

부동산 칼럼

Mortgage? Trust Deed?

집을 구매한 지인들과 이야기를 나눠 보면 종종 주택 구매를 위해 받은 모기지(mortgage loan)를 갚느라 정신 없다는 이야기를 들곤 한다. 이러한 이야기를 들을 때면 정말 그렇겠노라 공감해주곤 하지만 사실 마음 한 켠에는 모기지라는 용어를 잘못 사용하고 있다고 알려주고 싶은 마음이 굴뚝같다. 혹여 잘난 체하는 것처럼 보일 수도 있고, 상대방은 전혀 궁금하지 않아 할 수도 있어 구태여 설명을 하진 않지만, 캘리포니아에서 사용되는 주택담보용자 방법은 Mortgage가 아니고 Trust Deed라고 해야 올바른 표현이다.

Mortgage와 Trust Deed는 비슷한 개념이다. 구매하고자 하는 주택을 담보로 하여 주택담보용자를 받고, 용자금으로 집을 구매하고, 일반적으로 30년이라는 기간 동안 용자 금액을 갚아간다. 그렇다면 Mortgage와 Trust Deed는 어떤 부분에서 다르고, 왜 캘리포니아에서는 Trust Deed를 사용하는 걸까?

앞서 설명했지만 Mortgage와 Trust Deed는 주택담보용자를 받는 방법이다. 둘의 가장 큰 차이점 중 하나는 용자를 받을 시 관련되는 기관/사람에 있다. Mortgage에 관련되어 있는 기관 혹은 사람들을 Mortgagee와 Morgagor이라 칭한다. Morgagor은 집을 담보로 대출을 받는 주체, 즉 돈을 빌리는 사람(borrower)을 뜻하며 mortgagee는 용자 기관(lender)을 뜻한다. 용자기관은 주택을 담보로 용자를 제공하며 대출인은 용자 상환 기간 동안 해당 주택에 거주할 수 있는 권리(equitable title)와 부동산에 대한 법적 명의(legal title)를 동시에 지닌다. 만약 대출인이 대출을 제대로 상환하지 못하면 어떻게 될까? 용자기관은 주택을 담보로 하고 용자를 제공했기 때문에 경매를 통해 주택을 강제 처분하고 용자 금액을 돌려받을 수 있는 권한을 지닌다. Mortgage의 단점은 바로 이 주택 강제 처분 절차에 있는데 강제 처분

을 꼭 법정을 통해 진행해야 한다는 점이다. 법정을 통해야 하는 부분의 단점은 바로 시간이다. 용자기관의 입장에선 최대한 신속하게 대출금액을 상환 받아야 하는데, 법정을 통한 강제 처분은 시간이 오래 걸리기 때문이다.

Trust Deed에는 Trustor, Trustee, Beneficiary라는 3개의 관련인/기관이 존재한다. Trustor는 집을 담보로 대출을 받는 주체, 즉 돈을 빌리는 사람이고, Beneficiary는 용자기관을 뜻한다. 그렇다면 Trustee는 무엇을 하는 관련 기관일까? 전 단락에서 Mortgage의 단점은 법정을 통해야만 하는 강제 처분 절차라고 설명했었다. 이 부분을 보완해 주는 기관이 바로 Trustee이다. Trustee는 중립기관으로 대출자가 용자금 전액을 상환하기 전까지 해당 주택에 대한 법적 명의를 지닌다. 따라 trustee는 채무 불이행 시 법정을 통하지 않고 직접 주택 강제 처분을 진행할 수 있는 것이다. 캘리포니아에서 Mortgage가 아닌 Trust Deed가 사용되는 가장 큰 이유가 여기에 있다. 신속한 주택 강제 처분이 가능하고 따라서 용자기관은 대출금을 신속하게 상환 받을 수 있는 것이다.

이번 칼럼에서는 비슷하면서도 다른 Mortgage와 Trust Deed에 대해 살펴봤다. 주택을 담보로 용자를 받는다는 부분에서는 비슷했지만 Trust deed에서는 trustee라는 중립기관을 통해 법정을 통하지 않고 주택 강제 처분을 신속히 진행할 수 있는 부분이 달랐다. 적어도 이 글을 읽는 사람들은 두 용자 방법의 차이점을 정확히 알고, 캘리포니아에서는 Mortgage가 아닌 Trust Deed가 사용된다는 부분을 기억한다면 좋을 것 같다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

Fairview Park - Costa Mesa



▲ 페어뷰 파크 사진=타운뉴스

페어뷰 파크는 코스타메사 시에 있는 자연 생태계 보존지역에 위치해 있다. 대단위 주택단지 바로 옆에 자연 생태계를 잘 보존하고 있는 공원이 있다는 것이 경이롭다.

자연 상태를 유지하고 있는 195에이커와 잘 가꾸고 있는 13에이커, 모두 208에이커의 넓은 공원으로 문화 유적지 2곳과 동식물 보존 지역 5곳이 포함되어 있다. 주차장에서 서서 보면 나무 한 그루 없는 벌판이 사방으로 펼쳐져 있다. 넓은 평원이 펼쳐져 있어 지평선을 즐길 수 있는 곳이다. 멀리 북동쪽으로 흰 눈 덮인 산봉우리들이 즐지어 있는 엔젤레스 산맥이 펼쳐져 있고, 서쪽으로는 태평양이 보인다. 걷는 사람들과 자전거 타는 사람들이 한데 어우러져 부지런히 오고가는 풍광이 캘리포니아의 겨울을 느끼게 해준다. 공원은 Santa Ana River Trail, the Orange Coast River Park, Talbert Regional Park 등으로 연결되어 있다.

주차장에서 오른쪽으로 걸다보면 멋진 계단이 나온다. 그 계단을 내려서서 조금만 걸으면 또 다른 공원이 등장한다. Talbert Regional Park, 두 공원 이어져 있지만 관리하는 주체가 다르다. 페어뷰



파크는 코스타메사 시에서 관리하고 탈버트 파크는 오렌지카운티에서 관리한다. 필자는 지난 토요일 페어뷰 파크 주차장에 차를 세우고 계단으로 내려와 탈버트 파크의 트레일을 걷다가 돌아왔다.

나무 그늘이 없어 맑은 날엔 직사광선을 피하기 어렵다. 노출된 살갓에 선블럭을 반드시 바르고 챙이 넓은 모자를 권한다.

- 오픈: 8AM ~ 7PM
- 주소: 2525 Placentia Ave. Costa Mesa, CA 92626
- 문의: (714) 754-5135

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

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

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

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