

■ 미국 법률 상식

건물 임대(Lease)

사업체를 살 때 필히 확인해야 하는 것 중 하나가 바로 건물 임대와 관련한 것이다. 건물을 임대할 때에는 다음 사항들을 꼼꼼히 살펴보아야 한다.

1. 임대료는 얼마이며 매년 임대료가 인상된다면 얼마씩 올라가는지
2. 건물의 부동산세는 누가 내는지
3. 건물의 화재보험은 누가 내는지
4. 건물 관리 및 수리는 누가 하는지 (지붕, 벽, 천장, 내부, 외부, 건물 앞, 전기, 상하수도 등)
5. 임대 기간은 몇 년이며, 그후 연기(option to renew)할 수 있는지
6. 만일 중간에 제 3자에게 사업체를 매도하게 되면 건물 임대 계약을 사는 사람에게 쉽게 넘겨 줄 수 있는지 등

일반적으로 임대 기간은 길수록 좋기는 하지만, 일단 계약을 하면 그 기간 동안에는 건물주와 임차인 양쪽 모두가 계약을 준수해야 할 의무가 있어 중간에 계약을 깨고 건물주가 쫓아내거나 임차인이 그냥 나갈 수가 없다. 만일 장사가 안 돼 사업체를 닫는다 해도, 잔여 계약 기간 동안에는 임대료를 내야 할 의무가 있다.

임대할 때 임차인이 요구할 수 있는 것 중의 하나는 옵션(선택권)이다. 예를 들어, 5년 임대 5년 옵션이라고 하면, 5년 리스하고, 5년을 더 연장할 권리를 임차인이 갖는 것이다. 즉, 만일 임차인이 연장하겠다고 하면 건물 주인은 이를 필히 받아들여야 하고 더 이상 임대를 안 하겠다고 하면 임대 계약은 끝이 나는 것이다. 보통 리스계약서에 옵션 사용 여부를 건물 주인에게 서면 통지 해야 하는 기간을 두는데, 이렇게 통지 기간이 계약 내용 중에 정해져 있으면, 이 기간 내에 서면 통지하지 않으면 연장할 권리가 없어진다. 어떤 경우는 통지하지 않으면 저절로 일정 기간 더 연장 되는 것으로 적혀



있는 경우도 있다.

임대 가격을 정하면서, 옵션 기간까지를 포함해서 임대료를 정해 놓는 것이 임차인에게 유리하다. 옵션 기간 동안의 임대료를 정하지 않으면, 혹시 건물주가 갑자기 임대료를 많이 올리게 되면 옵션의 권리가 있어도 임대를 연장 못하게 되는 경우가 생기기 때문이다.

화재 보험과 상해보험 문제는 건물주나 임차인 서로가 주의해야 할 부분이다. 누군가가 건물 내 또는 건물 밖에서 넘어져 다쳤다면 보통 사업체 주인과 건물주 모두를 대상으로 소송하는 경우가 많기 때문에 양쪽 이름을 모두 보험에 넣어 두는 것이 좋다. 일반적으로 건물의 화재 보험은 건물주가 부담하는 경우가 많지만 사업체 안과 바로 밖의 부문에 대한 보험료는 임차인이 부담한다.

건물 관리비(Common Area Maintenance)는 보통 임차인이 부담한다. 건물에 대한 재산세의 경우, 큰 건물은 거의 대부분 임차인이 부담하고 조그만 건물은 건물주가 부담하기도 하고 임차인이 부담하기도 한다. 결국 건물주와 임차인이 어떻게 협상하느냐에 달려있는 것인데 아무래도 임차인이 불리할 때가 많다.

PHIBROWS ARTIST
AMY HEO
ITAHIUSA3447

ES Phibrows

(3D 반영구 눈썹)

- 3D Microblading Eyebrows
- Combination Eyebrows
- Eyeliner

Permit ID : PR0107722

Before

After

Before

After

한번의 시술로 젊음을 찾아드립니다

Skin Care **이에스 스킨케어** 점개당 \$5부터~

714.994.4774 ☎ 무료상담

yelp 6772. BEACH BLVD. #201, BUENA PARK, CA 90621

알뜰하고 현명한 고객이 선택한 곳

새라김 헤어스튜디오

스킨케어 오픈기념 SALE

- 1회 \$30, \$40 (예약 ONLY)

속눈썹 NEW

익스텐션

월~목 SALE

- 남자 컷 \$10UP
- 펌 + 컷 \$40UP
- 칼라+컷 \$40UP
- 칼라+헤어트리트먼트 \$50UP

• 여자 컷 \$15UP

모발 손상이 전혀 없이 뿌리 부분만 "하프 inch" 블록 실려주는

시크릿 하프 inch 펌

- 갈라진 가마 자국이 보이지 않습니다.
- 볼륨있는 생머리 스타일이 가능해집니다.
- 납작한 머리형이 풍성하게 살아납니다.

* 매주 화요일은 쉽니다

새라김 헤어스튜디오 ☎ (714)530-5755

8762 Garden Grove Bl., #106, Garden Grove, CA 92844(구, 서울순대 건너편)

디지털 임플란트 전문치과

Medi-Cal
환영

치과보험
PPO환영

최첨단 장비로 미리보는 임플란트

Digital Implant Surgical Center

My Dental Center
Dr. Mi Y. Maria Chung

LA, OC 지역 최초!

Digital Implant Surgical Center 인증

〈최신 3D 스캐너〉

치아모양을 3D로 스캔하여 정교한 크라운이나 임플란트 가이드 제작

〈파노라마/CT X-Ray〉

잇몸 뼈, 구조 파악 정확한 문제 진단

Special

교정 / 임플란트 / 틀니

무료상담

Mi Young Maria Chung, D.D.S.

- U.C.L.A. 치대 졸업
- U.C.L.A Biochemistry 학사 졸업
- Member of ADA & CDA
- "Best Hand Skills" awarded from Class 2006 at UCLA Dental School
- Hiossen Certified Implant Provider
- DIOnavi Implant Provider
- Clear Correct (투명교정) Provider
- Straight Wire Orthodontic Provider
- Honorary Member of Omicron Kappa Upsilon Dental Society

MY Dental Center
마이덴탈센터
치아미식/ 교정치과/ 미용치과/ 일반치과

T. 714.776.8681 F. 714.776.8783

Office Hours

월, 화, 금 : 9am - 6pm
수 : 10am - 7pm
목 : 휴진 / 토 : 9am - 1pm

1252 N. Euclid St. Anaheim, CA 92801