

■ 법률 상식

# 미국 시민권자가 알아둬야 할 한국의 부동산 관리법

상속은 부모님의 사망 시 자동으로 일어난다. 부동산은 상속인 명의로 변경하면 된다. 미국 시민권자라고 해도 한국인 부모님이 사망하게 되면 상속받을 수 있다. 하지만 한국에 입국할 때만 기다리다가 몇 년이 훌쩍 지나버리면 그 재산에 대한 세금 체납 등의 문제가 발생하고 이를 때맞춰 해결하지 않으면 매각될 수도 있다. 이럴 때는 한국 내의 대리인을 찾아서라도 미리 상속 등기를 마쳐 놓아야 한다. 만일 제때 상속 등기를 할 수 없는 상황이라면 한국 내 부동산의 소유자 주소만이라도 변경해 놓아야 토지에 대한 권리 변동 관계에 대처할 수 있다.

대리인을 통해 상속 등기 절차를 위임할 때 우선 한국 내에 있는 대리인에게 미국에서 위임장을 발급해 줘야 한다. 위임장에는 위임자와 수임자, 위임받아 처리하는 업무를 구체적으로 기재해야 한다. 포괄적으로 기재하면 그 위임장을 갖고 대리인이 다른 권한 외의 행위를 할 수도 있고 반대로 위임장을 받아 서류를 발급하는 기관에서 위임장이 불명확하다고 다시 받아 오라고 할 수도 있다. 가급적 등기를 하는 토지의 주소, 상속을 위해 발급받는 서류의 항목 등을 구체적으로 기재해야 한다. 또한 위임장을 반드시 대사관이나 영사관에 가서 '아포스티유(Apostille: 외국 공문서에 대한 인증 요구를 폐지하는 협약) 인증'을 받아야 한다.

아포스티유 인증 절차는 미국 내에서 자가 만든 서류가 자신의 진정한 의사에 기해 작성된 것이라는 것을 외부에 표출하는 것이다. 이를 위해서는 거주사실증명서 등도 함께 첨부된다. 이러한 인증 절차를 거치고 난 후에는 서류의 분실 위험과 만일의 경우를 대비해 반드시 사본을 만들어 두고 원본을 한국 내 대리인에게 우

편으로 보내면 된다.

상속 등기가 원활하게 이뤄지지 않을 수도 있다. 이때는 상속받은 부동산에 대해 관리자가 본인 혼자라면 간단하지만 형제자매가 있고 그중 일부가 사망했다면 그들의 자녀도 있을 것이다. 이때는 우선 본인의 상속 지분이 몇 %인지 전문가의 도움을 받아 확인해야 한다. 또한 등기를 하기 위해서는 본인을 포함한 상속 지분이 있는 다른 형제자매도 함께 등기 절차에 참여해야 한다. 오랫동안 연락이 두절된 형제 등이 있다면 재판을 통해 이러한 상황에 대한 판결을 받은 후 본인의 지분에 대해 상속 등기를 할 수 있다.

상속받은 토지를 분할해 팔고 남은 자투리땅은 어떻게 관리해야 할까? 필지를 분할해 땅을 팔아도 도로를 내느라 남겨 둔 땅은 사겠다는 사람이 없고 이도저도 할 수 없어 일단 소유권을 갖고 있게 된다. 문제는 그 땅이 한국에 있는 한 세금이 부과된다는 것이다.

이러지도 저러지도 못하는 땅은 어떤 방법으로 활용해야 할까. 우선 가장 좋은 것은 장기간 보유하고 있다가 그 지역이 재개발·재건축돼 땅을 조합에 좋은 가격에 파는 것이다. 하지만 아무리 기다려도 개발 소식이 들려오지 않는다면 가급적 국가나 해당 관청에 팔고 보상받을 수 있는 방법을 전문가를 통해 모색해야 한다.

또한 실제 자기 소유 토지에 가보면 종종 다른 누군가가 건물을 짓고 살거나 주차장으로 사용하고 있을 수도 있는데 이때 개인에게 건물을 철거하라고 하거나 토지에 대한 사용료를 청구할 수도 있다. 이때 경계 등을 측량해야 할 수도 있어 비용이 들 수 있다.

<한국경제>

**메디케어 보험** **처방약 보험**

- 65세가 되셔서 Medicare Part A & B을 받으신 분들 (신규 가입자)
- Medicare에서 커버 못하는 20%의 혜택을 위한 보조보험 (Supplemental 보험)
- 현재 가지고 계신 HMO가 불편하신 분
- 타주나 해외에 여행을 자주 가시는 분
- 타주 혹은 다른 카운티에서 이사오신 분
- 직장보험이 끝나서 메디케어 Part B를 신청하신 분
- 메디칼에서 중단된 BENEFIT을 계속 원하시는 분
- 메디칼 메디케어를 모두 가지고 계신데 자동 HMO에 가입되신 분
- Part D (약보험)

**한은주**  
메디케어 엘스플랜 전문 에이전트  
유니티·종합보험

**(714)906-4475**  
CA LIC #0G07155

## 부에나 팍 양로병원

Buena Park Nursing Center ★★★★★

**Skilled Nursing**

IV 투여, 당뇨, 통증관리, 투석케어  
외상치료, 호스피스케어 등

**Subacute Unit**

Respiratory, Tracheostomy Care  
Ventilator 등

| 서비스  | 재활치료                 |
|--|----------------------|
| 한국음식 또는 미국음식<br>한국인 스태프 / 한국인 소셜워커<br>한국책, 신문 / 24시간 한국방송<br>다양한 한인교회 봉사활동 | 물리치료<br>작업치료<br>언어치료 |

메디케어, 개인, 메디칼, HMO, PPO 취급합니다  
www.buenaparknc.com

한국어: 562-240-3516 한국분이 친절히 도와드립니다  
영어 : 714-828-8222 Fax: 714-828-1467  
8520 Western Ave. Buena Park, CA 90620

✓ 통증없이 ✓ 출혈없이 ✓ 불편함없이

# 디지털 임플란트 전문치과

LA, OC 지역 최초!

Digital Implant Surgical Center 인증

## 본인에게 딱 맞는 치아를 만들어 드립니다

최첨단 장비로 미리보는 임플란트

〈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

info@mydentalctr.com

T. 714.776.8681

F. 714.776.8783

1252 N. Euclid St. Anaheim, CA 92801

Office Hours

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

W La Palma Ave