

※ **유동적 무효**

유동적 무효	종 류	① 무권대리 ② 무권리자의 처분행위 ③ 토지거래허가제 하의 토지매매계약
	무 효	① 채권적 효력×, 채무×, 채무불이행×, 법정해제×, 손해배상청구× ② 토지와 그 지상건물을 함께 매매한 경우, 건물만의 이전등기청구 ×
	유동적	① 허가절차 협력의무 ○, 소구 ○, 손해배상액의 예정 ○, 계약해제× ② 계약금 반환청구 ×
확정적 무효	확정무효로 되는 경우	① 불허가처분시(단독신청, 허가신청서부실기재는 여전히 유동적 무효) ② 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈할 목적으로 계약을 체결한 경우(예 중간생략등기의 함의) ③ 당사자 쌍방이 허가신청협력의무의 이행거절의사를 명백히 표시한 경우 ④ 계약이 사기·강박을 이유로 취소된 경우
	효과	① 허가절차 협력의무 × ② 계약금 반환청구 ○
확정적 유효	확정유효로 되는 경우	① 허가를 받은 경우 - 소급해서 유효가 되므로 다시 계약할 필요 × ② 허가구역 지정이 해제되거나 재지정하지 않은 경우
민법규정 준용	민법총칙	의사표시에 관한 규정 준용(허위표시의 무효주장, 사기·강박을 이유로 취소 ○)
	계약법	계약금(해약금)에 의한 해제 ○

- ① 토지거래허가구역 내의 토지에 관한 거래계약이 확정적으로 무효가 된 경우에는, 거래계약이 확정적으로 무효로 됨에 있어서 귀책사유가 있는 자도 그 계약의 무효를 주장할 수 있다.
- ② 불허가의 취지가 미비된 요건의 보정을 명하는 데에 있고 그러한 흠결된 요건을 보정하는 것이 객관적으로 불가능하지도 아니한 경우(단독신청, 허가신청서 부실기재)라면 그 불허가로 인하여 거래계약이 확정적으로 무효가 되는 것은 아니다.
- ③ 허가를 받을 것을 전제로 하여 체결된 매매계약의 매수인은 토지거래허가신청절차청구권을 피보전권리로 하여 매매목적물의 처분을 금하는 가처분을 구할 수 있다.
- ④ 토지거래허가 전의 매매계약은 무효이므로, 매수인이 허가받을 것을 조건으로 **소유권이전등기 청구권을 피보전권리로 한 부동산처분금지가처분 신청**을 하는 것은 허용되지 않는다.

▶ 추인

무권대리의 추인	(유동적)무효인 대리행위를 소급적으로 유효하게 한다. 다만 당사자 사이에 합의하면 소급효 배제가능	
무효행위의 추인	① 추인하더라도 효력이 없으나, 당사자가 무효임을 알고 추인한 때에 장래를 향하여 새로운 법률행위를 한 것으로 본다. 당사자 사이에서 약정으로 소급하는 것은 가능(무효인 가등기를 유효한 등기로 전용기로 한 약정은 그때부터 유효하고 이로써 위 가등기가 소급하여 유효한 등기로 전환될 수 없다) ② 무효원인이 소멸한 후에 하여야 한다(취소한 법률행위는 소급 확정무효 → 취소할 수 있는 법률행위추인×, 무효행위 추인○). ③ 강행규정위반, 103조 위반, 104조 위반은 추인 ×	
취소할 수 있는 법률행위의 추인	임의적 추인	① 취소원인이 소멸된 후에 의사표시로 ② 취소권의 포기이므로 취소할 수 있는 행위임을 알고
	법정추인	① 취소원인이 소멸된 후에 이의유보없이 ② 취소할 수 있는 행위임을 알든, 모르든
		취소권자만
	취소권자·상대방	전부나 일부의 이행, 경개, 담보제공, 강제집행
효 과	장래를 향해서 확정 유효(다시 취소×)	

▶ 강박상태에서 증여한 경우

반사회질서×	개인의 의사표시 과정상의 하지는 사회질서와는 관련이 없다.
진의아닌 의사표시×	진의란 의사표시할 당시 표의자의 생각으로 그 당시 최선이라고 생각해서 의사표시하였다면 진의에 따른 의사표시로 증여하려는 내심의 의사가 결여된 것×
하자있는 의사표시○	의사형성의 자유가 제압(완전히 박탈)된 경우 : 무효 의사형성의 자유가 제한된 경우 : 취소
취소한 이후 추인하는 경우	취소하면 법률행위는 소급해서 확정 무효 ① 취소할 수 있는 법률행위 추인 × - 확정 유효 × ② 무효행위 추인 ○ - 무효원인이 소멸한 후에(강박상태에서 벗어난 후에) : 새로운 법률행위한 것으로 본다.
취소권의 소멸	법률행위 한 날로부터(증여계약 한 날로부터) - 10년 추인할 수 있는 날로부터(강박상태에서 벗어난 날로부터) - 3년

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 토지거래허가 대상인 토지거래에 관한 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있는 경우에는 판례에 의함) <2011, 사시>

- ① 토지거래허가를 받지 않은 매매계약에서 계약금만을 받은 매도인은 당사자 일방이 이행에 착수하기 전이라도 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 없다.
- ② 토지거래허가를 받지 않은 매매계약상의 매수인이 매도인에 대해 토지거래허가 신청절차에 협력할 의무의 이행을 청구하는 경우, 매도인은 매매대금지급 의무이행의 제공이 있을 때까지 그 협력의무의 이행을 거절할 수 있다.
- ③ 토지거래허가를 받지 않은 매매계약상의 매수인의 지위에 관하여 매도인과 매수인 및 제3자 사이에 제3자가 매수인의 지위를 이전받는다든가 취지의 합의를 한 경우, 매도인과 매수인 사이의 매매계약에 대한 관할 관청의 허가가 없는 이상 제3자가 매도인에 대하여 직접 토지거래허가 신청절차 협력의무의 이행을 청구할 수 없다.
- ④ 토지거래허가 전의 매매계약의 매수인이 매도인에 대한 토지거래허가 신청절차 협력청구권을 피보전권리로 하여 매매목적 토지의 처분을 금하는 가처분을 신청할 수 없다.
- ⑤ 토지거래 허가구역 내의 토지와 그 지상 건물을 일괄하여 매매한 경우, 매수인은 특별한 사정이 없는 한 토지에 대한 매매허가가 있기 전에 건물만의 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

2. 甲은 법령상 토지거래허가구역 내의 자신의 토지에 대해 허가를 받지 않은 채 乙과 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받았다. 다음 설명으로 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) <2011 갑평>

- ① 갑이 을에게 소유권이전등기를 해주지 않는 경우라도 토지거래허가를 받기 전에는 을은 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ② 갑은 토지거래허가를 받지 않은 상태에서는 특별한 사정이 없는 한 을에게 계약금의 배액을 상환하고 매매계약을 해제할 수 없다.
- ③ 갑과 을 사이의 매매계약은 허가를 받기 전의 상태에서는 무효이므로, 을이 허가받을 것을 조건으로 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 한 부동산처분금지가처분 신청을 하는 것은 허용되지 않는다.
- ④ 갑이 협력의무를 이행하지 않음으로써 을이 손해를 입은 경우, 을은 갑에게 손해배상을 청구할 수 있을 뿐, 협력의무 불이행을 이유로 매매계약 자체를 해제할 수 없다.
- ⑤ 만약 허가요건을 갖추지 못한 을이 허가요건을 갖춘 사람의 명의를 도용하여 매매계약서에 그를 매수인으로 기재한 경우, 그 매매계약은 처음 체결된 때부터 확정적으로 무효이다.

3. 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 거래계약이 확정적으로 유효인 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) <제20회>

- ① 관할관청의 불허가처분이 있는 경우
- ② 처음부터 토지거래허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약인 경우
- ③ 당사자 쌍방이 허가신청협력의무의 이행거절 의사를 명백히 표시한 경우
- ④ 정지조건부 토지거래계약이 허가 전에 그 조건이 불성취로 확정된 경우
- ⑤ 토지거래계약이 유동적 무효인 상태에서 그 토지에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제된 경우

4. 갑과 을은 토지거래허가구역내의 갑 소유토지에 대한 매매계약을 체결하였다. 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) <제18회>

- ① 토지거래허가 신청전에 갑이 을에게 계약해제통지를 하자 을이 계약금 상당액을 청구금액으로 하여 토지를 가압류한 경우, 그 매매계약은 확정적으로 무효로 될 수 있다.
- ② 토지거래허가를 받기 전에 을은 갑의 소유권이전등기의무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ③ 을은 매매대금의 제공없이도 갑에게 토지거래허가신청절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.
- ④ 을이 토지거래허가신청절차에 협력하지 않고 매매계약을 일방적으로 철회한 경우, 갑은 을에 대하여 협력의무 불이행과 인과관계 있는 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- ⑤ 계약이 유동적 무효인 상태이더라도 을은 갑에게 이미 지급한 계약금을 부당이득으로 반환청구할 수 있다.