

■ 부동산 칼럼

나의 부동산 소유권 레벨은 얼마일까?

얼마 전 칼럼에서 Vesting에 대해 간단히 살펴봤었다. 독자들이 얼마나 잘 기억할지 몰라 간단히 설명하자면 Vesting이란 Severalty, Joint Tenancy 등과 같은 소유권의 형태였고 명의를 어떻게 가져가느냐에 대한 내용이었다. 개인명의 혹은 공동명의로 부동산을 소유할 수 있었고 Vesting에 따라 그 사용법과 성격이 달랐다. 오늘 내용은 Estate이다. Vesting을 소유권의 다른 형태로 이해할 수 있다면 Estate은 소유권의 레벨 정도로 이해하면 될 것 같다.

미국에서 부동산 소유권 레벨(Estate)은 크게 두 가지로 나눌 수 있는데 Freehold Estate(완전 소유권)과 Less-than-freehold Estate(불완전 소유권)이다. 오늘 칼럼에서는 Freehold Estate에 대해 살펴볼 텐데, 보다 나은 이해를 위해 아무런 조건 없이 소유하는 온전한 소유를 소유권 레벨 99라 하고 남의 것을 빌려서 사용하는 정도의 낮은 소유권을 레벨 10이라 하자.

Freehold Estate은 크게 Estate in Fee와 Life Estate으로 나눌 수 있는데 Estate in Fee에는 Fee Simple Absolute과 Fee Simple Defeasible이 있다. Fee Simple Absolute이란 소유 레벨 99로 아무런 조건 없이 부동산을 온전한 나의 것으로 소유하는 것이다. 내가 원하는 방식으로 부동산을 사용할 수 있고 이 부분에 대해 제지할 수 있는 사람은 아무도 없다. 말 그래도 온전한 "나의 것" 이기 때문이다. Fee Simple Defeasible에서 Defeasible은 "무효로 할 수 있는"이라는 뜻이다. 즉 부동산을 사용함에 있어 사전에 합의된 특정 조건이 지켜지지 않는다면 모든 계약이 무효화 될 수 있다는 것을 뜻한다. 예를 들어 A가 B에게 부동산 양도 시 해당 부동산에서는 결코 주류를 판매하지 않을 것을 약속 받았다고 하자. 이러한 경우 해당 부동산에는 특정 제한 조건이 붙는 것이고 B가 약속을 어기고 주류를 판매한다면 부동산은 다시 A에게 돌

아가게 되는 것이다. 나름의 온전한 소유지만 특정 제한 조건이 붙기 때문에 Fee Simple Defeasible은 레벨 90 정도로 생각할 수 있을 것 같다.

Life Estate에서 Life는 생을 뜻한다. 즉 Life Estate은 한 사람의 생에 부동산 소유권이 달려있는 것을 뜻한다. Life Estate의 종류에는 Estate in Reversion과 Estate in Remainder이 있는데, Estate in Reversion을 먼저 살펴보자. Reversion은 원래 상태로의 회귀를 뜻한다. A가 B에게 Estate in Reversion으로 부동산을 넘겨줬을 경우, B는 살아있는 동안 부동산을 원하는 방식으로 특정 제한 없이 사용할 수 있다. 하지만 B의 생이 다해 사망할 경우 해당 부동산은 원주인인 A에게 돌아가게 되는 것이다. Estate in Remainder는 비슷하지만 조금 다르다. 사망 시 원주인에게 돌아가는 것이 아니라 사전에 지정된 제3자에게 부동산이 넘어가는 것이다. 예를 들어 A가 B에게 Estate in Remainder로 부동산을 넘겨준다면 B 사망 시 해당 부동산은 사전에 합의된 제3자(remainder), 즉 C에게 넘어가는 것이다. Life Estate은 사람의 생에 소유권이 좌우되며 되므로 소유권 레벨 85정도로 볼 수 있을 것 같다.

오늘의 칼럼에서는 비교적 높은 레벨의 소유권인 Freehold Estate에 대해 알아봤다. 일반적으로 부동산을 구매하고 모기지를 모두 상환하여 얻는 Fee Simple Absolute 소유권 말고도 다른 레벨의 소유권이 존재한다는 것을 알았을 것이다. 다음주에는 이어서 좀 더 낮은 레벨의 소유권, Less-than-freehold Estate에 대해 알아보도록 하겠다.

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

우리 동네 걷기 좋은 곳

헌팅턴 센트럴 파크 -Huntington Beach



▲ 헌팅턴 센트럴 파크 Park Bench Cafe, 사진=타운뉴스

주말 아침, 계으름 피우고 싶을 때가 있다. 이런 날은 아침식사를 하고 바로 걸을 수 있는 헌팅턴 센트럴 파크(Huntington Central Park)가 제격이다.

헌팅턴 센트럴 파크에 있는 Park Bench Cafe는 아침과 점심 식사만 서브하는 식당이다. 이 식당은 애완견에게 물을 먹일 수 있도록 그들을 위한 그릇이 준비되어 있다. 실제로 많은 사람들이 애완견을 테리고 와 식사를 한다. 그들끼리 꼬리를 치고 으르렁거리기도 한다.

식사를 하고 호수에서 노니는 오리 페를 바라보며 걷는다. 다람쥐들도 만난다. 오리도 다람쥐도 사람들에 익숙해져 있어 인기척이 나도 피하려 하지 않는다. 어떤 다람쥐는 사람에게 달려 오기도 하고 포즈를 취해주기도 한다. 가볍게 몸을 풀 수 있도록 운동 시설을 군데군데 갖추어 놓았다. 걷다가 잠시 쉬면서 시설을 이용해도 좋다. 공연이 가능한 계단식 야외 음악당도 갖추어 있다.

특히 공원 안에 따로 울타리를 쳐 놓

고 Secret Garden이라는 이름을 붙여 놓은 곳이 있다. 서울의 비원을 기대했다가는 실망이 될 수도 있다. 아기자기하게 꾸며 놓았지만 비밀스러운 것이라고는 없는 그저 작은 정원에 불과하다. 한 바퀴 돌고 나와 걸던 방향으로 또 걷는다.

한 바퀴 돌고나면 직성이 풀리지 않을 수도 있다. 그렇다면 한 바퀴를 더 돌아도 좋다. 그러나 같은 곳을 계속 돌기 싫다면 헌팅턴 비치로 간다. 자동차로 10여 분만 가면 바다다. 세계적으로 유명한 서핑의 명소, 헌팅턴 비치가 가까이 있으니 소화도 시킬 겸 바닷가를 걸어도 좋고 피어 끝까지 걸어가 태평양을 바라보며 시를 한 수 읊고 와도 좋다.

Park Bench Cafe
(714) 842-0775
17732 Goldenwest St.
Huntington Beach, CA 92647

Huntington Central Park
(714) 536-5486
18002 Goldentwest St.
Huntington Beach, CA 92648

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