

부동산 칼럼

# 부동산 에이전트의 역할과 업무

부동산 에이전트의 업무를 두 가지로 나누는다면 판매자의 의뢰를 받아 부동산을 판매하는 리스팅 에이전트(Seller's agent), 그리고 부동산 구매를 돕는 셀링 에이전트(Buyer's agent)로 나눌 수 있다. 이번 칼럼에서는 셀링 에이전트의 역할과 업무에 대해 나눠보고자 한다.

Selling 에이전트의 주 업무는 부동산 구매자를 도와 구매 조건 협상 절차를 돕고, 원하는 집을 구매할 수 있도록 돕는 것에 있다. 구체적인 과정은 다음과 같다.

첫째, 상담을 통해 구매자의 부동산 구매 동기를 파악하고 필요 절차를 설명해 주어야 한다. 바이어의 구매 동기가 거주, 투자, 혹은 자녀의 학군을 위한 것인지 파악하고 그에 맞는 구입 절차 및 계획을 수립해야 한다. 상황에 따라 현재 거주 중인 주택을 팔아야 할 수도 있고, 융자 승인을 위해 도움을 요청해야 할 수도 있다.

둘째, 구매자의 부동산 구입 동기와 절차가 파악되면 이에 맞는 집을 찾아야 한다. 시대의 변화에 따라 집을 찾는 방법도 달라졌다. 10년 전만 해도 매물을 찾는 일은 대부분 에이전트의 영역이었지만 지금은 다르다. 오늘날 70~80%의 바이어들은 온라인이나 앱을 통해 집을 검색한다. 그렇다고 에이전트의 일이 줄어든 건 아니다. 에이전트는 바이어가 원하는 매물에 대한 상세 정보를 알려줘야 한다.

즉시 매매가 이루어질 수 있는 standard sale인지, 법원 승인이 필요한 probate sale인지, 은행 승인이 필요한 short sale인지 파악해야 하며 재산세 외에 지불해야 하는 특별부과금(special assessment tax)이 존재하는지 꼼꼼히 살펴야 한다. 정확한 정보 파악이 중요한 이유는 매물의 종류와 상황에 따라 구입 절차나 필요 서류들이 달라질 수 있기 때문이다.

셋째, 원하는 매물을 찾았다면 seller에

게 오퍼를 전달해야 한다. 매매의 가능성을 높이기 위해선 seller가 수락할 만한 조건으로 오퍼를 제시해야 한다. 이때 주의할 점은 바이어의 상황에도 맞는 오퍼를 쓰는 것이다. 예를 들어 바이어가 거주하고 있는 집을 팔아야만 융자가 나오는 경우에는 반드시 오퍼에 이에 관련된 조건을 명시해야 한다. 집이 시간 내에 팔리지 않아 매매를 중도 포기해야 하는 상황이 오면 디파짓을 돌려받을 수 없기 때문이다. 그 외에도 바이어의 융자 승인, 인스펙션 기간을 충분히 잡아야 에스ক্র로(escrow)가 순조롭게 진행될 수 있다.

넷째, 에스ক্র로가 열린 후 바이어 에이전트의 업무는 크게 Disclosure(주택 관련 정보 공개 의무) 리부와 홈 인스펙션이 있다. Disclosure란 부동산 판매자가 해당 부동산에 대해 알고 있는 문제점이나 점검, 보수에 관한 기록 내용을 공개한 서류이다. 바이어 에이전트는 이 서류가 늦지 않게 바이어에게 전달될 수 있도록 셀러 측과 협의해야 한다. 홈 인스펙션을 통해 바이어는 부동산의 현 상태를 객관적으로 알 수 있다. 에이전트는 인스펙션 내용을 바이어가 쉽게 이해할 수 있도록 설명해주고, 필요에 따라 셀러 측에 수리나 크레딧을 요구해야 한다.

바이어 에이전트의 역할을 크게 네 가지로 정리했지만 상황에 따라 훨씬 많은 일을 해야 한다. 부동산 매입은 많은 바이어들에게 매우 중요한 일이다. 오랜 기간 힘들게 일궈온 자산을 소중한 가족을 위해 투자하는 것이기 때문이다. 그렇기에 에이전트들은 이에 대한 선한 책임감을 느끼고 항상 본인 역할에 최선을 다해야 한다.

JHT Group  
JHT Real Estate School  
대표 진홍  
문의: (714) 882-5010  
info@jhtschool.com  
ko.jhtschool.com



## 우리 동네 걷기 좋은 곳

# Murphy Ranch Park - Whittier



▲ Murphy Ranch Park, 사진=타운뉴스

입구에서부터 감탄사를 연발시킨다. 도심 한가운데 이런 공원이 있다니. 울창한 산림에 들어서는 느낌이다. 잠시 걷다 보면 오랜 세월을 견디어 온 작은 사찰이나 암자가 곧 나타날 것만 같은 그런 길이 시작된다. 오른쪽으로는 경사가 심한 트레일들이 나오기도 하지만 Murphy Ranch Trail 따라 걷는다. 산림 속을 한 바퀴 돌아오는 이 트레일은 1.7마일. 새소리가 그치지 않고 상큼한 나무 향이 기분을 즐겁게 해 준다. 남녀노소가 가족들이 즐기며 걸을 수 있는 코스로 추천한다. 만일 좀 더 걷고 싶다면 얼마든지 코스 만들 수 있다. Murphy Ranch Trail

이 끝나는 지점에서 만나는 Le Flore Dr.에서 좌회전해서 걷다보면 Arroyo San Miguel Trail을 만난다. 이 트레일에 들어서면 얼마든지 코스를 늘릴 수 있다. 필자도 4월 초에 이 길을 택해 10마일 이상 걷고 돌아왔다. 단 Arroyo San Miguel Trail은 나무 그늘을 기대하기 어렵다. 반드시 챙이 긴 모자를 착용하기 바란다.

- Murphy Ranch Park  
16200 Las Cumbres Dr.  
Whittier, CA 90603
- ▶ 안내 전화 (562) 567-9420
- ▶ Open now: 5:30AM-7PM

## Law Offices of Joseph KW Choen

“정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다.”

# 천관우 변호사 그룹

### 이민법, 상법, 부동산법 전문

**DACA 연장, 드림법안 및 불체자 구제안 관련 상담중**

**프로디 관련 상담**

## 고국에 계신 부모님/배우자 영주권 신청

범죄기록이 있으신 분들의 시민권 영주권 신청, 밀입국하신 미군 부모님, 배우자 영주권 신청

- 이민법** 영주권 (취업 1,2,3순위 이민 - NIW, 국제적기업간부급, 간호사 포함, 결혼 및 가족초청이민, 종교이민) 각종 비이민비자 (H1B, R1, E2, E1, L1, F1, O, P, TN/TD비자 등), DACA, 601A Waiver, 245i 추방유예상담, J1 Waiver, 영주권 인터뷰, 재입국허가서, 영주권 재발급, 시민권 신청 \*취업 영주권 상담 / 거절된 케이스 재심 및 항소 신청 / 불체자 구제안 관련 상담 중
- 부동산법** 상업용 부동산 분쟁해결/강제퇴거명령(이박션)/Title에 대한 분쟁-Quiet the title/각종계약서 작성 및 검토
- 상법** 계약분쟁 소송/각종계약서 작성 및 검토



천관우 변호사

서울고·연세대·법학박사  
가주 변호사 협회 정회원  
이민 변호사 협회 정회원  
josephlaw1224@gmail.com

☎ 상담문의

**LA Office** 213-232-1655  
3600 Wilshire Blvd., #1227, Los Angeles, CA 90010

**OC Office** 714-522-5220  
6281 Beach Blvd., Suite 300, Buena Park, CA 90621