

■ 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 쫓아 내거나 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 연장 할 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 부분에 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.

사진=shutterstock

메디케어 보험 처방약 보험

- ☑ 65세가 되어서 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)

(714)906-4475 **한은주**
 CA LIC #0G07155 메디케어 엑스플랜 전문 에이전트
 유니티 • 종합보험

타운 미용실 ✓ 통증없이 ✓ 출혈없이 ✓ 불편함없이디지털 임플란트 전문치과 **본인에게 딱 맞는 치아를 만들어 드립니다** **최첨단 장비로 미리보는 임플란트** **최첨단 3D 스캐너, CT / 파노라믹 X-Ray** **<최신 3D 스캐너>** 치아모양을 3D로 스캔하여 정교한 크라운이나 임플란트 가이드 제작 **<파노라마/CT X-Ray>** 잇몸 뼈, 구조 파악 정확한 문제 진단 **Medi-Cal 환영** **치과보험 PPO환영** **Special 교정 / 임플란트 / 틀니 무료상담** **LA, OC 지역 최초!** **Digital Implant Surgical Center 인증** **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 - Clear Correct (투명교정) Provider - Straight Wire Orthodontic Provider - Honorary Member of Omicron Kappa Upsilon Dental Society **마이덴탈센터** 치아미식/ 교정치과/ 미용치과/ 일반치과 Mi Young Maria Chung, D.D.S. **T. 714.776.8681** **F. 714.776.8783** info@mydentalctr.com **Office Hours** 월, 화, 금 : 9am - 6pm 수 : 10am - 7pm 목 : 휴진 / 토 : 9am - 1pm **1252 N. Euclid St. Anaheim, CA 92801**