

■ 부동산 칼럼

Real Property? Personal Property?

한국말로 Real Property를 부동산이라 한다. 왜 부동산이라 불리고 정확히 무엇을 뜻하는 걸까? 아닐 부, 움직일 동, 날을 산. 어원을 한문에 두고 있는 부동산이라 는 단어는 간단하게 “움직일 수 없는 자산”으로 설명될 수 있다. 그렇기 때문에 아파트, 주택 등을 부동산으로 취급하는 것이다. 그렇다면 Personal Property는 무엇일까? 부동산과는 달리 “움직일 수 있는 자산”으로 한국말로는 동산이라 한다. 부동산과 동산을 구분하는 것이 꽤나 중요해지는 상황들이 있다. 그 중 하나가 바로 집을 판매하는 상황이다. 예를 들어 A가 B에게 주택을 판매한다고 해 보자. 주택과 함께 부동산으로 취급되는 모든 것들은 B에게 넘어가야 한다. A가 주택 판매 후 행거갈 수 있는 것들은 동산뿐이다. 서재 벽과 멋지게 어우러져 설치되어 있던 책장은 B가 생각했던 것처럼 그 자리에 그대로 있을까? A는 뒷마당에서 열심히 농사지었던 상추, 토마토, 복숭아 등을 행거갈 수 있을까? 아니면 부동산으로 취급되어 가져갈 수 없는 것일까? 이번 글에서는 부동산과 동산의 특징에 대해 알아보고 어떠한 기준으로 이들을 구분할 수 있는지 살펴본다.

먼저 부동산은 땅. 땅에 영구적으로 부착되어 있는 부착물, 법으로 옮길 수 없는 것들 따위를 지칭한다. 빌딩, 펜스, 벽 등을 예로 들 수 있다. 동산이었던 물건이더라도 땅에 영구적으로 부착되는 순간 부동산으로 취급되며 이는 나무와 같은 식물도 포함한다. 추가적으로 Easement, Covenant 등 또한 부동산으로 취급되는데, Easement는 특정 이유로 제3자에게 부동산 사용 권리를 제공하는 것을 뜻하며 Covenant는 부동산에 대한 특정 제한 따위를 뜻한다. 따라서, 집이 팔려 주인이 바뀌더라도 기존 존재하던 부동산에 대한 Easement와 Covenant는 그대로 유지되는 것이다.

부동산이 아닌 모든 것은 동산이다. 따

라, 부동산이 무엇인지 제대로 이해한다면 동산을 구분하는 것은 꽤나 쉬운 일이다. 움직일 수 있는 자산인 자동차, 식탁, 핸드폰과 같은 것들은 모두 동산이다. 부착물이 동산으로 취급되는 예외의 경우도 있는데, 바로 개인 사업 목적을 위한 부착물이다. 개인 사업을 위해 설치된 모든 부착물은 항상 동산으로 취급된다. 시간과 노력을 들여 키운 농작물이나 과일같은 경우는 어떻게 봐야 할까? 일반적인 나무나 식물은 부동산으로 구분하지만 개인의 노동으로 경작된 농작물이나 과일은 동산으로 취급된다.

애매한 상황이 발생해 부동산 vs. 동산 여부로 분쟁이 일어날 경우 통상적으로 사용되는 구분 방법이 있는데 이를 MARIA Test라고 한다. 다섯 가지 기준점을 두고 판단을 내리게 되는데, 기준점들에는 Method of Attachment(부착 방법), Adaptability(특화성), Relationship of the parties(이해관계), Intention(의도), Agreement(사전 협의 여부)가 있다. 분쟁의 대상인 물건이 영구적으로 부착되어 있는지, 해당 부동산에 얼마나 특화된 물건인지(특화성이 크면 클수록 부동산으로 취급될 확률이 높다), 어떤 측이 어떤 주장을 평고 있는지, 해당초 부착 의도는 무엇이었는지, 그리고 사전에 협의된 내용이 존재했는지를 종합적으로 살펴 결론을 내는 것이다.

오늘 칼럼에서는 부동산 그리고 동산에 대해 살펴봤다. 적어도 이 글을 읽은 독자라면 나중에 집을 판매하고 이사 갈 때 행거가고 싶은 물건을 합부로 땅에 부착하여 부동산으로 취급되게 하는 일이 없길 바란다!

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

우리 동네 걷기 좋은 곳

실비치 피어(Seal Beach Pier)



▲ 실비치 피어. 사진=타운뉴스

실비치는 헌팅턴비치와 룽비치 중간에 있다. 실비치로 가기 위해선 퍼시픽 코스트하이웨이(PCH)를 타고, 헌팅턴비치에서 룽비치 방향으로 가도되고 반대로 룽비치에서 헌팅턴비치 방향으로 오다가 만날 수도 있다. 웨스트민스터 블러바드 서쪽으로 오다가, 실비치 블러바드로 갈아타고 서쪽으로 계속 오면 실비치에 도착한다. 하지만 도로에서 피어가 보이지 않기 때문에, 자칫하면 지나칠 수도 있다.

어떤 방향에서든 PCH를 타고 실비치에 도착하면 메인 스트리트(Main St)에서 피어 방향으로 턴을 하면 된다. 피어까지 이어지는 길에서 올드 타운을 만날 수 있다. 이곳에는 맛집과 카페, 그리고 갤러리들이 모여 있다. 예쁜 단층 건물을 사이로 걷다 보면 피어가 보이고, 실비치 표시판이 눈에 띈다. 입구에 세워진 간판에는 바람, 온도, 파도 등 다양한 정보가 있어 이곳이 서퍼들의 천국임을 알 수 있게 해준다.

실비치라는 이름과 달리 바다사자는 보이지 않는다. 본래 실비치는 오

렌지카운티 최초의 항구도시로 베이 시티(BAY CITY)라고 불렸으나 바다 사자들이 많이 모여들어 실비치로 바꾸었는데, 어느 때부터인가 개체수가 줄기 시작하였다 이제는 바다사자들이 찾지 않고 있다.

피어를 걷는 사람들이 많지 않아 관광지라기보다는 주민들의 휴식처라는 느낌이 든다. 그러나 실비치는 캘리포니아 서파의 홀타운으로 불리는 헌팅턴비치에 뒤지지 않을 정도로 많은 서퍼들이 찾는 곳이다.

실비치 맛집으로는 크레페로 유명한 'THE CREMA CAFE', 달콤한 와플이 있는 'OLD TOWN CAFE' 등을 들 수 있다. 바닷가에 인접해 있는 'RIVER SEND' 카페의 망고치킨이나 피쉬앤칩스 등도 유명하다.

Seal Beach Pier에 대한 자세한 내용은 아래의 사이트에서 알아 볼 수 있다.

<https://www.californiabeaches.com/attraction/seal-beach-municipal-pier/>

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

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

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

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