

■ 부동산 칼럼

인스팩션 컨틴전시 (Inspection Contingency)

부동산 에스크로 중 셀러(Seller), 바이어(Buyer) 양측이 가장 중요하게 여겨야 하는 부분은 컨틴전시(Contingency)이다. 컨틴전시는 한국어로 '조건 해지' 정도로 번역할 수 있다.

컨틴전시란 부동산 매매 계약에 있어 구매자 또는 판매자가 계약서에 명시한 조건들을 뜻한다. 컨틴전시가 만족되지 않으면 계약은 진행될 수 없고 파기가 가능하다. 컨틴전시는 크게 3가지 종류로 나눌 수 있다. 인스펙션(Inspection) 컨틴전시, 융자/감정(Loan/Appraisal) 컨틴전시, 디스클로저(Disclosure) 컨틴전시가 그것이다. 이번 글에서는 인스펙션 컨틴전시가 무엇인지, 그리고 컨틴전시 기간 동안 바이어와 바이어 에이전트는 무엇을 해야 하는지 살펴본다.

인스펙션 컨틴전시는 주택 상태에 대한 컨틴전시로 생각하면 된다. 주택 상태를 낱낱이 살피고 문제는 없는지 확인하는 단계이다. 주택 상태가 너무 심해 컨틴전시를 받아드릴 수 없다면 계약을 종료 할 수 있다. 컨틴전시 시작 기준일은, 주말과 관계없이, 셀러가 오픈을 받아들인 날이다. 최근 업데이트된 California Association of Realtor에 의하면 기본 인스펙션 컨틴전시 기간은 17일이다. 이 기간은 바이어와 셀러 간 협의를 통해 조정 가능하다.

인스펙션 컨틴전시 기간 동안 바이어와 에이전트가 해야 하는 일은 무엇일까? 바이어는 주어진 기간 동안 주택 상태에 대한 모든 부분을 점검할 수 있다. 주택 상태 확인 절차는 건강검진에 벗어 생각하면 편하다. 보통 Licensed Inspector를 고용해 집안의 전체적인 컨디션을 확인 한다. 건강검진 결과에 따라 세부 전문의를 찾아가듯 주택 또한 검사 중 의심이 되거나 문제가 되는 부분은 전문가와 상의해 추가 인스펙션을 진행해야 한다. 예를 들어 집 주위에 나무가 많다면 하수관(Sewer) 인스펙션을 추천한다. 나무 뿌리로 인해 하수관이 손상되었을 수 있기 때-

문이다. Water damage가 의심되거나 물자국이 여기저기 보인다면 곰팡이 인스펙션을 추천하며 지붕의 상태가 의심되면 꼭 검사해볼 것을 권한다. 지붕은 비가 오기 전까지 어떤 문제가 있는지 확인하기 쉽지 않기 때문에 전문가의 도움이 필요하다.

이런 부분 외에도 General 인스펙션 결과에 따라 배관공(Plumber)을 부르거나 Termite(나무를 먹고 사는 해충) 인스펙션도 추가로 하는 것이 좋다. 터마이트 문제 경우 간단한 약품 처리로 해결될 수도 있지만 그렇지 않을 수도 있다. 집 전체를 소독(Fumigate)해야 하는 경우에는 이사 전 집이 비어 있을 때 하는 게 수월하기 때문에 미리 검사하고 계획하는 것이 좋다.

인스펙션 결과에 따라 바이어는 집 매매 과정을 중단할 수도 있고 타당한 수리 요청이나 크레딧을 셀러에게 요구할 수도 있다. 셀러의 반응에 따라 매매 진행 여부를 결정하면 되고 Inspection Contingency 기간 만료 전이라면 계약 취소 시 디파짓을 폐널티 없이 돌려받을 수 있다. 만약 셀러가 수리 요청에 응하고 부동산 매매가 진행된다면 에스크로 종료 전 Final Walk Through를 통해 꼼꼼히 수리 부분을 체크해야 한다. 이전에 고용했던 인스펙터를 한 번 더 불러 수리 결과를 살피는 것도 좋은 방법이다.

부동산 구매는 많은 사람들에게 일생의 가장 큰 구매이다. 이 중요한 구매를 주택 상태를 확실하게 체크하지 않아 막 쳐버린다면 너무 속상하지 않을까? 이러한 불상사를 방지하기 위해 모든 바이어는 에이전트와 함께 인스펙션 컨틴전시 기간을 최대로 활용하고 꼼꼼하게 주택 상태를 확인하길 바란다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

Powder Canyon Trail -La Habra Heights



▲ Powder Canyon Trail, 사진: 느타운뉴스

관리가 잘 되어 있으며 누구나 쉽게 걸을 수 있는 완만한 코스다. 반려견과 함께 걸을 수도 있고 승마를 즐길 수도 있다. 위험하지 않으나 중간에 트레일들이 많이 있어 이정표를 잘 확인하고 걸어야 한다. 곳곳에 안내 표시판이 잘 설치되어 있으므로 길을 잊을 염려는 없으나 설사 잘못 들어섰다 해도 쉽게 길을 찾을 수 있다. –승마를 원하면 트레일이 끝나는 지점에 있는 Schabarum Park의 승마장 사무실에 문의하기 바란다—

Schabarum park까지 갔다가 되돌아오는데 약 4 마일로 1시간 30여분에서 아무리 천천히 걸어도 2시간 정도 걸린다. 만일 이 코스가 짧다고 느껴지면 얼마든지 더 걸을 수 있다.

숲길이 있기는 하지만 대부분 땅볕에 몸을 노출하고 걸어야 한다. 반드시 모자를 쓰고 선글라스를 착용하고 햇빛 차단제를 바를 것을 권한다.

■ 가는 길: LA에서 60번 동쪽 방향으로 진행하다가 Fullerton Road에서

내려 우회전 한다. Fullerton Road로 2마일 가량 진행하면 Pathfinder Rd.를 지나자마자 오른쪽으로 작은 길이 나온다. 오른쪽 작은 길이 Fullerton Road이다. 차를 타고 오면 큰 길은 N. Harbor Blvd.로 길 이름이 바뀐다. 그 작은 길로 0.2마일 들어와 두 번째 비포장도로를 만나면 그리로 들어간다. 첫 번째 만나는 작은 주차장을 지나 조금 더 들어가면 큰 주차장을 만난다. 이곳이 트레일 헤드이다. 주차료는 없으나 공원 안까지 들어가지 않고 자동차를 Fullerton Road에 주차하고 트레일 헤드까지 걸어갈 것을 권한다. 공원 주차장까지 가는 길이 비포장이며 비가 온 뒤에는 웅덩이 물이 고여 있어 자동차가 데립혀질 수도 있기 때문이다. 필자는 주차장까지 자동차를 타고 들어갔다가 웅덩이를 지나면서 자동차에 손상을 입혀 약간의 재산상의 손실을 입었다.

오렌지카운티에서는 Harbor Blvd.를 타고 북상하다가 Pathfinder Rd.에서 유턴해서 조금 올라가 Fullerton Rd.를 만나 우회전하면 된다.

Law Offices of Joseph KW Choen

“정직과 신뢰로 최선을 다해 도와드립니다.”

천관우 변호사 그룹

이민법, 상법, 부동산법 전문

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

DACA 연장, 드림법안
및 불체자 구제안
관련 상담중

프로디 관련 상담



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