

■ 부동산 칼럼

부동산 거래와 관련된 숫자

주택을 사고 팔거나 아파트를 렌트하면 계약서를 작성해야 한다. 계약서 작성 후 거래를 완료까지는 정해진 기간 내에 이루어져야 한다. 또한 법적 내용을 통지하는 과정도 법으로 정해져 있다. 그 기간은 다음과 같다.

▶ 3: 아파트 테넌트가 렌트비를 내지 않을 경우 건물주는 3-Day 통지서를 보내게 된다. 3일 안에 밀린 렌트비를 내든지 아니면 이사를 가라는 내용이다. 아파트를 관리해 주는 매니저는 건물주의 승인 하에 테넌트로부터 렌트비를 대신 받을 수 있다. 그런데 매니저가 건물주에게 렌트비를 건네주지 않고 개인이 사용한다면 건물주는 매니저를 대상으로 소송을 제기할 수 있다. 이럴 경우 건물주는 받지 못한 렌트비의 3배에 해당되는 금액을 보상 받을 수 있다. 아파트를 관리하는 매니저가 건물주를 대신해서 렌트비를 받을 경우 테넌트로부터 받은 체크는 3일 이내에 트러스트 어카운트에 입금해야 한다.

브로커는 부동산 거래와 관련된 트러스트 어카운트에 대한 모든 자료를 3년 동안 보관하고 있어야 한다. 또한 바이어가 에스크로를 오픈하고 나서 홈 인스펙션을 실시했는데 인스펙터가 검사를 잘못하는 바람에 주택 가치를 떨어뜨리는 치명적 결함이 있다는 것을 알지 못했다가 나중에 바이어가 인스펙터의 실수를 알게 됐다면 인스펙션을 한 날짜로부터 4년 안에 피해 보상을 위한 소송을 제기할 수 있다.

▶ 7: 주택 매매를 위한 에스크로가 오픈되면 셀러는 자신이 살던 집에 대한 상태를 공개한 TDS(Transfer Disclosure Statement) 서류를 7일 안에 바이어에게 전달해줘야 한다. 이 TDS는 셀러가 알고 있는 범위 안에서 주택에 결함이나 수리할 곳이 있는지 여부를 바이어한테 알리는 것이다.

▶ 17: 바이어가 집을 사기 위해 에스크로를 오픈했는데 감정가격이 계약 가격보다 높게 나와서 융자를 받기 힘든 경우가 발생할 수 있다. 이럴 때 바이어는 감정 가격으로 인해 에스크로를 더 이상 진행하기 힘들다고 판단되면 17일 안에 거래를 취소시킬 수 있는 권리가 있다. 이것을 감정 컨틴전시(Contingency)라고 부른다. 감정 컨틴전시 기간 안에 에스크로를 취소하면 바이어는

디파짓 체크를 돌려받을 수 있다.

▶ 21: 바이어가 모기지 융자를 신청했거나 여러가지 이유로 융자 승인이 거절 될 경우 21일 안에 에스크로를 취소할 수 있다. 그리고 감정 컨틴전시 패처럼 디파짓 체크도 돌려 받게 된다. 론컨틴전시 기간이라고 부르는 21일은 주택 오퍼에 있어서 가장 중요한 의미를 갖는다. 바이어가 합법적으로 에스크로를 취소할 수 있는 마지막 기간이기 때문이다. 그래서 바이어와 셀러가 오퍼를 주고 받을 때 가장 많이 등장하는 항목이 바로 론컨틴전시 기간이다. 셀러는 가능하면 이 기간을 즐기고 싶어 하고 바이어는 그대로 지키고 싶어 한다.

금융 위기 이전에는 론 컨틴전시 기간이 17일이었으나 주택경기가 무너지고 나서 융자 심사가 까다로워지면서 이 기간이 21일로 늘어났다. 또 렌트를 살던 세입자가 이사를 가게 되면 건물주는 테넌트로부터 받았던 시큐리티 디파짓에서 필요한 항목을 공제 하고 난 잔액을 21일 내에 돌려줘야 한다(이전에는 14일). 이 기간이 넘도록 돌려주지 않으면 벌금을 내야 한다.

▶ 30: 한 달 단위로 계약된 아파트 렌트비를 올린다거나 리스 관련 조항을 변경하려면 테넌트한테 미리 통보해야 한다. 만약 렌트비를 10%나 그 이하로 올린다면 30일 전에 세입자에게 통보를 해야 하며 렌트비를 10% 이상 올릴 경우에는 최소 60일 전에 통지를 해줘야 한다.

▶ 2만: 주택을 사고 파는 과정에서 에이전트의 잘못으로 셀러나 바이어가 금전적인 손해를 입었다면 거주 부동산국의 '부동산 구제 어카운트' (Real Estate Recovery Account: RERA)에 보상을 청구할 수 있다. 피해를 입힌 브로커가 금전적인 보상을 해줄 수 없는 경우라면 RERA를 통해 최대 2만 달러까지 받을 수 있다. 여기에는 변호사비가 포함되지 않고 실질적인 피해에 대해서만 보상을 받게 된다.

CARNIE CHUNG
REDPOINT REALTY
Honored Vice President
(714) 244-7800
6561 Beach Blvd,
Buena Park, CA 90621



■ 교육

엘리 지원의 장점과 종류

대학 입시에서 가장 먼저 해야 할 일은 '목표대학'을 정하는 일이다. 목표 대학은 전공, 학비 조달 방법, 성적 등을 기초로 결정한다. 이렇게 목표대학을 결정했다면 다음으로는 엘리(조기전형)로 지원할 것인지, 레귤러(정시전형)로 지원할 것인지 따져봐야 한다.

'Ivy Focus' (ivyfocus.com)에 따르면 미국의 450여 개 대학이 엘리 어드미션 제도를 채택하고 있다. 엘리에 지원을 하면 거기에 따른 장점이 있고 또 단점이 있다. 가장 확실한 장점은 합격률이 대폭 올라간다는 것이다. 어떤 경우에는 정시보다 합격률이 3배, 많게는 7배까지 높아진다.

대학이 학생을 선발할 때 가장 관심을 갖는 것 가운데 하나는 "합격시켜 놓으면 우리 대학에 등록을 할 것인가"이다. 엘리 디시전에 합격하면 반드시 등록해야 하기 때문에 엘리 디시전 제도를 채택한 대학들은 엘리로 전체 정원의 50% 가까이 선발한다.

8월 10일 현재 엘리 마감일이 80일 남았다. 엘리 지원을 계획하고 있다면 서둘러야 한다.

■ 엘리 지원의 조건

엘리 지원을 하려 한다면 다음의 2가지를 생각해 보아야 한다.

1. 여러 대학으로부터 합격 소식과 재정정보를 받아 비교한 뒤 선택하고 싶은가?
2. 나는 내 실력보다 월등히 높은 수준의 대학에 꼭 지원해 보고 싶은가?

이 두가지 질문에 모두 yes라고 답한다면 엘리를 넣어서는 안 된다.

■ 엘리의 종류

엘리 지원에는 3가지가 있다. 이 세 가지 옵션 모두 10월 말까지는



▲ 사진=shutterstock

지원을 해야 한다.

1. 엘리 디시전

엘리 디시전 제도를 채택한 대학에 지원하려면 한 대학에만 지원을 해야 한다. 지원한 대학에서 합격하면 지원 학생은 반드시 그 대학에 등록을 해야 한다. 이것을 'Binding'이라고 한다.

2. 엘리 액션

엘리 액션은 합격을 해도 등록 의무가 없다. 본인이 원한다면 등록을 하지 않아도 된다. 그러므로 엘리 액션은 한 개 이상의 대학에 지원이 가능하다. 합격 통지를 받았다면 5월 1일까지 '등록하겠다'는 답변을 유보해도 된다. 물론 안 가겠다고 통보해도 된다.

3. 싱글 초이스 엘리 액션

엘리 액션의 변형이다. 하버드, 예일, 프린스턴, 스탠포드 대학들이 사용하는 어플라이 방식이다. 오직 한 개 대학에만 지원이 가능하다. 그러나 합격통지를 받아도 등록할 의무는 없다. 한 개 대학에 지원을 해야 한다는 점에서는 엘리 디시전과 같지만 등록을 할 의무가 없다는 점에서는 액션과 같다.

엘리 액션에 합격을 해도 다른 대학에 지원이 가능하다. 이 대학에 갈지 여부는 5월 1일까지 유보해도 된다.

타운뉴스®

www.townnewsusa.com

행복한 소식 가득 전합니다.

좋은 신문, 알찬신문
타운뉴스는 1994년 창간 이래
남가주 지역 한인과 함께
호흡해 온 신문입니다.

타운뉴스는 여러분의 비즈니스 성공
파트너가 되도록 항상
최선의 노력을 다하겠습니다.

T.562.404.0027

14311 Valley View Ave. #202, Santa Fe Springs, CA 90670

