아니한 재산은 국고에 귀속한다.

이미지 출처

〈출처1〉 GettyImages-470844905



민법 제77조. 해산사유

민법 제77조

〈출처1〉

- ① 법인은 존립기간의 만료, 법인의 목적의 달성 또는 달성의 불능 기타 정관에 정한 해산사유의 발생, 파산 또는 설립허가의 취소로 해산한다.
- ② 사단법인은 사원이 없게 되거나 총회의 결의로도 해산한다.

“ 법인이 해산되면 적극적인 행동을 할 수 없게 되어
재산관계를 정리하는 청산절차에 돌입 ”

1. 법인의 청산(清算)



법인의 청산(清算)



- 회사 등의 법인·조합이 해산(解散)으로 인한 모든 법률관계를 종료함
- 즉, 법인이 잔무를 처리하고 재산을 정리하여 완전히 소멸할 때까지의 절차
- 청산법인은 청산의 목적범위 내에서만 권리가 있음
- 의무의 부담과 목적범위 외의 행위는 무효

법인의 청산(清算)



- 채무변제의 경우 채권신고의 공고 및 최고를 해야 함
- 신고기간은 2개월 이상
- 신고기간 중에 이행기가 도래한 채무를 신고기한 만료시까지 이행하여야 안됨
- 그렇다고 하여 그로 인한 지연배상이 면제되는 것은 아님

법인의 청산(清算)



- 합병, 분할, 분할합병 이외의 사유에 의해 해산하는 경우, 채권의 추심, 채무변제 등 잔여 법률관계의 처리가 필요
- 파산 이외의 사유에 의해 해산하는 경우에는 상법에 의한 청산절차를 따름
- 청산인의 청산사무에는 해산의 등기와 신고, 현존사무의 종결, 잔여재산의 인도 및 채무의 변제가 있음

법인의 청산

영리법인

비영리법인

민법상 조합

판례

- 합병(合併)의 경우를 제외하고 해산으로 말미암아 곧 회사가 소멸하는 것이 아닌, 기존의 법률관계의 결말을 지을 때까지 존속
- 청산 중의 회사(청산회사)는 해산 전의 회사와 동일한 인격을 지속하고, 오로지 청산이라는 목적의 범위 내에서 존속하는 것

법인의 청산

영리법인

비영리법인

민법상 조합

판례

- 따라서 사원의 출자의무와 책임 등은 그대로 존속하지만, 영업을 전제로 하는 여러 제도는 적용되지 않음

법인의 청산

영리법인

비영리법인

민법상 조합

판례

회사의 청산방법

임의청산 (任意清算)	<ul style="list-style-type: none"> 정관 또는 총사원의 동의(同意)로써 자유로이 정한 방법에 따라서 하는 청산 합명회사와 합자회사에만 인정 상법 제247조, 제269조
법정청산 (法定清算)	<ul style="list-style-type: none"> 법이 정하는 방법에 따라서 하는 청산 모든 종류의 회사에 적용되는 규정

법인의 청산

영리법인

비영리법인

민법상 조합

판례

- 청산절차에 들어가면 청산인(清算人)이 이사(理事)에 갈음하여 임무를 집행하여 현존 사무를 종결하고, 채권의 추심과 채무의 변제를 함
- 청산 중에 법인의 재산보다 채무가 많은 것이 분명하게 된 경우, 청산인은 파산선고를 신청하고 재산을 정리하여 잔여재산이 있으면 그것을 일정한 귀속권리자에게 인도

법인의 청산

영리법인

비영리법인

민법상 조합

판례

- 귀속권리자가 없는 때에는 국고(國庫)에 귀속
- 청산이 종결하면 청산인은 이를 등기하고 주무관청에 신고

법인의 청산

영리법인

비영리법인

민법상 조합

판례

- 해산된 경우의 '조합 재산 정리'라는 의미에서 청산이라는 관념을 인정
- 특별법상의 조합에서도 해산의 경우에 청산을 하는데, 해산한 지역농협의 청산잔여재산은 따로 법률로 정하는 것 외에는 정관이 정하는 바에 따라 이를 처분
농업협동조합법 제86조

법인의 청산

영리법인

비영리법인

민법상 조합

판례

- 해산한 법인이 잔여재산의 귀속자에 관한 정관규정에 반하여 잔여재산을 달리 처분할 경우 그 처분행위는 청산법인의 목적범위 외의 행위로서 특단의 사정이 없는 한 무효이다.

대법원 2000. 12. 8. 선고 98두5279 판결

법인청산절차

법인 해산등기 및 청산인선임등기

채권자에 대한 최고

각종 신고진행

채무의 변제 및 잔여재산의 분배

결산보고서 작성 후 청산종결등기

법인청산절차

법인 해산등기 및 청산인선임등기

- 주식회사는 주주총회 특별결의(출석한 주주 의결권의 2/3 이상, 발행주식총수의 1/30이상)로 해산이 결의됐다면 해산등기와 청산인선임등기를 신청
- 해산결의/청산인선임결의를 한 주주총회의사록인증서와 해산·청산인선임등기를 마친 법인등기부등본 등을 첨부하여 제출

법인청산절차

채권자에 대한 최고

- 청산인은 취임한 날로부터 2개월 내에 회사채권자에 대하여 일정한 기간 내에 채권을 신고할 것
- 그 기간 내에 신고하지 않으면 청산에서 제외된다는 뜻을 2회 이상의 공고로써 최고하여야 함
- 신고기간은 2개월 이상
- 회사는 알고 있는 채권자에 대하여는 개별적으로 채권신고를 최고해야 함

법인청산절차

각종 신고진행

- 청산인은 해산 및 청산인의 선임 신고와 청산인이 재산목록 및 대차대조표를 법원에 제출

법인청산절차

채무의 변제 및 잔여재산의 분배

- 공고된 채권신고 기간이 종료되면 법인의 채무변제 진행
- 잔여재산이 있을 경우 주주에게 분배

법인청산절차

결산보고서 작성 후 청산종결등기

- 청산인들의 인감증명서와 인감도장을 첨부해서 주주총회를 진행
- 결산보고서를 통해 청산종결등기를 하면 됨

법인청산절차

법인 청산종결등기 준비서류

- 법인등기부등본 1통
- 법인인감도장
- 주주명부 1부
- 주식수 1/4에 해당하는 주주의 인감증명서 각 1통, 인감도장
- 공고 및 최고를 한 신문원본 - 결산보고서 (대차대조표, 손익계산서, 잔여재산분배계획서 첨부)

법인청산절차

해산결의 후 청산절차에서 주의할 점

- ① 청산인의 파산 신청
 - 청산인이 제출한 대차대조표가 부채초과임에도 청산인이 파산을 신청하지 않으면 파산선고의 청구를 게을리한 경우에 해당하므로 과태료에 처해짐
- ② 관련서류의 정비 및 보존
 - 청산종료 후 이해관계자의 소송 등 분쟁에 대비하기 위함

법인청산절차

청산의 주요내용

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 청산인의 선임 2 현존 사무의 종결 3 채권의 추심, 채무의 변제 4 회사재산의 조사 | <ol style="list-style-type: none"> 5 재산의 환가처분 6 잔여 재산의 분배 7 결산보고(승인) 8 청산종결의 등기, 서류보관 |
|--|---|

법인의 청산과 관련된 법 조항

〈출처1〉

제81조 (청산법인)	• 해산한 법인은 청산의 목적범위내에서만 권리가 있고 의무를 부담한다.
제82조 (청산인)	• 법인이 해산한 때에는 파산의 경우를 제하고는 이사가 청산인이 된다. 그러나 정관 또는 총회의 결의로 달리 정한 바가 있으면 그에 의한다.
제83조 (법원에 의한 청산인의 선임)	• 전조의 규정에 의하여 청산인이 될 자가 없거나 청산인의 결원으로 인하여 손해가 생길 염려가 있는 때에는 법원은 직권 또는 이해관계인이나 검사의 청구에 의하여 청산인을 선임할 수 있다.

법인의 청산과 관련된 법 조항

〈출처1〉

제84조 (법원에 의한 청산인의 해임)	• 중요한 사유가 있는 때에는 법원은 직권 또는 이해관계인이나 검사의 청구에 의하여 청산인을 해임할 수 있다.
제85조 (해산등기)	• 청산인은 파산의 경우를 제하고는 그 취임 후 3주 내에 해산의 사유 및 년·월·일, 청산인의 성명 및 주소와 청산인의 대표권을 제한한 때에는 그 제한을 주된 사무소 및 분사무소 소재지에서 등기하여야 한다. • 제52조의 규정은 전항의 등기에 준용한다.

법인의 청산과 관련된 법 조항

〈출처1〉

제86조 (해산신고)	<ul style="list-style-type: none"> • 청산인은 파산의 경우를 제하고는 그 취임 후 3주간 내에 전조 제1항의 사항을 주무관청에 신고하여야 한다. • 청산 중에 취임한 청산인은 그 성명 및 주소를 신고하면 된다.
제87조 (청산인의 직무)	<ul style="list-style-type: none"> • 청산인의 직무는 다음과 같다. <ol style="list-style-type: none"> ① 현존사무의 종결 ② 채권의 추심 및 채무의 변제 ③ 잔여재산의 인도 • 청산인은 전항의 직무를 행하기 위하여 필요한 모든 행위를 할 수 있다.

법인의 청산과 관련된 법 조항

〈출처1〉

제88조 (채권신고의 공고)	<ul style="list-style-type: none"> • 청산인은 취임한 날로부터 2월내에 3회 이상의 공고로 채권자에 대하여 일정한 기간 내에 그 채권을 신고할 것을 최고하여야 한다. 그 기간은 2월이상이어야 한다. • 전항의 공고에는 채권자가 기간 내에 신고하지 아니하면 청산으로부터 제외될 것을 표시하여야 한다. • 제1항의 공고는 법원의 등기사항의 공고와 동일한 방법으로 하여야 한다.
-----------------------	---

법인의 청산과 관련된 법 조항

〈출처1〉

제89조 (채권신고의 최고)	<ul style="list-style-type: none"> • 청산인은 알고 있는 채권자에게 대하여는 각각 그 채권신고를 최고하여야 한다. 알고 있는 채권자는 청산으로부터 제외하지 못한다.
제90조 (채권신고기간 내의 변제금지)	<ul style="list-style-type: none"> • 청산인은 제88조제1항의 채권신고기간내에는 채권자에 대하여 변제하지 못한다. 그러나 법인은 채권자에 대한 지연손해배상의 의무를 면하지 못한다.

법인의 청산과 관련된 법 조항

〈출처1〉

제91조 (채권변제의 특례)	<ul style="list-style-type: none"> • 청산 중의 법인은 변제기에 이르지 아니한 채권에 대하여도 변제할 수 있다. • 전항의 경우에는 조건 있는 채권, 존속기간의 불확정한 채권 기타 가액의 불확정한 채권에 관하여는 법원이 선임한 감정인의 평가에 의하여 변제하여야 한다.
제92조 (청산으로부터 제외된 채권)	<ul style="list-style-type: none"> • 청산으로부터 제외된 채권자는 법인의 채무를 완제한 후 귀속권리자에게 인도하지 아니한 재산에 대하여서만 변제를 청구할 수 있다.

법인의 청산과 관련된 법 조항

〈출처1〉

<p>제93조 (청산중의 파산)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 청산 중 법인의 재산이 그 채무를 완제하기에 부족한 것이 분명하게 된 때에는 청산인은 지체없이 파산선고를 신청하고 이를 공고하여야 한다. • 청산인은 파산관재인에게 그 사무를 인계함으로써 그 임무가 종료한다. • 제88조제3항의 규정은 제1항의 공고에 준용한다.
<p>제94조 (청산종결의 등기와 신고)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 청산이 종결한 때에는 청산인은 3주 내에 이를 등기하고 주무관청에 신고하여야 한다.

법인의 청산과 관련된 법 조항

〈출처1〉

<p>제95조 (해산, 청산의 검사, 감독)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 법인의 해산 및 청산은 법원이 검사, 감독한다.
<p>제96조 (준용규정)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 제58조제2항, 제59조 내지 제62조, 제64조, 제65조 및 제70조의 규정은 청산인에 이를 준용한다.

법인의 청산과 관련된 법 조항

〈출처1〉

제97조(벌칙)

- 법인의 이사, 감사 또는 청산인은 다음 각호의 경우에는 500만원 이하의 과태료에 처한다. [개정 2007.12.21] [[시행일 2008.3.22]]
 - ① 본장에 규정한 등기를 해태한 때
 - ② 제55조의 규정에 위반하거나 재산목록 또는 사원명부에 부정기재를 한 때
 - ③ 제37조, 제95조에 규정한 검사, 감독을 방해한 때
 - ④ 주무관청 또는 총회에 대하여 사실이 아닌 신고를 하거나 사실을 은폐한 때
 - ⑤ 제76조와 제90조의 규정에 위반한 때
 - ⑥ 제79조, 제93조의 규정에 위반하여 파산선고의 신청을 해태한 때
 - ⑦ 제88조, 제93조에 정한 공고를 해태하거나 부정한 공고를 한 때

이미지 출처

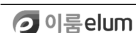
〈출처1〉 GettyImages-470844905

주택관리사_민법

47차시 법인의登記 및 감독(1)



1. 법인의 해산 및 소멸



비영리사단법인

- 비영리, 즉 학술·종교·자선·기능·사교 기타 영리 아닌 사업 목적
- 설립자가 목적, 명칭, 사무소 소재지, 자산, 이사의 임면, 사원자격의 득실, 존립시기나 해산사유 등 일정한 사항을 기재한 정관을 작성하여 기명날인하고, 주무관청의 허가를 얻어, 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립

비영리사단법인

- 사단법인은 이론상 구성원과는 별개의 권리 주체, 현실적으로는 대표기관인 이사를 통해 활동
- 이사 등이 직무에 관하여 타인에게 손해를 가한 경우에는 법인의 불법행위가 되어 배상책임 짐
- 비영리사단법인의 사무는 주무관청이 검사 감독, 해산 및 청산은 법원이 검사 감독

영리사단법인

- 영리사단법인은 <상법>, 기타 특별법에 의해 규율
- <상법>은 영리사단법인으로 네 가지 유형 회사 규정
- 회사는 <상법> 소정의 사항을 기재한 정관을 작성하고 기명날인하여, 본점 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립
- 각 회사의 설립·운영·해산 및 청산 등의 절차에 관해서는 <상법> 회사 편에 규정

법인의 해산

- 법인이 해산되면 법인은 재산 정리를 위해서만 권리능력이 있다 (민법 제81조).
- 즉 원칙적으로 이사가 청산인(清算人)이 되어(민법 제82조), 계속 중인 사무를 종결시키고, 채권을 추심(推尋)하며, 채무를 변제한다.

법인의 해산

- 잔여재산이 있을 때에는 정관에 정한 사람에게 귀속하고, 이것이 없을 때에는 주무관청의 허가를 얻어(사단법인의 경우는 총회결의도 필요)법인의 목적에 유사한 목적에 따라 처분하고, 이것도 없을 때에는 국고에 귀속한다 (민법 제80조).

법인의 소멸

- 법인이 소멸할 경우, 법인에게는 상속이 인정되지 않으므로 권리능력의 상실에 따른 재산관계를 정리하기 위하여 일정한 절차 단계를 밟는다.
- 즉, 법인은 해산 단계를 거쳐 청산절차를 끝으로 법인등기부에 청산 종결의 등기를 함으로써 소멸한다 (민법 제77조 이하).

법인의 소멸

- 이러한 청산 절차의 완료에 의하여 비로소 법인은 소멸한다.
- 또 법인이 채무를 완제하지 못하면 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 파산절차에 들어간다(민법 제294조).

주택관리사_민법

48차시 법인의登記 및 감독(2)



1. 법인의登記

법인의登記

- 민법상의 비영리 법인에 관한登記
- 설립登記, 변경登記, 분사무소설치登記, 사무소이전登記 및 해산登記
- 상법상의 회사에 관한登記는 상업登記라 함

법인의登記

법인의登記

- ✓ 거래의 안전을 위해 법인의 조직이나 내용 공시
- ✓ 설립登記는 재단법인과 사단법인에 있어서 모두 성립 요건이며 법인은 설립登記를 함으로써 성립

법인의登記

법인의 설립登記

✓ 설립登記사항

- ㉠ 목적, 명칭, 사무소, 설립허가의 연·월·일
- ㉡ 존립 시기나 해산사유를 정한 때에는 그 방법
- ㉢ 이사의 성명, 주소
- ㉣ 자산의 총액
- ㉤ 출자 방법을 정한 때에는 그 방법
- ㉥ 이사의 대표권을 제한할 때에는 그 제한

법인의登記

법인의 설립登記

- 설립登記는 회사의 설립에 관한登記를 말하며, 회사는 본점의 소재지에서 설립登記를 함으로써 성립한다(상법 제172조).
- 따라서 설립登記는 회사의 성립요건이고 대항요건(對抗要件)이 아니다. 비영리법인의 설립登記도 성립요건이다(민법 제33조 참조).

법인의登記

법인의 설립登記

- 설립登記사항은 법으로 정해져 있고(상법 제180조·제271조·제317조2항·제549조2항), 각 회사에 따라登記사항의 내용에 차이가 있는데, 회사와 거래하는 제3자에게 알릴 필요가 있는 사항이다.

법인의登記

법인의 설립登記

- 설립登記의 기간은 주식회사와 유한회사에서는 법으로 정해져 있고(상법 제317조1항·제549조1항), 기타의 회사에서는 정해져 있지 않다.

법인의登記

법인의 설립登記

- 어느 회사든지 설립과 동시에 지점을 설치 또는 성립 후 설치하는 경우와 본점, 지점을 이전한 경우, 또한 설립등기사항에 변경이 생긴 때에는 반드시 등기를 하여야 한다.
(상법 제181조~제183조·제269조·제317조 3항, 4항·제549조 3항,4항)

법인의登記

법인의 설립登記

- 설립등기는 상업등기이므로 회사성립의 창설적 효력 이외는 모두 「상업등기법」의 규정이 적용된다.

법인의登記

법인의 설립登記

- 주식회사에 있어서는 설립등기에 권리주양도 제한의 해제, 주식인수의 무효 주장 및 취소의 제한(상법 제320조), 주권발행의 허용(같은 법 제355조) 등 특별한 효력이 생긴다.

법인의登記 관련조문

제49조

✓ 법인의 등기사항

- 법인설립의 허가가 있는 때에는 3주간 내에 주된 사무소 소재지에서 설립등기를 하여야 한다.

〈출처1〉

법인의登記 관련조문

제49조

✓ 법인의登記사항

② 전항의登記사항은 다음과 같다.

1. 목적
2. 명칭
3. 사무소
4. 설립허가의 년월일
5. 존립시기나 해산이유를 정한 때에는 그 시기 또는 사유
6. 자산의 총액
7. 출자의 방법을 정한 때에는 그 방법
8. 이사의 성명, 주소
9. 이사의 대표권을 제한한 때에는 그 제한

〈출처1〉

법인의登記 관련조문

제50조

✓ 분사무소설치의登記

- ① 법인이 분사무소를 설치한 때에는 주사무소 소재지에서는 3주간 내에 분사무소를 설치한 것을登記하고 그 분사무소 소재지에서는 동기간 내에 전조제2항의 사항을登記하고 다른 분사무소 소재지에서는 동기간 내에 그 분사무소를 설치한 것을登記하여야 한다.

〈출처1〉

법인의登記 관련조문

제50조

✓ 분사무소설치의登記

- ② 주사무소 또는 분사무소의 소재지를 관할하는登記소의 관할구역내에 분사무소를 설치한 때에는 전항의 기간 내에 그 사무소를 설치한 것을登記하면 된다.

〈출처1〉

법인의登記 관련조문

제51조

✓ 사무소이전의登記

- ① 법인이 그 사무소를 이전하는 때에는 구소재지에서는 3주간 내에 이전登기를 하고 신소재지에서는 동기간 내에 제49조 제2항에 계기한 사항을登記하여야 한다.
- ② 동일한登記소의 관할구역내에서 사무소를 이전한 때에는 그 이전한 것을登記하면 된다.

〈출처1〉

법인의登記 관련조문

제52조

✓ 변경登記

제49조제2항의 사항 중에 변경이 있는 때에는 3주간 내에 변경登記를 하여야 한다.

〈출처1〉

법인의登記 관련조문

제52조

②

- ✓ 직무집행정지 등 가처분의登記
이사의 직무집행을 정지하거나 직무대행자를 선임하는 가처분을 하거나 그 가처분을 변경·취소하는 경우에는 주사무소와 분사무소가 있는 곳의登記소에서 이를登記하여야 한다.

〈출처1〉

법인의登記 관련조문

제53조

✓ 등기기간의 기산

전3조의 규정에 의하여登記할 사항으로 관청의 허가를 요하는 것은 그 허가서가 도착한 날로부터登記의 기간을 기산한다.

〈출처1〉

법인의登記 관련조문

제54조

- ✓ 설립登記이외의登記의 효력과登記사항의 공고

- ① 설립登記이외의 본 절의登記사항은 그登記 후가 아니면 제삼자에게 대항하지 못한다.
- ②登記한 사항은 법원이 지체 없이 공고하여야 한다.

〈출처1〉

이미지 출처

〈출처1〉 GettyImages-470844905

주택관리사_민법

49차시 법인의登記 및 감독(3)



1. 법인의 감독

법인의 감독



- 법인은 내부적인 감독기관으로 감사를 두어 법인의 재산상태 및 이사의 업무집행 감독
- 감사는 법인의 임의기관으로서 감사에 의한 내부적인 감독에는 한계가 있음
- 비영리법인은 공공적 이익에 관계되는 바도 적지 않으므로 공적 기관에 의한 감독 필요함

법인의 감독



- 민법은 모든 비영리법인에 대해서 설립허가를 해 준 주무관청에게 업무감독권 부여
- 법인이 해산한 후 청산 단계에 있는 동안은 법원에게 감독권 부여

법인의 감독

행정적인 감독

- ✓ 비영리법인은 그 설립에 있어서 허가주의에 의하여 주무관청의 감독을 받게 되는데, 법인설립 후는 보다 현실적으로 사무에 관하여 주무관청의 감독을 받음

법인의 감독

행정적인 감독

- ✓ 행정관청의 구체적인 감독 방법
 - ① 주무관청은 언제라도 직권으로써 법인 사무 검사, 감독
 - ② 주무관청은 법인의 목적 이외의 사업을 하거나 설립허가의 조건에 위반하거나 기타 공익을 해칠 행위를 한 때에는 그 허가를 취소할 수 있음
 - ③ 재산상황이나 업무집행에 관하여 부정, 불비한 것이 있음을 발견한 감사에 대하여 주무관청에의 보고의무를 부과시킴

법인의 감독

법인청산에 대한 감독

- ✓ 법인의 해산 및 청산에 관하여는 법원이 검사, 감독
- ✓ 법인이 해산한 경우에 법정청산인이 없거나 결원이 되어 손해가 생길 염려가 있을 때나 그 외 중요한 사유가 있을 때에는 법원이 청산인을 선임하거나 해임할 수 있음

법인의 감독

위반 시의 벌칙

- ✓ 법인의 이사, 감사 또는 청산인이 그의 직무를 충실하게 다하지 않은 경우 이들에게 과태료 처분을 할 수 있음
- ✓ 과태료는 형사 벌은 아니고 일종의 질서 벌이므로, 과태료에 처하는 절차는 형사소송법에 의하지 아니하고 비송사건절차법에 따름

법인의 감독**위반 시의 벌칙**

- ✓ 과태료처분의 관할은 그 처분을 받게 될 자의 주소지의 지방법원 관할에 속함

법인의 감독**과태료 처분을 할 수 있는 사항들**

- ✓ 법원에 관한 등기를 게을리 한 때
- ✓ 재산목록 또는 사원 명부의 작성, 비치에 관한 의무에 위반하거나 또는 부정 기재한 경우
- ✓ 주무관청 또는 법원의 검사나 감독을 방해한 경우
- ✓ 주무관청 또는 총회에 대하여 사실이 아닌 신고를 하거나 사실을 은폐한 때

법인의 감독**과태료 처분을 할 수 있는 사항들**

- ✓ 총회의사록의 작성·비치에 관한 의무에 위반하거나 또는 청산인이 채권신고기간 내에 변제를 한 때
- ✓ 파산 신고의 신청을 게을리 한 때
- ✓ 청산인이 채권 신고의 공고나 또는 파산선고신청의 공고를 게을리 하거나 부정으로 공고를 한 때

주택관리사_민법

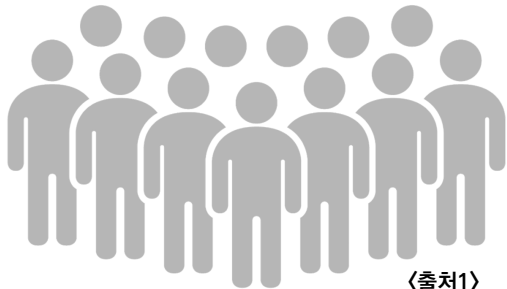
50차시 권리능력이 없는 사단과 재단(1)



1. 권리능력 없는 사단



일정한 목적을 위하여
결합된 사람의 단체



<출처1>



권리능력 없는 사단

- 일반적으로 사단법인(社團法人)으로서 실체는 가졌으면서도 법인격이 없는 (주무관청의 허가 혹은 법인등기가 없는) 민법상의 단체
- ‘비법인사단’, ‘법인 아닌 사단’, ‘법인격 없는 사단’이라고도 함



권리능력 없는 사단



- 다른 정의로는, 사단(Association)의 실체를 갖추고 있으면서도 법인 설립의 절차를 밟지 아니하거나 설립 중에 있는 사단

권리능력 없는 사단

성립요건

- 단체로서의 조직을 갖추
- 중요한 사항이 규칙이나 정관으로 확정
 - 사단의 명칭, 사원, 대표의 방법, 총회의 운영, 재산의 관리 등

권리능력 없는 사단

태양(態樣)

종중(宗中), 교회, 동리(洞里), 자연부락, 아파트 입주자대표회, 기타 등



<출처2>



<출처3>

권리능력 없는 사단

법적지위

내부관계

외부관계

- 1차적으로 그 사단의 정관에 따라 처리
- 정관의 규정이 없는 경우에는 '민법의 사단법인에 관한 규정을 적용하여야 한다'는 것이 다수설

권리능력 없는 사단

법적지위

내부관계

외부관계



- 대표자가 정해져 있으면 소송당사자능력을 갖음
- 권리능력, 행위능력, 대표기관의 권한과 그 대표형식, 대표기관의 불법행위에 대한 권리능력 없는 사단의 배상책임은 사단법인의 규정을 적용해도 됨
- 부동산에 관하여 등기권자 혹은 그 의무자가 될 수 있음

권리능력 없는 사단

재산의 귀속관계



법인 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유한 때에는 총유로 한다.

“ **공동소유형태를 인정** ”

권리능력 없는 사단

! 총유

- 단체적 색채가 가장 강한 공동소유형태
- 다수인이 하나의 단체로서 결합되어 있고, 목적물의 관리·처분은 단체 자체의 권한으로 함
- 그렇지만 단체 구성원들은 일정한 범위 내에서 각각 사용·수익의 권한만을 가짐
- 단체의 책무에 대하여 책임을 지지 않는 공동소유형태

권리능력 없는 사단

cf 합유

- 공동소유의 한 형태
- 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 소유형태
- 개인적 색채가 강한 공유(共有)와 단체적 색채가 강한 총유(總有)의 중간 형태
- 합유자 간의 단체적 구속력이 강한 점에서 총유와 비슷하고, 합유자가 지분(持分)을 가지는 점에서는 공유와 비슷함

판례 살펴보기

Case 1

대판·전합 2007.4.19, 2004다60072,60089

**비법인사단이 타인 간의 금전채무를 보증하는 행위를
총유물의 관리·처분행위로 볼 수 있는지 여부(소극)**

민법 제275조, 제276조 제1항에서 말하는 총유물의 관리 및 처분이라 함은 총유물 그 자체에 관한 이용, 개량행위나 법률적·사실적 처분행위를 의미하는 것이므로, 비법인사단이 타인간의 금전채무를 보증하는 행위는 총유물 그 자체의 관리·처분이 따르지 아니하는 단순한 채무부담행위에 불과하여 이를 총유물의 관리·처분행위라고 볼 수는 없다.

판례 살펴보기

Case 1

대판·전합 2007.4.19, 2004다60072,60089

따라서 비법인사단인 재건축조합의 조합장이 채무보증계약을 체결하면서 조합규약에서 정한 조합 임원회의의 결의를 거치지 아니하였다거나 조합원총회 결의를 거치지 않았다고 하더라도 그것만으로 바로 그 보증계약이 무효라고 할 수는 없다. 다만, 이와 같은 경우에 조합 임원회의의 결의 등을 거치도록 한 조합규약은 조합장의 대표권을 제한하는 규정에 해당하는 것이므로, 거래 상대방이 그와 같은 대표권 제한 및 그 위반 사실을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 그 거래행위가 무효로 된다고 봄이 상당하며,

판례 살펴보기

Case 1

대판·전합 2007.4.19, 2004다60072,60089

이 경우 그 거래 상대방이 대표권 제한 및 그 위반 사실을 알았거나 알지 못한 데에 과실이 있다는 사정은 그 거래의 무효를 주장하는 측이 이를 주장·입증하여야 한다.

판례 살펴보기

Case 2

대판 2006.12.21., 2006다52723

**아파트 부녀회가 법인 아닌
사단의 실체를 갖추고 있다고 본 사례**

아파트에 거주하는 부녀를 회원으로 하여 입주자의 복지증진 및 지역사회 발전 등을 목적으로 설립된 아파트 부녀회가 회칙과 임원을 두고서 주요 업무를 월례회나 임시회를 개최하여 의사결정하여 온 경우에 법인 아닌 사단의 실체를 갖추고 있다고 본 사례로 이 사건 부녀회는 1980년대 초경에 삼호가든 1, 2차 아파트에 거주하는 부녀를 회원으로 하여 입주자의 복지증진 및 지역사회 발전 등을 목적으로 하여 성립되었고

판례 살펴보기

Case 2

대판 2006.12.21., 2006다52723

(다만, 설립 당시 명칭은 ‘삼호가든아파트 새마을 부녀회’였다), 회칙이 마련되어 있어 임원으로 회장, 부회장, 감사, 이사, 명예회장, 고문을 두도록 되어 있는 사실, 이 사건 부녀회의 임원은 회장, 부회장, 감사, 총무이사, 재무이사, 이사 11명 등 16명인데, 이사 11명은 이 사건 아파트의 11개 동의 통장들이고, 회장·부회장·감사는 각 동 대표들이 참석한 총회에서 선출하도록 되어 있으며, 임원의 임기는 2년이고, 회장은 연임할 수 있는 사실, 이 사건 부녀회의 주요 업무는 16명의 임원이 월례회나 임시회를 개최하여 의사결정을 하여 온 사실을 인정할 수 있다.

판례 살펴보기

Case 2

대판 2006.12.21., 2006다52723

따라서 법인 아닌 사단의 실체를 갖춘 아파트 부녀회의 수익금이 아파트 부녀회 회장의 개인 명의의 예금계좌에 입금되어 있는 경우, 위 수익금의 관리·사용권을 승계한 아파트입주자 대표회의가 수익금의 지급을 청구할 상대방은 회장 개인이 아니라 아파트 부녀회이다.

이미지 출처

- <출처1> GettyImages-960889456
- <출처2> GettyImages-488441266
- <출처3> GettyImages-957334054
- <출처4> GettyImages-470844905

주택관리사_민법

51차시 권리능력이 없는 사단과 재단(2)



1. 권리능력 없는 재단

권리능력 없는 재단



- 재단법인의 실질, 즉 재산의 총체는 갖추고 있으나 법이 요구하는 절차를 거치지 않아 법인격을 취득하지 못한 재단

권리능력 없는 재단



- 민법에서는 권리능력 없는 재단의 재산귀속형태에 대해 아무런 규정이 없기에 부동산에 관한 권리를 규정한 부동산등기법 제26조에 비추어 권리능력 없는 재단의 '단독소유'로 보아야 한다는 견해가 유력

권리능력 없는 재단

비법인재단의 유형

- 한정승인을 한 상속재산
민법 제1028조 이하
- 한정승인을 한 상속재산, 상속인 없는 상속재산
민법 제1053조 이하
- 파산재단
채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제382조 이하
- 각종 재단저당의 목적이 되는 특별법에 의한 재단
공장저당법 제3조, 제11조 / 광업재단저당법 제2조, 제4조

판례 살펴보기

유치원의 비법인재단성

유치원은 이사회가 유치원의 의사결정을 하여 왔으며 어린이의 보육을 위한 유치원경영이라는 지속적인 목적과 원칙에 따라 설립자에 의하여 관리운영되는 사실상의 사회생활의 하나의 단체이고, 그 단체 중에서도 출연자의 출연으로 인하여 그 재산이 출연자의 소유를 떠나서 유치원자체가 재산을 소유하고 있다면 법인 아닌 재단으로 본법상 당사자능력이 있다. **대법원 68다2387**

권리능력 없는 재단

법률관계

- 권리능력 없는 재단의 설립은 설립자의 단독행위의 성질을 가지며, 이에 관하여는 증여 및 유증의 규정이 준용(제47조)
- 권리능력 없는 재단도 등기능력(부등법 제30조)과 당사자능력(민소법 제52조)을 가지며 명예권·명칭권 등의 인격권을 향유

권리능력 없는 재단

법률관계

- 내부관계에 관하여는 재단법인의 규정이 유추적용(단, 법인격을 전제로 하지 않는 것에 한함)
- 권리능력 없는 재단의 명의로 등기된 재산은 당해 비법인재단에 귀속

권리능력 없는 재단의 문제점

“ 재산권의 귀속관계에 대해 아무런 규정이 없다. ”

부동산물권 이외의 권리의 형식적인 귀속관계는 신탁법의 규정을 유추적용 하는 것이 적지 않을 것

권리능력 없는 재단의 문제점

권리능력 없는 재단은 재단의 법인격이 인정되지 않음

대표자는 부동산물권을 제외한 재산의 명의인이 되지 않을 수 없음

설립자를 위탁자, 대표자를 수탁자, 장래 탄생하는 재단법인을 수익자로 함

사익신탁 성립

권리능력 없는 재단의 문제점

재단법인의 성립이 불허가로 결정된 경우

출연된 재산이
설정자 또는 상속인에게
복귀할 수 있게 됨

cf

- ✓ 법률행위는 대표자인 관리자의 개인명의
- ✓ 소송상의 당사자능력이 인정되는 것은 권리능력이 없는 사단과 마찬가지로

주택관리사_민법

52차시 권리의 객체



1. 권리의 객체



권리의 객체

권리의 내용을 실현하기 위하여 법률상의 힘이 미칠 수 있는 일정한 대상

물권의 객체	채권의 객체
<ul style="list-style-type: none"> • 물건 • 권리(권리질권, 지상권·전세권을 목적으로 하는 저당권) 	<ul style="list-style-type: none"> • 채무자의 행위 • 형성권의 객체는 법률관계 • 항변권의 객체는 청구권

물권의 객체인 물건

민법에서는 물권의 객체인 물건에 대해서만 언급



물건

유체물 및 전기 기타 관리할 수 있는 자연력

물건의 요건

① 유체물이거나 또는 관리 가능한 자연력일 것

- 유체물 : 공간의 일부를 차지하고 있는 유형물
무체물 : 형체가 없는 것으로서 전기·열·빛 등
- 민법은 유체물과 무체물 중 관리할 수 있는 자연력만을 물건으로 하고 있음

물건의 요건

② 관리가 가능할 것

- 법률상의 물건은 사람이 관리할 수 있는 것에 한함
- 해·달·별·태양 등은 유체물이지만 배타적으로 지배할 수 없기 때문에 법률상의 물건이 아님

물건의 요건

③ 외계의 일부일 것

- 사람 또는 사람의 일부분은 물건이 아님
- 그렇지만 인체로부터 분리된 모발, 치아, 혈액 등은 물건임(분리 전 사람의 소유)
- 헌혈자에게서 채취한 혈액은 물건에 해당하지만 타인에게서 이식 받은 심장은 물건이 아님

물건의 요건

④ 독립(獨立)한 물건일 것

- 물건은 독립성을 가져야 하며, 독립성의 유무는 사회관념·거래통념에 따라 결정
- 하나의 물건에 관하여는 하나의 물권을 인정하는 '일물일권주의(一物一權主義)'를 원칙으로 함
- 현행법상 상당한 예외가 인정되어 합성물도 법률상 하나의 물건으로 다루어짐

물건의 요건

④ 독립(獨立)한 물건일 것

- 일물일권주의에 따라 집합물은 하나의 물건으로 취급되지 않음
- 각각의 구성물이 독립하여 하나의 물건으로 취급되는 것이 원칙
- 예외적으로 집합물을 일체로서 하나의 물건으로 취급할 필요성이 있고 그에 대한 공시방법이 갖추어진 경우(공장재단·광업재단, 등기된 수목의 집단 등)에 한하여 법률상 하나의 물건으로 취급될 수 있음

물건의 분류



- 형체상 단일한 일체를 이루고 각 구성부분이 개성을 잃고 있는 물건

예 책 1권, 닭 한마리

- 단일물은 하나의 물건

물건의 요건

④ 독립(獨立)한 물건일 것



- 명인방법을 갖춘 수목, 자연석을 조각하여 제작한 임야 내의 석불, 채취한 혈액, 공장저당법에 의해 공시방법이 인정된 공장 등을 독립한 물건으로 보고 있음
- 논의 논뚝은 논이라는 하나의 부동산의 구성부분에 불과하여 논으로부터 독립한 물건이 아님

물건의 분류



- 여러 개의 물건이 각각 개성을 잃지 않고 결합하여 단일한 형태를 이루는 물건

예 건물, 자동차, 보석반지

- 합성물도 법률상 하나의 물건

물건의 분류

단일물

합성물

집합물



- 다수의 물건이 집합하여 경제적으로 단일한 가치를 가지며 거래상 일체로 다루어지는 것



예 공장의 설비, 도서관의 장서, 양어장에 있는 물고기 전체

물건의 분류

단일물

합성물

집합물



- 원래는 일물일권주의의 원칙상 집합물 위에 하나의 물권이 성립할 수 없음
- 집합물을 법률상 하나의 물건으로 인정해야 할 필요가 있는 경우 그 예외가 인정됨

물건의 분류

단일물

합성물

집합물



대판 1988.10.25, 85누941, 1988.12.27, 87누1043

특정성이 있으면 집합물을 하나의 물건으로 보아 이에 대한 양도담보가 유효하다.

물건의 분류

단일물

합성물

집합물



대법원 1990.12.26, 선고 88다카20224

성장을 계속하는 어류일지라도 특정 양만장 내의 뱀장어 등 어류 전부에 대한 양도담보계약은 그 담보목적물이 특정되었으므로 유효하게 성립하였다고 할 것이다.

물건의 분류

물건의 강학상 분류

용통물

사법상 거래의
객체가 될 수 있는 물건

불용통물

사법상 거래의
객체가 될 수 없는 물건

물건의 분류

물건의 강학상 분류

용통물

- 공용물 : 국가·공공단체의 소유로서 공적 목적에 사용(관공서의 건물)
- 공공용물 : 일반공중의 사용에 제공(도로, 하천)
- 금제물 : 법령에 의하여 거래 금지 (지정문화재와 같이 거래가 금지 또는 제한되는 것과 아편 등과 같이 거래, 소유 및 소지가 금지되는 것이 있음)

불용통물

물건의 분류

물건의 강학상 분류

용통물

이 구별은 물건의 거래 객체로서의
적격성과 관련된 것

불용통물

! 공용물과 공공용물도
공용 폐지가 있는 후에는 용통물이 될 수 있음

물건의 분류

물건의 강학상 분류

가분물

물건의 성질 또는 가치를
현저하게 손상시키지 않고도
분할할 수 있는 물건
(금전, 곡물)

불가분물

분할할 수 없는 물건
(건물)

물건의 분류**물건의 강학상 분류****가분물****불가분물****물건의 객관적 성질에 의하여 결정****!**

당사자의 의사표시에 의하여
가분물을 불가분물로 할 수도 있다(제409조)

물건의 분류**물건의 강학상 분류****가분물****불가분물**

공유물의 분할(제269조)과
다수당사자의 채권관계(제408조 이하)에 관하여
차이가 있음

물건의 분류

대체물	부대체물
<ul style="list-style-type: none"> • 거래상 개성이 중시되지 않아서 대체성이 있는 물건 • 동종, 동질, 동량의 물건으로 바꾸더라도 영향이 없는 물건 • 금전, 서적, 곡물 	<ul style="list-style-type: none"> • 대체성 없는 물건 • 골동품, 소, 말, 유명화가의 작품

물건의 개성이라는 객관적 기준에 의하여 구별 소비대차(제598조), 소비임치(제702조) 등에서 차이가 있음

물건의 분류

특정물	불특정물
<ul style="list-style-type: none"> • 급부의 목적물이 개별적으로 지정된 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 급부의 목적물이 종류로만 지정된 것

이 구별은 당사자의 의사에 따른 주관적인 것
 특정물의 보관의무(제374조, 제462조),
 변제의 장소(제467조),
 매도인의 담보책임(제580조, 제581조) 등과
 관련하여 차이가 있음

물건의 분류

소비물	비소비물
<ul style="list-style-type: none"> • 한 번 사용하면 동일한 용도로 다시 사용할 수 없는 물건 • 금전, 식료품 	<ul style="list-style-type: none"> • 반복하여 사용·수익할 수 있는 물건 • 건물, 토지

물건의 성질에 따른 객관적인 것
소비대차(제598조)와 사용대차(제609조),
임대차(제618조)의 목적물과 관련하여 실익이 있음

주택관리사_민법

53차시 부동산과 동산



1. 부동산과 동산

민법 제99조. 부동산, 동산



- ① 토지 및 그 정착물은 부동산이다.
- ② 부동산 이외의 물건은 동산이다.

〈출처1〉

부동산과 동산을 구별하는 이유

- ① 재산적 가치의 차이



〈출처2〉

부동산과 동산을 구별하는 이유

② 공시방법의 차이



예 선박, 자동차

선박이나 자동차 같이 동산이지만
등기나 등록에 의하여
공시되는 것이 늘어가고 있음

부동산



토지 및 그 정착물은
부동산이다.

부동산

1 토지

4 미분리의 과실

2 토지의 정착물

5 농작물

3 입목에 관한 법률에
따라 등기된 입목

부동산

① 토지

- 일정한 범위의 지표면
- 토지의 소유권은 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다. 제212조

부동산

① 토지

- 암석이나 토사와 같은 토지의 구성부분에도 미치며, 지하수의 일종인 온천수도 토지의 구성부분이다.

!

대판 1972.8.29, 72다1243

온천에 관한 권리는 관습법상의 물권이나 준물권이라 할 수 없고 온천수는 공용수 또는 생활상 필요한 용수에 해당하지 않음

부동산

① 토지

- 그렇지만 지하에 매장되어 있는 미채굴의 광물은 광업권 또는 조광권의 객체이므로, 이에는 토지소유권이 미치지 않는다. 광업법 제2조·제5조

부동산

② 토지의 정착물

- 토지에 고정되어 쉽게 이동할 수 없는 물건
- 그 상태대로 사용하는 것이 그 물건의 거래상의 속성으로 인정되는 것

예 건물, 수목, 교량

- 가건물이나 가식 중인 수목, 판자집 등은 토지의 정착물로 볼 수 없음

부동산

② 토지의 정착물



- 토지의 정착물 중 가장 중요한 건물은 토지로부터 독립한 별개의 부동산으로 건물등기부에 의하여 공시된다.

부동산등기법 제14조·제15조

부동산

② 토지의 정착물



- 건축 중이거나 철거 중인 건물의 독립성을 가지는지가 중요한 의미를 가짐



건물로서의 독립성을 인정받기 위해서
최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 갖추어지면 된다.

부동산

② 토지의 정착물



- 건물의 개수는 건물의 물리적 구조뿐만 아니라 거래관념을 고려하여 결정
- ‘콘크리트 사일로’는 독립부동산으로 볼 수 있다.

부동산

③ 입목에 관한 법률에 따라登記된 입목

- 수목은 토지와 분리되면 동산으로 분류
- 그렇지만 토지로부터 분리되지 않은 상태에서는 원칙적으로 토지의 구성부분으로, 토지의 일부일 뿐 독립한 물건이 아닌 것으로 취급
- 따라서 토지소유권의 효력은 그 지상에 생육하고 있거나 식재된 입목까지 미침

부동산

③ 입목에 관한 법률에 따라登記된 입목

- 입목에 관한 법률에 의하여 입목등기를 한 경우, 수목은 토지와 별개의 독립한 부동산으로 다루어진다. 동법 제3조
- 동법에 의하여 수목은 소유권과 저당권의 객체가 될 수 있음

부동산

④ 미분리의 과실

- 미분리의 과실(과수의 열매, 엽연초, 입도, 입인삼 등)은 원칙적으로 수목의 일부 또는 토지의 일부에 불과하여 독립된 물건이 아님
- 명인방법을 갖추게 되면 토지로부터 독립된 물건으로서 독립된 부동산이라는 것이 다수설(판례의 입장)

부동산

⑤ 농작물

- 농작물은 토지의 일부
- 그렇지만 정당한 권원에 의거하여 타인의 토지에서 경작·재배하면 그 농작물은 토지로부터 독립된 별개의 부동산으로 취급
- 단, 아무런 권원없이 타인의 토지에서 경작·재배하였으며 명인방법을 갖추지 않았다 하더라도 그 농작물의 소유권은 경작자에게 있음

동산

제99조

②

부동산 이외의 물건은
동산이다.

〈출처1〉

예

토지의 부착물 중 정착되지 않은 물건
(가식중에 있는 수목),
전기 기타 관리할 수 있는 자연력 등

동산

무기명채권

- 채권자가 표시되지 않는 채권(상품권, 승차권, 입장권 등)을 말함
- 구(舊)민법에서는 동산으로 봄
- 현행 민법은 동산으로 보지 않고 권리로 보아 증권적 채권의 일종으로 취급

동산

선박, 자동차 등

- 선박, 자동차, 항공기 및 전기 등은 동산으로 볼 수 있음
- 그렇지만 특별법에 의해 등기·등록 등 공적장부를 통한 권리관계의 공시가 이루어져 부동산과 같이 다루어 짐

동산

특수한 동산(금전)

- 금전 역시 동산이지만 일반적으로 금전의 물성 자체는 중요하지 않음
- 본래의 용법에 따른 사용이 양도에 한정
- 소유와 점유가 분리되지 않음
- 수량으로 표시된 일정한 화폐가치(즉, 화폐의 구매력)가 중요 시

동산

특수한 동산(금전)

- 화폐는 특수한 동산으로 물권적 청구권이 인정되지 않고 부당이득반환청구만 가능
- 금전(화폐)의 점유자는 언제나 그 소유권을 취득, 따라서 금전에 대하여는 선의취득이 인정되지 않음
- 간접점유가 인정되지 않으므로 사용대차나 임대차의 목적이 될 수 없으며 오로지 소비대차의 목적

부동산과 동산의 구분

구분	부동산	동산
의의	토지와 그 정착물	부동산 이외의 것
공시방법	등기	원칙적으로 인도 (점유의 이전)
공신의 원칙	등기에 공신력이 없다.	점유의 공신력 인정, 선의취득 인정
무주물 선점의 효과	무주의 부동산은 국유로 한다.	점유한 자가 소유권 취득

부동산과 동산의 구분

구분	부동산	동산
부합의 효과	부동산 소유자가 부합한 물건의 소유권 취득	<ul style="list-style-type: none"> • 주된 동산의 소유자가 소유권취득 • 주종을 구별할 수 없을 때는 공유
용익물권의 설정	가능 (지상권, 지역권, 전세권)	불가능
담보물권의 설정	저당권, 유치권	질권, 유치권
취득시효	10년, 20년	5년, 10년

이미지 출처

- <출처1> GettyImages-470844905
- <출처2> GettyImages-955319440
- <출처3> GettyImages-1074424752
- <출처4> GettyImages-1053480466



1. 주물과 종물



민법 제100조. 주물, 종물

제100조

〈출처1〉

- ① 물건의 소유자가 그 물건의 상용에 공하기 위하여 자기소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 종물이다.
- ② 종물은 주물의 처분에 따른다.

주물과 종물의 의미

주물

종물

- 물건의 소유자가 그 물건의 상용에 이바지하기 위하여 자기 소유의 다른 물건을 이에 부속되게 한 경우, 그 물건 제100조 1항

주물과 종물의 의미

주물

종물

- 주물에 부속된 다른 물건
- 주물의 경제적 효용을 높이는 것
→ 주물과 종물은 법률적 운명을 같이함
- 단, 반드시 독립한 물건이어야 함
→ 독립한 물건이면 동산이든 부동산이든 상관없음

주물과 종물의 의미

예

주물

종물

컴퓨터

마우스

빔집

수족관

시계

시계줄

배

노

주물과 종물의 의미

주물

종물

- 원칙적으로 주물과 종물은 모두 동일한 소유자에게 속해야 함
- 그렇지만 처분의 결과가 제3자의 권리를 침해하지 않는 범위라면, 제100조 1항의 취지를 확장해석하여 다른 소유자에게 속하는 물건 간에도 주물과 종물의 관계를 인정하는 것이 통설

주물과 종물의 의미

주물

종물

- 주물과 종물을 구별하는 실익(實益)은, 종물이 주물의 처분에 따름 제100조 2항
→ 소유자가 주물을 매각한다면 종물도 함께 매각

예

집(주물)이 매도되면 집 안에 있는
부속시설, 부속물(종물)도 함께 양도 됨

주물과 종물의 의미

주물

종물

- 당사자가 주물을 처분함에 있어, 특히 종물의 처분을 유보할 수 있음

주물과 종물의 의미

주물

종물



권리상호 간에 주종의 관계가 있는 경우에도
주물과 종물을 같이 취급하는 것을 인정

예 원본채권과 이자채권,
건물과 그 건물을 위한 임차권 등

종물의 요건

① 주물의 상용에 공할 것

- 사회 관념상 계속하여 주물 자체의 경제적 효용을 높이는 관계에 있다는 것을 의미
- 주물의 소유자나 이용자의 상용에 공여되고 있더라도 주물 자체의 효용과 직접적으로 관계되지 않는 물건은 종물이 아님

예 난로와 같이 일시적으로
어떤 물건(사무실)의 효용을 돕고 있는 것은
종물이 아님

종물의 요건

① 주물의 상용에 공할 것

- 상용에 이바지하는지 여부는 객관적으로 결정
- 법에 규정이 없으나 주물과 종물 사이에 밀접한 장소적 관련성이 있어야 함

종물의 요건

① 주물의 상용에 공할 것



호텔 내부에 있는 전화기 등은
주물과 종물의 관계일까?

전화기와 같은 호텔 객실 내부의 물건들은 경영자나 이용자의 상용에 공여됨은 별론으로 하고 주물인 부동산 자체의 경제적 효용에 직접 이바지하지 아니함은 경험칙상 명백하므로 종물이라고 볼 수 없다.

종물의 요건

② 장소의 밀접성

- 주물에 부속시킨 정도의 장소적 관계가 있어야 함
- 그러나 장소를 일시적으로 분리한다고 종물성을 상실하는 것은 아님

종물의 요건

③ 독립한 물건

- 종물은 독립한 물건, 즉 주물의 구성 부분이 아니어야 함
- 독립되었다면 부동산, 동산 상관 없음



독립한 물건이면 동산이든 부동산이든 관계없다.

본체인 건물과 부속창고는 종물과 주물관계이지만
정화조는 건물의 구성 부분일 뿐 종물이 아니다.

종물의 요건

④ 주물과 종물이 모두 동일한 소유자에게 속할 것

- 종물이 제3자의 소유임에도 주물과 종물이 법률적 운명을 같이 한다면 제3자의 권리가 침해되므로 주물과 종물은 동일한 소유자에 속하여야 함 **제100조 2항**
- 제3자의 권리를 침해하지 않는 범위 내에 다른 소유자에게 속하는 물건이라도 종물이 될 수 있음
→ 제100조 제1항의 확장해석

종물의 효과

제100조 제2항

- 종물은 주물의 처분에 따름
→ 종물은 주물과 법률적 운명을 같이 함
- 따라서 주물인 부동산의 등기에 의하여 주물과 법률적 운명을 같이하는 종물도 공시되는 것으로 볼 수 있음
- 주물에 저당권이 설정된 경우에 그 저당권의 효력이 저당권 설정 후의 종물에도 미친다고 규정 제358조

종물의 효과

제100조 제2항

- 제100조 제2항은 임의규정



임의규정은 당사자 간의 특약으로,
법에서 규정한 것과는 다르게 행위 할 수 있음

종물의 효과

제100조 제2항

- 주물과 종물의 법률적 운명을 달리하는 약정은 유효
→ 주물과 종물을 함께 처분도 가능하지만 당사자 간의 특약으로 종물을 제외한 주물만 처분하거나 종물만을 처분할 수도 있음



컴퓨터 매매에서의 모니터 별매

종물이론의 확장

- 주물과 종물에 관한 제100조는 물건 상호간의 관계에 관한 것
- 권리 상호 간의 관계에도 유추적용이 됨



건물 양도

→ 건물을 위한 대지의 임차권도 양수인에게 이전

원본채권의 양도 → 이자채권도 함께 이전

주택관리사_민법

55차시 원물과 과실



55차시 원물과 과실

주택관리사_민법

의의



물건으로부터
생기는 경제적 수익



과실을 생기게
하는 물건

55차시 원물과 과실

주택관리사_민법

1. 원물과 과실



- 2 -

55차시 원물과 과실

주택관리사_민법

의의



- 물건의 과실만을 인정하고, 권리의 과실(특허권의 사용료)을 인정하지 않음
- 과실 귀속에 관한 규정
 - 과실을 천연과실과 법정과실로 나눔
 - 과실이 발생할 때까지 그 수익권자에 변동이 생긴 경우에 대비하기 위한 것

미의

<출처1>

민법 제101조2항

천연과실(天然果實)

물건의 사용에 따라
수취하는 산출물

법정과실(法定果實)

물건의 사용대가로서
수취하는
금전 기타의 물건

천연과실

천연과실



(제101조 제1항)

물건의 용법에 의하여 수취하는 산출물



원물의 경제적 사명에 좇아 수취되는 것
(과수에 열린 과일은 과실이지만,
분재에 열린 열매 등은 과실이 아님)

천연과실

천연과실



(제101조 제1항)

물건의 용법에 의하여 수취하는 산출물



자연적·유기적으로 생산되는 것(과실의 열매,
가축의 새끼)뿐만 아니라 인공적·무기적으로
수취되는 것(토사나 석재)도 포함

법정과실

법정과실



물건의 사용대가로 받는
금전 및 기타의 물건으로
임대차의 사용료(집세·치료 등),
금전대차에 있어서의 이자 등

법정과실

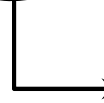
원물과 과실은 모두 물건이어야 함

- 물건의 사용대가가 아닌 권리의 사용대가(주식배당금, 특허권 사용료 등)은 법정과실이 아님
- 근로자의 임금은 원물이 물건이 아니기 때문에, 이익배당금은 원물인 주식의 사용대가라고 볼 수 없어서 법정과실이 아님
- 집세는 원물인 건물의 사용대가이므로 법정과실에 해당

법정과실



물건을 사용하거나 권리를 보유함으로써 얻는 이익



실질이 과실과 다르지 않으므로 과실에 관한 규정이 유추적용 됨

미분리의 과실

미분리의 과실



- 원물에서 분리하기 전의 천연과실
- 원물인 부동산이나 동산의 일부



- ✓ 수확 전의 농작물이나 광물
- ✓ 벌채 전의 수목
- ✓ 사육하고 있는 동물의 태아 등

귀속

“천연과실의 귀속”

천연과실은 원물로부터 분리되는 때의 수취권자에게 귀속됨(제102조 제1항)

임의규정

- 분리는 자연적이든 인위적이든 가리지 않음

귀속

“과실 수취권자”

원칙

소유자(제211조)

예외

선의의 점유자(제201조), 지상권자(제279조), 전세권자(제303조),
 유치권자(제323조), 질권자(제343조, 제323조),
 목적물을 인도하지 않은 매도인(제587조), 사용차주(제609조),
 임차인(제618조), 친권자(제923조), 양도담보제공자,
 소유권유보부매매에서의 매수인 등

귀속

“법정과실의 귀속”

법정과실은 수취할
 권리의 존속기간 일수의
 비율로 취득함(제102조 제2항)

임의규정

- 당사자가 다른 약정을 하는 것은 상관없음

귀속

“법정과실의 귀속”

- 수취권자 상호간의 분배의 비율을 정하는데
 그치고, 누가 수취권자인가에 대해선 당사자의
 계약 또는 다른 규정에 맡김
- 다만, 원물의 양도에 따르는 특약이나 관습에
 의하여 다른 처리가 이루어질 수 있음

귀속

법정과실의 귀속 사례

Case

A가 그 소유의 토지를 90일간 B에게
 대여하고 차임 150만원은 임대차 종료시에
 일시불로 지급받기로 했는데,
 그 토지를 A가 C에게 매도하여
 60일이 경과한 시점에 소유권을 이전한 경우,
 150만원의 차임 즉 법정과실은 다른 특약이 없는 한
 A와 C 사이에 각 100만원(150만원×2/3)과
 50만원(150만원×1/3) 씩 나누어진다.

귀속

선의점유자의 과실수취권 사례

(1/3)

Case

A가 어떤 토지를 점유하고 있는데, 그 토지는 자신의 선대로부터 점유 사용해오던 미등기토지이며, 그래서 A는 그 토지의 소유권이 상속을 통해서 자신에게 귀속되어 있는 것으로 확신하고 있었고, 그 토지를 임대하여 그 동안 받아 온 차임이 5년간 총 2000만원인데, 사실은 그 토지의 소유자는 따로 있었으며, 그가 B라고 하자.

귀속

선의점유자의 과실수취권 사례

(2/3)

Case

이 경우, B가 자신의 소유권을 증명하여 그 토지의 반환을 청구하면 A가 거절할 수 없음은 자명하다. 이 때 B가 A에게 위의 차임 2000만원의 반환을 청구하면, 이러한 청구도 인정될 것인가. 만일 A가 위의 차임도 반환하여야 한다면 선의의 A에게는 너무나 가혹하다고 아니할 수 없다.

귀속

선의점유자의 과실수취권 사례

(3/3)

Case

그래서 민법 제201조는 「선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다」고 규정하고 있으며, A는 위 차임은 반환할 의무가 없다.

귀속

- 유치권자, 질권자는 일정한 절차에 따라 과실을 수취하여 자기 채권의 변제에 우선충당할 수 있음(제323조, 제343조)
- 저당권도 저당부동산을 압류한 이후에는 저당권설정자가 그 부동산으로부터 수취하는 과실에 그 효력이 미침(제359조)

이미지 출처

〈출처1〉 GettyImages-470844905



1. 권리의 변동



권리의 변동

권리의 변동



- 생활관계 중 법률관계, 즉 권리관계의 발생·변경·소멸을 통칭하는 것
- 권리주체를 중심으로 보면 권리의 취득·변경·상실을 말함
- 호의 관계와 구별하여야 함



권리변동의 태양(모습)

“권리의 발생”

원시취득	승계취득
이 사회에 없던 권리가 맨처음 새롭게 발생하는 권리	타인에게 있던 권리를 승계하는 것
신축, 시효취득, 선의취득, 매립 등	매매, 교환, 양도, 사인증여 등
아무런 제한이나 하자가 없는 권리 취득	전의 권리의 제한이나 하자 승계
무권리자로부터 취득 가능 (선의 취득)	무권리자로부터 취득 불가



권리변동의 태양(모습)

“권리의 발생”

승계 취득

① 이전적 승계

- 구권리자의 권리가 동일성을 유지하면서
신권리자에게 이전하는 것

권리변동의 태양(모습)

“권리의 발생”

승계 취득

① 이전적 승계

포괄승계	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 하나의 취득원인에 의해 다수의 권리를 취득하는 것 ▪ 상속, 포괄유증, 회사의 합병 등
특정승계	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개개의 권리가 개개의 취득원인에 의해 취득되는 것 ▪ 매매, 증여, 양도, 교환, 사인증여, 경매 등 선의취득 가능

권리변동의 태양(모습)

“권리의 발생”

승계 취득

② 설정적 승계

- 구권리자의 권리도 존속하면서
그 권리의 일부에 대한 권리를 설정하는 것
- 지상권설정, 전세권설정, 저당권설정 등

권리변동의 태양(모습)

“권리의 발생”

권리의 처분

이전

설정

권리변동의 태양(모습)

시효취득과 관련된 사례

Case

대판 1999.7.9, 97다53632

원소유자가 건물을 신축함으로써 점유자의 그 대지부분에 대한 점유의 상태가 변경된 뒤에야 점유자가 그 대지 부분에 관한 소유권이전등기를 경료하였으므로, 점유자로서는 지상에 건물이 존재한 상태로 대지의 소유권을 취득하였다고 할 것이어서 원소유자에 대하여 위 건물의 철거를 구할 수 없다.

권리변동의 태양(모습)

“권리의 변경”

주체의 변경

내용의 변경

작용의 변경

- 이전적 승계와 동일 개념
- 매매, 증여, 양도, 상속 등

권리변동의 태양(모습)

“권리의 변경”

주체의 변경

내용의 변경

작용의 변경

양적 변경

- 물건의 증감 및 회복

증가	부합·혼화·가공(첨부)
감소	제한물권의 설정(소유권위의 제한물권의 설정 또는 소멸), 일부변제

권리변동의 태양(모습)

“권리의 변경”

주체의 변경

내용의 변경

작용의 변경

질적 변경

- 목적물 반환청구권이 손해배상청구권
- 선택채권의 선택, 대물 변제 등

권리변동의 태양(모습)

“권리의 변경”

주체의 변경

내용의 변경

작용의 변경

- 채권이 물권적으로 작용하는 것
- 저당권의 순위승진, 임차권의 등기 등

권리변동의 태양(모습)

“권리의 소멸”



구 권리자의 입장에서 볼 때 이전적 승계와 동일 개념



목적물의 멸실, 소멸시효, 권리의 포기, 변제에 의한 소멸

권리변동의 태양(모습)

“ 계약으로 발생한 채권은 원시취득이지만, 권계약 이행으로써의 물권의 이전은 승계취득 ”

cf

- 매매계약을 약정한 당사자는 채권을 취득하게 되는데 이는 이행기에 이행할 때까지는 청구할 수 있는 청구권인 채권만 가지게 됨
- 그 후 이행기에 채무를 이행하게 되면 그 때에 비로소 물권인 소유권을 취득하게 됨

권리변동의 태양(모습)

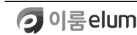
“순위승진”

1순위 저당권이 소멸되어 2순위 저당권이 순위승진을 한 경우

권리의 내용상 변경이 아닌 작용의 변경



1. 법률사실



법률요건

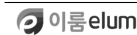


- 권리변동의 효과(법률효과)를 발생케 하는 원인
- 법률행위의 성립요건, 효력요건과 법률요건을 혼동하지 말 것
 - 법률행위가 가장 중요한 법률요건



법률요건

법률행위	당사자가 원하는 대로 법률효과(권리·의무) 발생
준법률행위 (민법 제131조)	법률규정에 의한 추인의 거절의 효과 발생
불법행위 (민법 제750조)	손해배상청구권(의무) 발생
부당이득 (민법 제741조)	반환청구권(의무) 발생
사무관리 (민법 제734조)	비용상환청구권(의무) 발생
취득시효 (민법 제245조)	소유권취득 효과 발생



법률사실

법률사실



- 법률요건을 구성하는 개개의 사실
- 법률요건이 하나의 법률사실로 구성되는 경우
 - 법률요건과 법률사실은 동일해짐
 - 용태와 사건으로 분류

법률사실의 종류

사실(비표현)행위

표현행위

▪ 순수사실행위

종류	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 매장물 발견 ▪ 주소의 설정 ▪ 가공 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 발명 ▪ 유실물 습득
내용	외부적 결과의 발생만 있으면 법률이 일정한 효과를 부여하는 준법률행위 (유실물 습득은 혼합사실행위로 보는 견해가 있음)	

법률사실의 종류

사실(비표현)행위

표현행위

▪ 혼합사실행위

종류	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 변제 ▪ 사무관리 ▪ 점유의 취득 및 상실 ▪ 질물반환에 의한 질권의 소멸 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부부의 동거 ▪ 선점 ▪ 물건의 인도
내용	외부적 결과의 발생 이외에 일정한 의식내용을 필요로 하는 경우(대물변제는 계약)	

법률사실의 종류

사실(비표현)행위

표현행위

▪ 의사사실행위

종류	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부부의 동거 ▪ 사무관리
내용	사실적인 의사가 어느 정도 독립성을 가진 행위에 대하여 법률효과 부여

법률사실의 종류

사실(비표현)행위

표현행위

의사의 통지(최고·거절)

종류	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 변제수령의 거절 ▪ 채무이행의 최고 ▪ 채권신고의 최고 ▪ 제한능력자의 상대방의 최고 ▪ 무권대리인의 상대방의 최고 ▪ 무권대리인 본인의 추인거절 ▪ 제한능력자의 상대방의 거절 ▪ 선택채권에서 선택의 최고 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 해제권행사 여부의 최고 ▪ 시효중단사유의 최고 ▪ 변제수령의 통지
----	---	--

법률사실의 종류

사실(비표현)행위

표현행위

의사의 통지(최고·거절)

내용	<ol style="list-style-type: none"> ① 자신의 의사를 상대방에게 통지하는 준법률행위이지만, 의사는 법률효과를 향한 효과의사가 아니라서 의사표시와 구별하여야 함 ② 의사는 최고로 거절을 잘함 ③ 민법 제552조 해제권행사 여부의 최고는 의사의 통지
----	---

법률사실의 종류

사실(비표현)행위

표현행위

관념의 통지(통지·승인)

종류	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대리권수여의 통지 ▪ 공탁의 통지 ▪ 사원총회 소집의 통지 ▪ 채권양도의 통지 ▪ 승낙연착의 통지 ▪ 채무승인 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사무관리 상황보고 ▪ 채권승인 ▪ 채권양도의 승낙 ▪ 시효중단사유의 승인
----	--	---

법률사실의 종류

사실(비표현)행위

표현행위

관념의 통지(통지·승인)

내용	<ol style="list-style-type: none"> ① 일정한 객관적 사실을 알리는 것 즉, 어떤 객관적 사실에 대한 관념을 통지하는 행위 ② 대리권수여의 표시는 관념의 통지이고 대리권수여 행위는 단독행위 ③ 소멸시효 완성 전에 하는 채무의 승인은 관념의 통지이고 소멸시효 완성 후에 하는 채무의 승인은 의사표시(시효이익 포기해당)
----	--

법률사실의 종류

사실(비표현)행위

표현행위

▪ 감정의 표시(용서·동의)

종류	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 증여자의 용서 ▪ 배우자의 용서 ▪ 치료행위의 동의
내용	행위자의 일정한 주관적인 감정을 표시하는 행위

1. 법률행위의 의미 (의사표시+법률효과)

법률행위



- 독일관념법학이 창안한 개념으로
일정한 법률효과를 목적으로 하는
1개 혹은 수 개의 의사표시에 의하여
성립하는 법률요건
- 표의자가 원하는 대로 법률효과 발생

법률행위 자유의 원칙

계약의 자유

유언의 자유

2. 법률행위의 종류

의사표시의 태양에 따른 분류



- 일방적 의사표시(상대방의 동의×, 거절×)

의사표시의 태양에 따른 분류



- 상대방이 있는 단독행위
 - 동의, 철회, 상계, 추인, 취소, 채무면제, 해제, 해지, 대리권 수여행위, 예약완결권
 - 도달주의와 불요식행위 적용

의사표시의 태양에 따른 분류



- 상대방이 없는 단독행위
 - 유언, 재단법인 설립행위, 권리의 포기
 - 표백주의, 요식행위, 자연적해석이 전형적으로 적용

의사표시의 태양에 따른 분류



- 제104조, 제107조, 제108조, 제109조, 제110조, 제124조, 제136조에는 상대방이 없는 단독행위가 적용될 수 있음(×)
- 단독행위는 조건, 기한을 붙일 수 있음(×)

의사표시의 태양에 따른 분류



- 두 개의 대립되는 의사표시의 합치에 의하여 성립하는 법률행위
- 물건계약·채권계약·가족법상의 계약이 있으나 좁은 의미에서의 계약은 채권계약만 말함

의사표시의 태양에 따른 분류



재산권 이전을 목적으로 하는 계약	매매, 증여, 교환
물건의 이용을 목적으로 하는 계약	임대차, 사용대차, 소비대차
노무 제공을 목적으로 하는 계약	고용, 위임, 임치, 도급, 현상광고
기타	조합, 화해, 종신정기금
14개 전형계약 이외의 계약	경개, 공탁, 대물변제

의사표시의 태양에 따른 분류

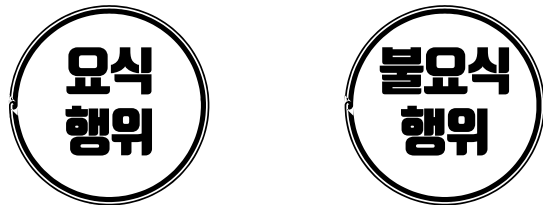


- 평행적·구심적으로 방향을 같이하는 두 개 이상의 의사표시가 합치하여 성립하는 법률행위
- 사단법인의 설립행위·사원총회결의 등

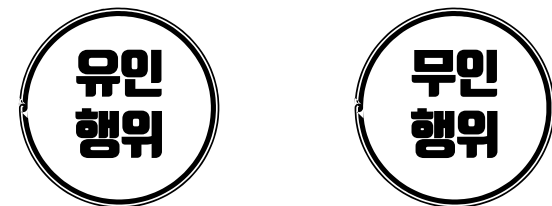
법률효과에 따른 분류



방식을 구비하여야 하는가에 따른 분류



인과관계에 따른 분류



요식행위가 요구되는 경우

- 법률행위의 신중을 기하기 위하여(혼인, 인지, 입양)
- 법률관계의 명확을 기하기 위하여(법인설립행위, 유언)
- 거래의 원활을 기하기 위하여(어음, 수표행위)
- 어음, 수표행위는 요식행위이므로 거래의 신속을 기하나, 일반거래에서는 요식행위는 거래의 신속을 해함

법률행위의 분류

구분	분류	주요 내용	
의사 표시에 따른 분류	단독행위 (일방적 의사표시)	상대방 있는 단독행위 ① 특정 ○ ② 도달 ○	취소, 상계, 동의, 철회, 해제, 해지, 추인, 면제 등 (불요식 행위, 도달주의)
		상대방 없는 단독행위 ① 특정 × ② 도달 ×	유언, 유증, 재단법인 설립행위, 권리의 포기 등 (요식 행위, 표백주의, 자연적해석)
	계약행위	전형계약(14종): 증여, 매매, 교환, 소비대차, 사용대차, 임대차, 고용, 도급, 위임, 임치, 현상광고, 조합, 화해, 중신정기금	
	합동행위	사단법인 설립행위 및 해산결의, 공유물 소유권 포기	

법률행위의 분류

구분	분류	주요 내용
법률 효과에 따른 분류	물권행위	소유권이전행위, 제한물권설정행위 → 공시 ○, 이행의 문제 ×
	채권행위	채권을 발생시키는 모든 행위 (주로 14종 전형계약 등) → 공시 ×, 이행의 문제를 남김
	준물권 행위	채권양도, 무체재산권 양도, 채무면제 등 → 공시 ×, 이행의 문제 ×

법률행위의 분류

구분	분류	주요 내용
기타 분류	출연· 비출연	<ul style="list-style-type: none"> 출연 : 매매, 임대차, 증여, 유증 등 비출연 : 소유권 포기, 대리권 수여
	유상· 무상	<ul style="list-style-type: none"> 유상 : 매매, 교환, 임대차 등 무상 : 증여, 사용대차 등
	독립· 보조	<ul style="list-style-type: none"> 독립 : 일반적인 법률행위(매매, 증여, 위임 등) 보조 : 동의, 추인, 대리권 수여 등
	주된· 종된	<ul style="list-style-type: none"> 주된 : 채권행위, 혼인 등 종된 : 담보권설정, 부부재산계약 등

법률행위의 분류

구분	분류	주요 내용
기타 분류	요식· 불요식	<ul style="list-style-type: none"> 요식 : 법인설립행위, 용익물권설정행위, 유언, 혼인, 어음행위 등 불요식 : 채권계약(구두, 구술, 서면), 대리권수여행위
	생전· 사후	<ul style="list-style-type: none"> 생전 : 살아 있을 때 하는 증여, 매매 등 사후 : 사망을 원인으로 하는 유언, 사인증여 등
	유인· 무인	<ul style="list-style-type: none"> 유인 : 물권행위(판례) 무인 : 어음·수표행위, 수권행위



1. 법률행위의 요건



설립요건

**일반효력
요건**

**특별효력
요건**

일반성립요건

당사자, 목적,
의사표시가 존재할 것
(답의 목을 비틀 것)

특별성립요건

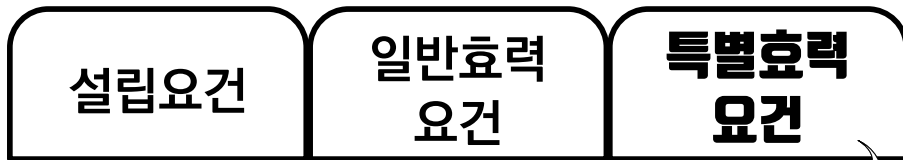
훈인·입양의 신고,
법인의 설립등기,
유언증서의 방식

설립요건

**일반효력
요건**

**특별효력
요건**

- 당사자의 권리능력, 행위능력, 의사능력의 존재
- 목적의 확정성, 가능성, 적법성, 사회적 타당성이 있을 것
- 의사와 표시가 일치하고 의사표시에 하자가 없을 것



- **대리행위에 있어서의 대리권의 존재**
(제114조~제136조)
- **유언에 있어서의 유언자의 사망 및 유증의 수증자 생존**(제1073조·제1089조)
- **조건부·기한부 법률행위에 있어서의 조건의 성취·기한의 도래**(제147조)

“법률행위의 성립요건과 효력요건의 구별실익”



적극요건으로 유효주장자가 입증책임을 부담



소극요건으로 효력발생을 저지하려는 무효 또는 취소주장자가 그 부존재를 입증할 책임을 부담

농경취득 자격증명과 관련된 사례



대법원 1993.10.8, 선고 93다30747

농지개혁법 제19조 제2항 소정의 소재지관서의 증명에 농지매매의 효력발생요건이라는 취지가 매매로 인한 소유권이전의 효과를 발생할 수 없다는 것일 뿐, 농지 매매당사자 사이에 채권계약으로서의 효력까지 발생하지 못한다는 것은 아니라고 할 것이다. 따라서 농지취득자격증명은 농지매매의 효력발생 요건이 아니다.

성립요건과 유효요건(효력요건)

요건	구분	주요내용
성립요건	일반성립 요건	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 당사자, 의사표시, 목적(내용)
	특별성립 요건	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 법인설립에 있어 일정한 방식 ▪ 대물변제에 있어서 물건의 현실적 인도 ▪ 질권설정에 있어서 물건의 현실적 인도 ▪ 현상광고에 있어서 일의 완성 ▪ 전세권설정계약에서의 전세금의 교부 ▪ 계약금계약에서의 계약금의 교부 ▪ 보증금교부계약에서의 보증금의 교부 ▪ 유언에 있어서 일정한 방식 ▪ 각종 신분행위에 있어서 신고

성립요건과 유효요건(효력요건)

요건	구분	주요내용
성립요건	성립요건의 입증책임	<ul style="list-style-type: none"> 법률행위의 효과를 주장하는 자 (성립의 주장자)
효력요건 = 유효요건	일반적 효력 발생요건	<ul style="list-style-type: none"> 의사와 표시가 일치하고 의사표시에 하자가 없을 것 목적이 확정·가능·적법·사회적 타당성을 갖출 것 당사자가 권리능력·의사능력·행위능력자일 것

성립요건과 유효요건(효력요건)

요건	구분	주요내용
효력요건 = 유효요건	특별효력 발생요건	<ul style="list-style-type: none"> 물권변동에 있어서 등기, 인도 대리행위에 있어서 대리권의 존재 조건 또는 기한부 법률행위에서의 조건의 성취·기한의 도래 유언에 있어서 유언자의 사망 유증에 있어서 수증자의 생존 상대방 있는 의사표시에서의 의사표시가 상대방에게 도달할 것
	효력요건의 입증책임	<ul style="list-style-type: none"> 법률행위의 무효를 주장하는 자



- 법률행위의 목적 -

확정성

가능성

적법성

사회적타당성

1. 법률행위의 목적



확정성

**이행기까지 확정할 수 있는 표준이 정하여져
있어야 함**

확정할 수 없는 법률행위는 무효

**이행기까지 해석방법과 해석기준
확정시 유효**

가능성



- 원시적 불능은 무효이며, 계약체결상의 과실문제가 발생
- 이미 소실된 건물을 매매하는 계약처럼 처음부터 이행이 불가능한 것
- 넓은 의미에서 이행불능의 일종

가능성



- 후발적 불능(계약성립 후에 건물이 소실한 경우)과는 달리 계약은 처음부터 성립할 수 없고, 따라서 대금지급이나 채무불이행으로 인한 손해배상 문제는 발생하지 않음

가능성



- 매도인이 이행불능을 알고 있었다거나, 과실로 모르고 있었던 경우
 - 매수인이 계약의 효력이 있다고 생각하고 이사를 할 준비를 하거나, 다른 싼 집을 살 기회를 잃었다고 하는 손해(신뢰이익)를 매도인이 배상해야 함
[계약체결상의 과실(민법 제535조)]

가능성



- 후발적 불능은 무효는 아니나, 위험부담의 문제
- 계약이 성립한 때는 이행이 가능했지만, 후에 이행이 불가능하게 된 것을 말함

가능성



ex

- 매매계약 당시에는 존재하고 있었던 건물이 계약체결 후 이를 인도하기 전에 소실한 경우
- 계약이 성립되었을 때 이미 이행불능인 경우(원시적 불능)와는 달리, 일단 효력이 있는 계약이 성립되었기 때문에 계약을 한 후의 효과가 문제 됨

가능성



- 불능이 채무자의 책임 있는 사유로 발생할 때 채무불이행으로 채권자는 손해배상을 청구할 수 있음

ex

매도인의 부주의로 가옥이 소실하였을 때

가능성



- 이에 대하여 채무자에게 책임이 없으면 채무는 소멸하지만, 채무가 쌍무계약에서 발생한 경우에는 위험부담의 문제가 생김

ex

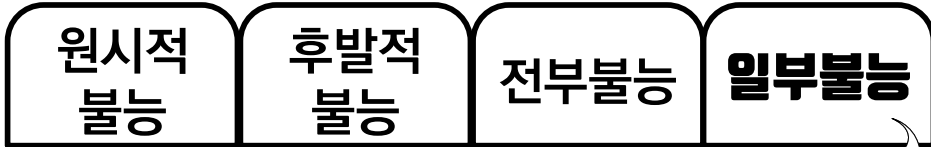
건물이 천재지변으로 무너진 경우

가능성



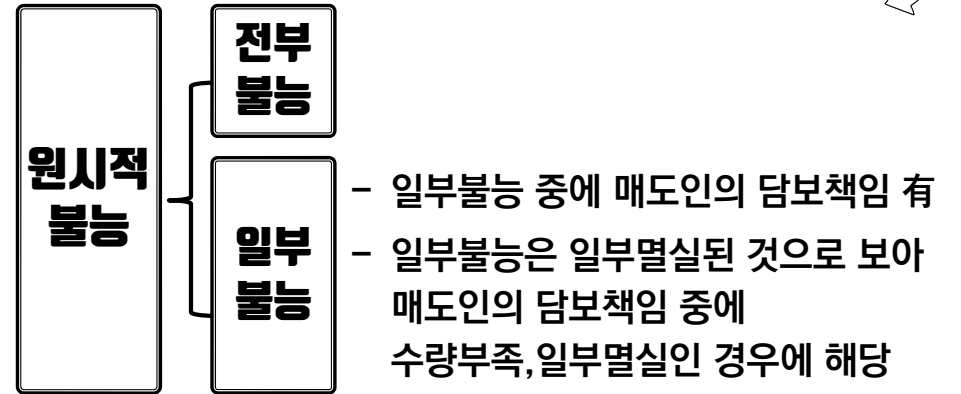
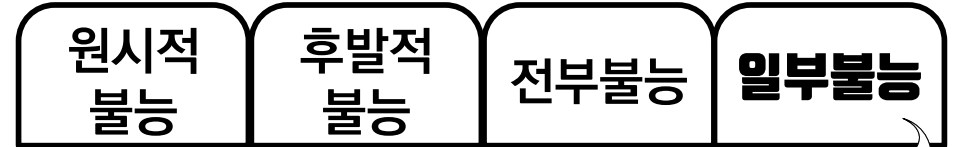
- 전부를 무효로 함

가능성

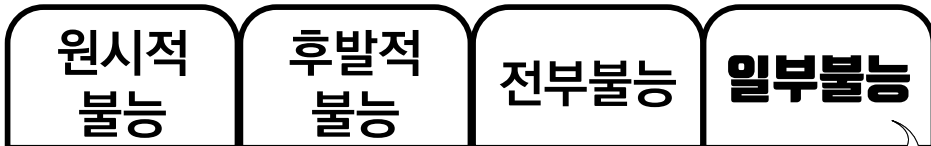


- 전부무효가 원칙이며 예외적으로 나머지는 유효
 - 법률행위 목적의 전부가 불능인 경우에는 무효
 - 일부가 불능인 경우에는 일부무효의 법리에 따라 원칙적으로 전부 무효
 - 불능부분이 없더라도 법률행위를 했으리라고 인정되면 나머지 부분에 한하여 유효 인정

가능성



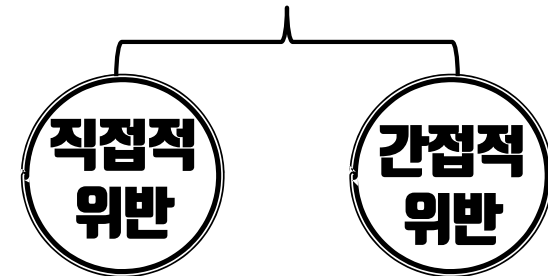
가능성



- 법률행위의 목적의 일부가 불능인 때
 - ‘일부무효의 법리(제137조)’에 따라 원칙적으로 그 법률행위 전부를 불능으로 하여야 함
- 그 불능부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때
 - 나머지 부분은 가능한 것으로 취급

가능성

“ 강행법규 위반 시 무효 ”



적법성

**강행법규 중 단속법규에 위반하는 행위는
사법상의 효력에는 영향을 미치지 않음**

즉, 유효

적법성

무허가 음식점, 고물상, 숙박업소의 영업	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단속규정위반 유효
탈법행위	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 연금추심위임계약 등 간접적 회피수단에 의해 강행법규를 위반하는 행위도 무효 ▪ 탈법행위도 법률행위 ▪ 위법행위 아님
공인중개사법 및 시행규칙, 소정의 상한을 초과하는 수수료약정	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 강행법규위반으로 무효 ▪ 초과된 부분만 일부무효 (2007.12, 전원합의체)

적법성

중간생략등기를 금지하는 부동산등기특별조치법 제2조	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 단속규정 유효
광업권, 어업권, 전당포주, 자동차운송사업자, 증권회사, 의사, 약사의 명의대여계약	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 무효 ▪ 이미 영업한 것은 유효

사회적 타당성(제103조 반사회질서의 법률행위)

1

- 매도인의 배임행위에 매수인이 적극 가담하여 맺어진 부동산 이중매매계약
 - 단순히 매도사실을 아는 것은 적극가담이 아님
 - 이미 이행한 경우 불법원인급여로 반환청구 불가
 - 제1매수인은 매도인을 대위하여 말소등기신청 가능
- 명의수탁자가 신탁재산을 처분하는 경우에는 그 매수인이 수탁자의 배임행위에 적극 가담한 경우
- 이미 매도된 부동산임을 알면서 증여받는 경우

사회적 타당성(제103조 반사회질서의 법률행위)

2

- 증언하여 주는 대가로 용인될 수 있는 정도를 초과하는 급부를 제공받기로 한 약정
- 범죄를 하지 않을 것을 조건으로 대가적 급부를 하는 약정

3

- 전통사찰 주지자리의 매매
- 증권회사가 고객에게 증권거래와 관련한 손실을 정당한 사유없이 보전하여 주기로 한 합의

사회적 타당성(제103조 반사회질서의 법률행위)

4

- 부첩계약
 - 처의 동의여부를 묻지 않고서 언제나 무효
 - 불륜관계를 단절하면서 그 첩의 생활비 지급이나 자녀의 양육비 지급계약은 유효

사회적 타당성(제103조 반사회질서의 법률행위)

5

- 대리모계약
- 영리를 목적으로 윤락행위를 하도록 권유·유인·알선 또는 강요하거나 이에 협력하는 행위를 하는 자
 - 영업상 관계있는 윤락행위를 하는 자에 대하여 선불금을 지급하기로 하는 약정

사회적 타당성(제103조 반사회질서의 법률행위)

6

- 혼인하면 퇴직하겠다는 각서를 받는 경우
- 자기가 장차 취득하게 될 전재산을 양도한다는 계약
- 사찰의 존립에 필수불가결한 임야를 증여하는 계약

7

- 당초부터 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 생명보험계약을 체결한 경우

사회적 타당성(제103조 반사회질서의 법률행위)

8

- 동기의 불법
 - 거래안전보호를 위하여 동기가 표시된 경우에 한하여 제103조를 적용
 - 동기표시설 : 다수설·판례