

부동산 칼럼

Disclosure Contingency의 중요성

부동산 에스프로 중 셀러(Seller), 바이어(Buyer) 양측이 가장 중요시 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, 디스클로져(Disclosure) 컨틴전시이다. 이번 글에서는 디스클로져 컨틴전시에 대해 살펴본다.

디스클로져 컨틴전시란 해당 부동산에 대한 사실 정보를 셀러가 바이어에게 정확하게 전달해야 하는 것을 뜻한다. 만약 셀러가 시세에 영향을 줄 만한 사실 정보를 고의로 은폐하거나 실수로 빠뜨렸을 경우 추후에 법적 분쟁으로 번질 가능성이 있는만큼 디스클로져 컨틴전시 서류는 정확하게 작성/검토해야 하는 서류이다.

주택매매시 알고 있어야 할 디스클로져(Disclosure) 중 몇가지를 소개하자면 다음과 같다.

Real Estate Transfer Disclosure Statement (TDS)

주택 매매 시 셀러가 의무적으로 기재해 바이어 측에 전달해야 하는 주택 정보 공개서다. 셀러가 판매하고자 하는 해당 부동산에 대해 알고 있는 사항을 자세하고 정확히 기입하도록 되어 있다. 셀러는 모든 주택 시스템의 작동 여부, 망가진 부분 등 집에 관한 정보를 정확하게 전달해야 한다. 수리를 필요로 하는 부분이 있다면 추상적으로 기재하는 것이 아니라 구체적으로 어떤 부분이 어떻게 고장난 것인지 알려줘야 한다. 과거에 수리를 진행했다면 언제, 어떠한 수리를 했는지도 작성해야 한다.

Seller Property Questionnaire(SPQ)

SPQ 서류는 주로 주택시세에 영향을 미칠 만한 주택 외부 요인과 관련한 내용을 담고 있으며 셀러에게 질의하는 형태의 공개서로 셀러가 이미 알고 있는 사항을 "예" 혹은 "아니오"로 답변해야 하는 질문이 대부분이다. TDS의 질문사항과는 약간 차이

가 있지만 바이어가 질의서 답변 내용을 바탕으로 주택 구매 결정을 참고하도록 하는 목적은 동일하다.

특히 정부 규정 관련된 질문 항목에서는 과거 3년 내에 거주자가 주택에서 사망한 사실이 있는 지, 해당 부동산이 공장지대나 교도소(군부대) 시설과 인접해 있는 지, 과거 5년 사이 주택 건물 보험을 청구한 사실이 있는 지, 또는 마약류로 인한 오염으로 정부로부터 시정명령을 받은 적이 있는 지 등 정확한 사실을 기재해야 한다.

Agent Visual Inspection Disclosure (AVID)

에이전트가 확인한 주택 컨디션에 대해 작성하는 서류이다. 리스팅 에이전트는 물론 바이어 에이전트도 기재해 셀러 및 바이어 양측에 전달해야 한다. 다만 에이전트는 주택에 거주한 사실이 없기 때문에 눈으로 식별 가능하거나 접근 가능한 부분에 대해서만 공개하도록 제한된다.

Natural Hazard Disclosure (NHD)

매매 주택이 지진, 화재, 홍수 같은 자연 재해 위험 지역에 위치해 있는지를 알려주는 서류이다. 화재 위험 지역에 있다면 추가적인 인스펙션이 필요하거나 주택 보험이 비쌀 수 있다. 홍수대비지역의 경우는 Flood Insurance(홍수보험)를 추가로 가입해야 할 수도 있다.

Lead-Based Paint And Hazards disclosure (LPD)

납 성분 페인트 공개서인데 1978년 이전에 지어진 주택을 파는 셀러의 경우 납 성분 페인트가 사용된 사실을 알고 있거나 전 주인으로부터 관련 서류를 전달 받았을 경우 이를 기재하고 바이어 측에 반드시 공개할 의무가 있다.

이 외에도 주 정부 규정에 맞게 워터히터 고정 여부, 일산화탄소 탐지기(Carbon Monoxide Detector) 설치 의무화라는 디스클로져 등이 있다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

산타아나강 따라 걷기 -Huntington Beach



▲ 산타아나강, 사진=타운뉴스

산타아나강은 발원지부터 따진다면 그 길이가 엄청나다. 마운틴 산골고니 오부터 시작한 물줄기는 샌버나디노 카운티와 리버사이드 카운티를 지나 오렌지 카운티의 여러 도시들을 거쳐 태평양으로 향한다.

오늘은 헌팅턴비치에서 산타아나강을 따라 바다와 만나는 곳까지 걸어 보기로 한다. 강물이 바다로 향해 가는 그 길을 따라 걷는 것이다. 옆으로 자전거들이 뿅뿅 달리니 조심해야 한다. 포장된 도로를 자전거들이 달리고 하이커들은 비포장 길을 따라 걷는다. 직사광선이 내리 쬐고, 나무 그늘이 없다. 반드시 챙이 넓은 모자를 쓰기를 권한다. 요즘음이 걷기 좋은 때이다. 한여름을 피하는 편이 좋다.

이 트레일은 출발지에서 30~40분 정도만 걸다보면 바다와 만나는 지점에 이른다. 바다로 나가서 더 걸어도 좋고, 그만 출발지로 돌아오면 1시간 정도 걸은 셈이 된다. 산타아나 강변을 걸다보면 한강이 얼마나 아름답고 넓고 긴 강인가 깨닫게 된다.



출발지가 공원이 아니고 일반 상점들이 있는 곳이다. 체이스은행, 동물병원, 스타벅스 커피점 등이 있는데 적당한 곳에 차를 주차하고 건물 뒤편으로 가서 약간 비스듬한 곳을 오르면 강이 나온다. 강과 만나 오른쪽으로 계속 걸다보면 태평양을 만난다.

▶ 출발지
21552 Brookhurst St.,
Huntington Beach, CA 92646

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 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(이빅션)/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