

■ 부동산 칼럼

부동산 명의 종류(Vesting)이란??

집을 산 경험이 있다면 분명 Vesting 관련 서류를 보았을 것이다. 생소하게 다가올 수 있지만 사실 별것 아니다. Vesting은 소유권의 형태 혹은 명의의 종류라고 표현할 수 있다. 단독 명의, 부부 명의, 혹은 동료 투자자들과의 공동 명의 등 부동산에 대한 소유권을 어떤 방식으로 가져갈 것인가를 결정하는 것이 vesting이다.

첫 번째 소유권 형태는 Severalty이다. Sole Ownership이라는 뜻을 지닌다. Several이라는 단어가 들어가 있어 공동명의를 생각할 수 있지만 그렇지 않다. Sole은 "단독"이라는 뜻을 지니고, 단독 소유 방식이라고 생각하면 된다. 단독 소유주는 개인이나 기업이 될 수 있다.

두 번째는 community property이다. 이 소유권 방식은 결혼한 부부가 부동산을 소유하는 방식이다. 결혼 중 취득한 자산은 Community Property로 취급되며, 부부는 지분을 50%씩 소유하게 된다. Community property의 특징 중 하나는 부부가 생전에 본인 지분을 판매하거나 양도할 수 없다는 것이다. 말 그대로 community property이기 때문에 소유권자가 부부여야만 한다. 예를 들어 아빠가 아들에게 본인 지분 양도 시 새로운 소유권자는 엄마와 아들이 되기 때문에 community property가 성립될 수 없다. 하지만 사망 시 더 이상 community property가 성립되지 않으므로 유언을 통해 개인의 지분을 양도할 수 있다. 특별한 유언이 없다면 고인의 지분은 자동으로 파트너에게 넘어간다.

다음은 Tenancy in Common이다. 보통 투자자들이 공동으로 부동산을 구매할 때 사용되는 방법으로 소유주는 2명 이상이어야 한다. 각 소유주의 지분은 다를 수 있지만 모두가 동일하게 부동산을 사용할 수 있다. 예를 들어 A와 B의 지분율이 9대 1이라라도, 이 둘의 부

동산 사용 권리는 동일하다는 뜻이다. Tenancy in Common에서 개인의 지분은 언제든지 판매, 양도가 가능하고 유언으로 남길 수도 있다.

마지막은 Joint Tenancy이다. Tenancy in Common과 몇 가지 공통점들을 지니지만 큰 차이점들도 존재한다. 소유주가 2명 이상이어야 한다는 부분과 생전에 본인 지분을 판매할 수 있다는 부분에서 같다. 하지만 Joint Tenancy는 모든 소유주가 같은 시간에 동일 증서로 명의를 등기해야 하고 모든 소유주의 지분은 동일해야 한다. 따라 Tenancy in Common에서 예로 들었던 9대 1 지분율은 불가능하다. 또 다른 큰 차이점은 Right of Survivorship이다. "생존자들의 권리" 정도로 생각할 수 있는데, 사망한 자의 지분이 생존 공동 소유주들에게 자동 배분된다는 뜻이다. 이러한 이유로 Joint Tenancy에서는 유언으로 본인의 지분을 자식에게 넘겨줄 수 없다. 하지만 생전에 지분 판매는 가능하다고 했었다. 지분을 판매하면 어떻게 될까? 예를 들어 빌딩을 Joint Tenancy로 소유하고 있는 A, B, C 중 C가 본인의 지분을 D에게 판매했다. 판매 자체에는 문제가 없지만, Joint Tenancy의 같은 시간, 동일 증서 조건에는 문제가 생긴다. A와 B는 이 조건을 충족하지만 D는 이제 막 새로운 소유주가 되었기 때문이다. 그렇다면 이들의 관계는 어떻게 되는 걸까? 이러한 경우에는 A와 B의 관계는 Joint Tenancy로 유지되지만 D와의 관계는 Tenancy in Common으로 정의된다.

이번 글에서는 소유권의 종류에 대해 살펴봤는데, 독자들의 소유권 형태에 대한 이해에 도움이 되었으면 하는 바람이다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

Peters Canyon Regional Park

-City of Orange



▲ 피터스 캐년 레저널 파크, 사진-타운뉴스

자연 그대로의 흙길을 걸을 수 있어 야생의 상태를 즐기려는 사람들이 모여드는 곳이다. 하이킹, 산악자전거, 승마 등을 즐길 수 있다. 트레일은 비가 온 후엔 사흘 정도는 출입을 제한한다. 주차비는 하루 3달러이다. 머신은 1달러 지폐와 25센트 동전을 사용할 수 있으며, 비자나 마스터 카드도 사용이 가능하다. 공원 밖의 길가에 세울 경우 주차위반 티켓을 받을 수 있으니 주의해야 한다.

Ridge View Trail은 피터스 캐년과 주변의 파노라마 뷰를 보여주어 많은 사람들이 선호하는 코스다. 나무 그늘이 거의 없어 햇빛을 싫어하는 사람들에게는 권하고 싶지 않은 곳이다.

이곳에는 개구리, 뱀, 사슴, 살쥬이, 코요테, 주머니쥐, 너구리, 도마뱀 등의 각종 양서동물과 포유동물, 파충류 등이 서식하고 있다.

5번 South를 타고 가다가 Jamboree Rd에서 내려 좌회전한 후, 길 따라 쪽 올라가다가 Canyon View Ave 만나면 좌회전. 조금 가면 왼쪽에 공원 주차장이 나온다.

- Open: 7:00 AM - Sunset
(714) 973-6611 or 714-973-6612
- ▶ 주소: 8548 Canyon View Ave.
Orange, CA 92869
- <https://www.ocparks.com/parks-trails/peters-canyon-regional-park>

피터스 캐년 레저널 파크는 가능한 자연 그대로 유지하는 것을 원칙으로 하고 있다. 55에이커에 달하는 큰 저수지가 있으며 전체 면적은 340에이커에 달한다. 자연 그대로 풀과 나무가 자라고 있으며 노약자나 어린 아이들이 걸을 수 있는 쉬운 코스부터 경사가 심한 고갯길을 걸어야 하는 어려운 코스에 이르기까지 많은 트레일이 있어 사람마다 자기에게 맞는 트레일을 찾아 걸을 수 있다. 특히 East

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 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



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