

부동산 칼럼

# 바이어 계약 취소 조건

잠시 주춤하던 매매 계약이 조금씩 나아지고 있다. 아직도 좋은 이자율에 렌트비 상승이 커서 최소한의 다운페이먼트가 준비되면 더 기다리지 않고 본인들 월페이먼트에 맞는 집을 찾아 에이전트의 도움을 받기도 하고 직접 오픈하우스마다 다니며 최근의 정보를 얻는다.

이자율이 안정이 되긴 했지만 오퍼를 쓸 때의 이자율을 선호하면 오퍼를 쓸 때 에이전트와 상의해서 몇 퍼센트까지 괜찮다는 상한선을 명시해 놓으면 중간에 이자율 변동이 심한 경우 취소하더라도 계약금을 돌려받을 수 있다. 처음 집을 장만하거나 부동산법에 익숙하지 않은 바이어들에게 계약을 취소하더라도 계약을 돌려 받을 수 있는 바이어의 권리에 대해 설명해 보기로 한다.

바이어는 집을 본 후 가격과 모든 조건이 맞아 에스크로를 연 후 법적으로 17일 안에 그 계약을 자유롭게 취소할 수 있는 권한이 있다.

다만 바이어는 17일 안에 인스펙션, 은행 감정, 용자라는(용자는 21일) 세 가지 조건이 다 맞는지 충분히 검토한 후 컨텐전시(매매 제한 조건)를 풀고 집을 살 수 있다. 셀러가 그 집에 대해 모두 밝힌다고 해도, 리모델을 잘 해왔다고 하더라도 전문적인 인스펙션을 하기 전에는 그 집의 하자할 수 없으므로 꼼꼼한 검사를 거쳐 셀러에게 고쳐달라고 하든지 크레딧을 받도록 하고 은행 감정은 집 구입 금액보다 적게 나온 경우 셀러에게 가격 조정을 요구할 수 있다.

다만 셀러 마켓이라 가격 조정이 어렵고 바이어가 꼭 그 집을 사고 싶은 경우나 바이어의 다운페이먼트 금액이 많을 경우엔 특별히 문제 삼지 않지만 가장 걸림돌이 될 수 있는 건 용자이다. 물론 바이어가 집을 사기 전에 미리 용자를 제대로 받을 수 있는지 알아보지만 용자 진행 도중에 은행에서 다시 바

이어의 조건을 검토하는 중 간혹 바이어와 이름이 유사한 사람의 잘못된 크레딧이 올라와 바이어의 크레딧이 나빠지는 경우나 일정 금액의 빚을 미리 갚으라는 조건이 발생할 수 있다.

이럴 경우 용자 가이드라인이 달라져 용자 승인이 힘들거나 더 많은 금액을 가져와야 하는 부담이 생겨 에스크로 클로징 날짜를 연장시키거나 계약을 취소할 수 있다.

에스크로가 열리면 셀러는 그 계약을 취소할 수 있는 권리가 에스크로 날짜를 어겼을 때나 인스펙션 후 바이어에게 고쳐주지 않는다고 해서 바이어가 딜을 접을 때만 가능하므로 바이어는 주어진 컨텐전시 기간을 충분히 활용해서 내게 맞는 집, 눈 먼 집을 사지 않는 지혜가 필요하다.

시세보다 유독 싼 집은 모든 바이어의 요망이므로 리스팅 가격보다 웃돈을 줘야 하는데 이럴 경우 As-Is라는 조건이 붙는 게 상례이다.

집은 모두 As-Is로 사는데 다만 인스펙션 후에 셀러가 어느 정도 고쳐주는지 혹은 바이어에게 크레딧을 주는지가 관건이지만 As-Is라고 해도 Health에 관련된 사항은 셀러가 꼭 고쳐줘야 하므로 인스펙션 후 꼼꼼하게 검토해서 내가 고른 집이 최상의 선택이 될 수 있도록 하는 것이 중요하다.

**카니 정(CARNE CHUNG)**  
**REDPOINT REALTY**  
 Honored Vice President  
 (714) 244-7800  
 6561 Beach Blvd.  
 Buena Park, CA 90621



교육

# 대학 편입을 준비하고 있다면



▲ UCLA Royce Hall 전경. 사진=shutterstock

편입은 현재 다니고 있는 대학에서 다른 대학으로 옮기는 것을 말한다. 4년제 대학에서 다른 4년제 대학으로 옮기는 경우도 있고, 2년제 커뮤니티 칼리지에서 4년제 대학으로 옮기는 경우도 있다.

‘미래교육연구소’ (소장 이강렬)에 따르면 미국 대학에서 편입은 어렵지 않다. 많은 학생들이 중도에 다른 대학으로 옮긴다. 미국 대학생들의 38%가 대학에 다니다가 편입을 하는 것으로 알려져 있다. 원치 않은 대학에 들어갔거나 혹은 중간에 전공이나 학비 부담, 성적 등으로 학교를 옮기려는 학생들이 적지 않다. 미국 대학들은 1학년 2학기 때부터 편입을 받아준다. 심지어 4학년 때 옮기는 학생도 있다.

하지만 아이비리그 등 상위권 대학들의 편입은 낙타가 바늘구멍 들어가는 것처럼 힘들다. 하버드 대학이나 스탠퍼드 대학들은 20명 내외의 학생을 편입으로 받아준다. 그러나 주립대학들은 연간 몇 천 명씩의 편입생을 받아준다. UC계열 대학들은 연간 3,000명이 넘는 학생들을 편입으로 받아주고 있다.

대학 편입을 생각하고 있다면 다음

사항을 염두에 두어야 한다.

■ GPA

2학년으로 편입할 경우 대학 성적보다 고등학교 때의 성적을 더 많이 본다. 대학 성적은 단지 한 학기 것만을 보여줄 수 있기 때문이다. 3학년 편입을 원한다 해도 일반적으로 고등학교, 대학교 성적표를 모두 제출하여야 한다. 이 경우 대학에서의 성취를 더 중요하게 여긴다. GPA는 편입에 가장 중요한 요소이므로 잘 관리해야 한다.

■ 전공

특정 전공으로 지원할 때 그 전공을 위한 requirement를 이수하였는지는 매우 중요하다. 지원 시점에서 충족하지 못했다 하더라도, 나중에 등록 시점 전까지 끝마칠 수 있다면 상관 없다.

■ 그 외의 요소들

이 외에도 액티비티, 추천서, 에세이, 학교에 따라서는 표준화시험 점수, 현재 대학에서 보내야 하는 것들이 신입 지원 못지 않게 많다. 그렇기 때문에 내년 가을에 새로운 학교로 옮기기를 원한다면, 지금부터 서둘러 준비해야 한다.

**얼바인, 오렌지 카운티 전문** 주정부 면허회사  
CA Lic #:1051205




부엌 화장실 수영장 리모델링  
조경 & 페이버 공사 전문

전기/플러머/타일 25년 이상 풍부한 경험!!! 최고의 기술력 & 정직한 회사

Pine Tree Construction 714.345.8768 36 Discovery #100  
Irvine, CA 92820