■ 부동산 칼럼

타인에게 내 부동산에 대한 특정 권리가 주어진다면

타인이 내 집에 대한 특정권 리를 지니고 있다면 기분이 어떨까? 내 집은 온전히 나의 것인데, 타인이 이래라저래라 한다면 굉장히 찜찜할 것 같다. 타인이 남의 부동산에 지니고 있는 특정 권리를 Encumbrance라고 한다. 예를 하나 살펴보자. 부동산 재산세를 납부하지 못하는 상황이다. 정부에서 신속한 납부를 요구하지만 여러분은 결국 기한을 넘겼다. 이러한 경우 정부는 여러분의 부동산에 대한 특정 권리를 지니게 된다. 여러분의 재산세 미납으로 인해 정부가 획득한 이 권리는 재산세를 계속해서 납부하지 않는다면 여러분의 집을 강제 경매 판매 할 수 있는 권리이다. 이처럼 타인(정부)이 나의 부동산에 대해 지니고 있는 특정 권리(강제 경매 판매 권리, etc)를 통틀어서 Encumbrance라고 하는 것이다.

Encumbrance는 크게 두 가지로 분류할 수 있다. 돈 관련 Encumbrance를 Lien이라 하고 돈이 관련되지 않은 Encumbrance를 Easement라고 한다. Lien은 돈과 관련되어 타인이 나의 집에 지닌 특정 권리를 일컫는 말로 위에서 살펴본 재산세 미납의 예와 같은 경우다. Lien은 general, specific, voluntary, and involuntary로 세부 분류가 가능하다. 재산세 미납은 특정 부동산에 대한 강제적인 lien이므로 specific, involuntary lien으로 분류된다.

추가 lien 종류에 대해 살펴보자. 부동산 구매 시 사용되는 Mortgage를 생각해보자. Mortgage는 주택을 담보로 대출을 받아 부동산을 구매하고 약속 기간 동안 대출금을 상환해 나가는 것이다. 부동산을 담보로 융자를 받는 행위는 자발적이며, 대출 기관에게 특정 권리를 위임한다는 뜻이다. 따라, mortgage는 specific, voluntary lien으로 분류된다. 한 특정 부동산에만 적용되는 lien을 specific이라 한다면 general lien은 어떨까?

General lien이란 말 그대로 전반적인, 즉 소유하고 있는 모든 부동산 외 동산(Personal Property)에도 해당되는 lien이다. General lien은 소득세를 미납했을 경우 발생할 수 있으며 이는 general, involuntary lien으로 분류될 수 있다.

돈이 관련되지 않은 Encumbrance, Easement는 타인이 나의 부동산을 사용할 수 있는 권리이다. 여러 종류의 Easement가 있지만 가장 기본적인 Easement Appurtenant, Easement in Gross, 그리고 Easement by Prescription에 대해 살펴 보자. 간편한 설명을 위해 사용을 "당하는" 부동산 소유주를 A라 하고, 타인의 부동산을 사용할 권리를 지닌 주체를 B라 일컫겠다. Easement Appurtenant란 인접해 있는 부동산 주인 B에게 제공되는 권리이다. 예를 들어 B의 주택으로 가는 위해서는 A의 부동산을 거쳐야만 한다. 이러한 경우 A가 원치 않더라도 B는 A의 부동산을 사용할 수 있는 권리, 즉 Easement Appurtenant가 주어지는 것이다.

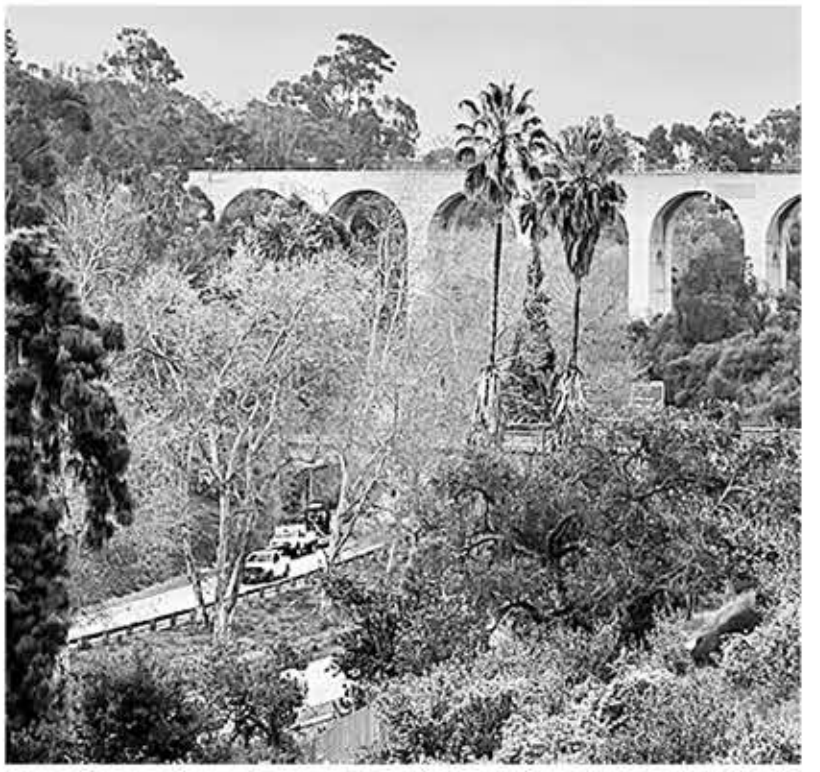
다음은 회사 또는 개인에게 주어지는 Easement in Gross이다. A의 부동산에 전봇대가 있다고 생각해 보자. 그 지역에 전기 문제가 생겨 전봇대를 손봐야 한다면, B(전기회사)에게는 마땅히 A의 부동산을 사용할 권리가 주어진다. B에게 주어진 권리를 Easement in Gross라 한다.

마지막은 Easement by Prescription이다. B는 5년 이상 늘 A의 토지를 가로질러 낚시터로 가곤 했고 인근 주민들도 모두 이 지름길에 대해 알고 있었다. 이러한 경우, B에게는 5년 이상의 공공연한 사용으로 인해 Easement by Prescription이 주어진다. 정작 부동산 주인인 A가 사용을 원치 않는데도 오랜 시간 사용했다는 이유로 타인에게 사용 권리가 주어지는 상당히 재미있는 상황이다.

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

우리 동네 걷기 좋은곳

Balboa Park - San Diego



▲ 발보아 파크. 163 Fwy가 공원을 가로 지르고 있다. 사진=타운뉴스

샌디에이고시의 발보아 파크는 1,200 에이커에 달하는 광활하며 역사적으로 가치가 있는 문화공원이다. 17개의 박물관, 식물원, 동물원, 17개의 정원과 둘레길이 펼쳐 있으며 그린벨트 지역이 포함되어 있다. 이뿐만 아니라 여러 개의 극장도 갖춰져 있다. 공원 주변에는 선물가게와 식당들도 자리 잡고 있다.

Balboa Park은 샌디에이고시의 the Parks and Recreation Department에서 관리하고 있다. 샌디에이고시는 1915-16년에 Panama-California 박람회와 1935-36년 California Pacific International 박람회를 발보아 파크에서 개최한 것을 자랑스럽게 여기고 있다. 발보아 파크는 가족들이 시간을 넉넉하게 잡고 돌아보면서 즐기기에 최적의 장소다. 주차는 무료다.

■ 발보아 파크
▶ 주소: 1549 El Prado
San Diego, CA 92101
▶ 전화: 619-239-0512
▶ 홈페이지: www.balboapark.org

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(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