

■ 부동산 칼럼

용자/감정 컨틴전시란?

부동산 에스프로 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. 이 컨틴전시가 만족되지 않으면 계약은 진행될 수 없고 파기 가능하다. 컨틴전시는 크게 3가지 종류로 나눌 수 있다. 인스펙션(Inspection) 컨틴전시, 용자/감정 컨틴전시, 디스클로저(Disclosure) 컨틴전시가 그것이다. 이번 글에서는 용자/감정 컨틴전시가 무엇인지, 그리고 컨틴전시 기간 동안 바이어와 바이어 에이전트 그리고 용자 에이전트는 무엇을 해야하는지 살펴본다.

먼저 용자 컨틴전시 기간에는 용자를 받는 프로세스가 진행된다. 바이어의 소득, 빚 그리고 구매할 집 가격 등을 고려해 용자 승인을 받게 된다. 일반적으로 용자 및 감정 컨틴전시 기간은 셀러가 오퍼를 수락한 날로부터 주말을 포함한 17일이다. 따라 주말이 끼 있다면 그만큼 손해를 볼 수 있다. 셀러가 오퍼를 수락하기 전 바이어는 용자 사전승인(pre-approval)을 받지만 에스프로 들어간 후 받게 되는 본 용자 승인을 위해서는 좀 더 구체적인 정보들이 필요하다. 이때 바이어는 용자 에이전트가 요청하는 서류들을 최대한 신속히 제공해줘야 최종 승인을 좀 더 빨리 받아낼 수 있다. 바이어가 준비해야 하는 대표적인 서류로는 소득을 증명할 수 있는 세금보고서 2년치, 최근 월급 명세서, 새로 집을 구입하면 가입하게 될 주택 보험 정보 등이 있다. 바이어의 신용 점수, 현재 납입 중인 페이먼트 금액, 은행 잔고 내용 등은 바이어가 받을 수 있는 용자 금액과 이자를 결정한다.

주택 감정은 용자 승인절차에 포함되어 있는 조건이기 때문에 에스프로가 열리면 즉시 진행된다. 주택 감정이란 은행에서 주택의 가치를 산출하는 절차이다.

만약 주택 구입 가격에 비해 감정 가격이 너무 낮게 측정되면 용자 승인에 문제가 될 수도 있다. 이는 에스프로 종료 사유가 될 수도 있으며 셀러와 가격 조정을 시도해 볼 수도 있다. 예를 들어 백만 불짜리 집을 20% 다운페이 80% 용자로 집을 사는 상황을 생각하고 있다면 다운페이는 20만불, 용자 금액은 80만불이 된다. 하지만 만약 감정이 90만불로 나온다면 받을 수 있는 용자 금액은 감정이 90만불의 80%인 \$72만불이 되는 것이다. 이런 경우 셀러의 도움 없이 주택을 구입하려면 처음에 계획한 다운페이 금액 \$20만불에서 모자란 용자 금액 \$8만불을 추가해야한다. 즉 최종 다운페이가 20만불이 아닌 28만불이 되는 것이다.

감정 및 용자 승인이 완료되면 에스프로 기관은 용자금융기관으로부터 용자 서류(loan doc)를 받게 된다. 이 서류는 보통 100페이지가 넘기도 하며 주택 구입의 마지막 단계로도 볼 수 있다. 용자 서류에 포함된 내용 중 자세하게 확인해야 하는 내용들은 용자 금액, 용자 세부 조건, 이자율 등이다. 혹시 재융자(refinance)를 하거나 용자 금액을 일찍 상환하는 경우 내야하는 페널티가 있는지도 확인해 보는 것이 좋다.

용자를 받기 위해 거쳐야 하는 수많은 절차와 서류들을 17일 안에 모두 해결해야 하는 부담감을 줄이기 위해선 미리 준비 서류에 대해 알려주고 용자 내용에 대해 가이드 해줄 수 있는 부동산 에이전트, 용자 에이전트와 상담 하는 것을 추천한다. 미리 알고 준비할수록 최상의 용자 프로그램과 이자율을 받을 수 있는 기회가 높아지기 때문이다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

라구나비치(Laguna Beach)

필자는 라구나비치(Laguna Beach)를 찾을 때마다 Urth Cafe에서 식사부터 한다. 이 식당은 언제나 밖으로 길게 줄이 늘어서 있다. 기다리면서 밖에 구비되어 있는 메뉴판을 보면서 무엇을 먹을 것인가 고른다. 거의 대부분 만족하며 먹을 수 있었다. 식사를 마치고 식당에서 나와 Pacific Hwy를 따라 남쪽으로 향하는 비탈길을 내려가면 Laguna Main Beach로 갈 수 있으나 차들이 뿔뿔이 달리는 길가를 걷기 보다는 태평양을 바라다보면서 걷는 편이 운치 있고 더 멋있지 않은가. 횡단보도를 건너 Cliff Drive 길을 따라 걷는다. 몇 걸음 옮기지 않아 Las Brisas라는 커다란 식당을 만난다. 그 식당 앞으로 난 길을 따라 걸으면서 보면 라구나 메인 비치가 정면에서 멋진 풍광으로 다가 온다. 오른쪽은 광활한 태평양이 펼쳐져 있다. 사진기만 들이대면 모든 것이 작품사진이 된다. 날씨와 관계없다. 역광도 문제없다. 셔터만 누르면 작품이다.



▲ 라구나비치 전경. 사진=타운뉴스

던 길을 되돌아 와도 좋고 시간이 넉넉하면 Pacific Hwy로 나와 길을 건넌다. 그러면 갤러리들이 몇 군데 있다. 그곳에 들어가 그림을 감상하고 작가들과 대화하는 여유를 가져도 좋다. 마음에 드는 그림이 있으면 한 점 구입해도 괜찮다. 필자는 가격이 비싸지 않은 기념이 될 만한 작품을 사서 함께 간 친구들에게 선물하기도 했다. 갤러리 한 군데 한 군데 들릴 때마다 그 갤러리들의 특성이 발견되기도 하고 전시된 작품들을 보면서 작가가 그 작품을 통해서 무엇을 얘기하려고 한 것인가를 찾아보기도 한다.

▶ 가는 길: LA에서 5번 남쪽방향으로 40마일 정도 내려오다가 133번 사우스로 갈아타고 9.3마일 가면 라구나비치 Main Park Beach가 나온다. 그곳에 주차한다. 옐로우카운티 북쪽에서는 아예 Pacific Hwy를 따라 바닷바람을 쐬면서 가도 좋다. Urth Cafe를 출발점으로 삼아도 좋다.

■ 라구나비치 메인비치 파크
mainbeachpark.com
(949) 497-3311
Open: 5AM-1AM

■ Urth Caffe Laguna Beach
308 N. Pacific Coast Hwy
Laguna Beach, CA 92651

만일 라구나 메인 비치까지 갔다면 오던 길을 되돌아 와 Las Brisas 식당에서 다시 출발한다. -식사를 먼저 하고 출발할 경우는 이 코스를 택하지만 아예 메인 비치에 자동차를 주차하고 그곳에서 출발해서 오다가 식당에 들러 식사를 해도 좋다. 그렇게 하면 오던 길을 다시 되돌아오는 일이 없어서 좋다.-

Las Brisas 식당 앞에는 정자가 있다. 이곳이 라구나 선셋뷰포인트이다. 어느 방향을 향해 서서 사진을 찍어도 아름다운 작품을 얻을 수 있다. 거기서 조금 걸다 보면 Heisler Park Beach Stairway를 지나고 Papou's Beach가 나온다. Diver's Cove까지 걸다가 오

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 추방유예상당, 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 상담 중

프로디 관련 상담

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

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