

부동산 칼럼

에스크로와 타이틀

캘리포니아주에서 주택 매매를 하면 꼭 거쳐야 하는 중요한 두 가지 절차가 있다. 바로 에스크로(Escrow)와 타이틀(Title)이다. 이 글에서는 에스크로와 타이틀이 무엇인지에 대해 알아보고 관련된 중요 내용을 소개한다.

■ 에스크로란 무엇인가?

에스크로란 중립적인 제3자를 통해 부동산 매매 과정을 진행하는 것을 뜻한다. 큰 돈이 왔다 갔다 하고 복잡한 서류가 많은 만큼 전문적인 제3자 기관이 부동산 매매가 성공적으로 진행될 수 있도록 중간다리 역할을 하는 것이다. 바이어, 셀러, 그리고 대출기관은 관련 서류와 자금을 모두 중립기관에 맡기고 모든 업무 처리가 공정하게 진행될 수 있도록 협조해야 하며 에스크로는 모든 관련 당사자의 서면 지시를 따라 진행되어야 한다.

에스크로는 관련인이 중요 서류에 모두 서명하게 하고 타이틀 오피서와 긴밀하게 협력하여 부동산 소유권 문제가 있는지 확인하고 카운티(County)에 필요 서류를 등재하기도 한다.

■ 에스크로는 어떻게 오픈하나?

에스크로를 오픈한다는 뜻은 부동산 매매 계약이 성사됐고 본격 매매 과정에 들어갔다는 것을 뜻한다. 일반적으로 에스크로를 오픈하기 위하여 거래 당사자들은 에스크로 회사에 계약금과 매매 동의서를 전달한다. 매매계약서에는 거래 관련 세부 내용과 클로징 날짜, 컨틴전시 조항, 대출에 관한 정보 등이 담겨 있다. 부동산 매매에 관련된 사람은 누구나 에스크로를 오픈할 수 있지만 일반적으로 셀러의 부동산 에이전트가 에스크로를 오픈한다.

■ 클로징 날짜는 누가 정하나?

매매가 마무리되는 클로징 날짜는 바이어나 셀러 누구나 정할 수 있으나 양 당사자가 동의하여야 한다. 매매동의서에 클로징 날짜를 명시해야 하며

“2022년 12월 22일 또는 그 이전”과 같은 형식으로 명시된다. 대부분의 경우 매매동의서에 서명한 날로부터 30일, 60일, 또는 90일 이내에 클로징하게 되어 있다.

■ 클로징 비용에는 어떤 것들이 있나?

에스크로 클로징 비용은 타이틀 검색 비용, 세금, 공증 수수료, 대출 수수료, 에스크로 비용, 카운티 서류 등재 비용, 부동산 에이전트 커미션 등을 포함한다. 에스크로 진행 전에 에이전트에게 부탁하면 셀러는 예상 클로징 비용과 매매 후 잔액 예상액 명세서를 받아볼 수 있다.

■ 타이틀이란 무엇인가?

미국에서 부동산을 거래하다 보면 타이틀이라는 다소 생소한 부분을 접하게 된다. 타이틀이란 명의 증명을 뜻하는데 소유권 등기 내역을 알려주는 서류이며 한국의 등기부와 같다고 볼 수 있다. 부동산 매매 시 가장 중요시 되는 서류 중 하나가 바로 타이틀 또는 타이틀 보험(Title Insurance)이다.

■ 타이틀 보험

타이틀 보험은 주택 매매 후 소유권에 대한 문제 발생 시 이로부터 발생할 수 있는 피해로부터 집 주인을 보호해준다. 타이틀 보험회사에서는 주택에 관련된 소유권, 용자, 소송, 재산세 제납, 벌금 등의 모든 공적 기록을 면밀히 조사하여 등기부(Preliminary Report)를 만들고 소유권 이전 과정이 안전하게 진행될 수 있도록 보험을 들어준다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

Griffith Park - Los Angeles



▲ 그리피스 파크에서 바라본 그리피스 천문대와 LA 다운타운. 사진=shutterstock

LA한인타운에서 10분 떨어진 곳에 위치한 '그리피스 파크'는 미 전역의 시에서 소유한 공원 가운데 10번째로 큰 공원으로 4,511에이커에 달하며, 여러 산들과 계곡이 펼쳐져 있다. 이곳을 소유했던 웨일스 출신의 사업가이자 자선사업가였던 '그리피스 J. 그리피스' 대령의 이름을 따서 지었다.

1896년 그리피스 대령은 5평방마일의 랜초 토스 펠리스 땅을 LA시에 기증했다. 그리피스가 기증한 땅에 다른 사람들의 추가 부지 기증이 있었고, 여기에 시가 구매한 땅과 민간 소유를 국유지로 반환한 땅을 더해 그리피스 공원은 현재 규모로 확장되었다. 거대한 도시 한가운데 이렇게 방대한 면적의 거친 야생 지대가 있다는 것이 놀라울 따름이다. 여러 개의 트레일이 있어 시간과 자신의 걷는 속도 등을 감안해서 각자에게 적합한 트레일을 골라 걸을 수 있다.

그리피스 파크에 있는 그리피스 천문대는 1935년 문을 연 이후 LA의 위대한 문화적 상징으로 자리 잡고 있다. 그리피스 천문대는 로스 펠리스 위 할리

우드산 남쪽 경사로에 있어 태평양에서 다운타운에 이르기까지 LA 최고의 전망을 제공한다.

멋진 일출을 볼 수 있는 곳으로도 유명하다. 도심 배경으로 떠오르는 태양은 색다른 장관을 연출한다. 아침마다 일출을 보기 위해 이곳을 찾는 사람들로 주차장은 언제나 만원이다. 공원은 6시부터 밤 10시 반까지 개방하며 입장료와 주차비는 무료다. 필자는 그리피스 천문대 주차장에 차를 주차하고 그날의 상황이나 함께 걷는 사람들에 따라 적당한 트레일을 찾아 걷는다.

공원을 찾기 전에 아래의 웹사이트에 들어가 자세히 살펴보기 바란다.

<https://www.laparks.org/griffithpark/>

■ 그리피스 파크 주소

4730 Crystal Springs Dr.
Los Angeles, CA 90027

▶ 전화: (323) 913-4688

▶ 그리피스 천문대 주소
2800 E. Observatory Rd.
Los Angeles, CA 90027

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