

부동산 칼럼

# 나의 부동산 소유권 레벨은 얼마일까?

지난 칼럼에서 우리는 소유권의 레벨을 지칭하는 Estate에 대해 함께 살펴보았다. 소유권의 레벨은 크게 두 가지로 나눌 수 있었는데 Freehold Estate(완전 소유권)과 Less-than-freehold Estate(불완전 소유권)이 있었고, 이 중 우리는 보다 높은 소유권 레벨에 속하는 Freehold Estate에 대해 살펴보았다. 오늘 칼럼에서는 Less-than-freehold Estate에 대해 살펴본다.

Freehold Estate은 온전한 소유의 개념이었다. 내가 마땅한 비용을 지불하고 구매한 부동산, 부모님이 유산으로 물려주신 부동산, 혹은 특정 조건이 부동산에서는 술을 판매하지 말아달라는 따위의 불이었던 Fee Simple Defeasible을 예로 들 수 있는데, 온전한 나의 소유물로 취급할 수 있는 높은 레벨의 소유권이라고 이해할 수 있었다.

그런데 오늘 칼럼에서 살펴볼 Less-than-freehold Estate은 조금 다르다. 명칭만 봐도 Less(보다 적은)가 붙지 않는가? Less-than-freehold Estate은 무엇인가를 온전히 소유하는 개념보다는 빌려서 사용하는 리스의 개념으로 봐야 한다.

Less-than-freehold Estate은 총 4가지 종류로 나눌 수 있다.

그 첫 번째는 Estate for Years인데, 명칭만 보면 몇 년 간 리스를 하는 것을 생각할 수 있지만 사실은 그렇지 않다. Estate for Years는 사전 합의된 특정 기간 동안 부동산을 리스하는 것을 말한다. 명칭처럼 년 단위로 리스해야 하는 것이 아니고, 3개월 혹은 3주의 기간이라도 사전에 합의된 기간 동안만 리스를 한다면 Estate for Years로 볼 수 있다. 이 개념은 캘리포니아 공인중개사 시험에 종종 등장하는데, 명칭 때문에 학생들이 자주 헷갈려 하는 주제 중 하나이다.

다음은 Estate for Period to Period이다. 이 리스의 특징은 지속적으로 연장 가능하다는 부분에 있다. 사전 합의된 특정 기간 동안 거주하는 Estate for Years와는 다르게 원하면 지속적으로 렌트를 지불하고 거주할 수 있는 형태의 리스이다. 아파트 Month to Month 계약을 생각하면 될 것 같다.

다음은 Estate at Will인데 여기서의 Will은 우리가 일반적으로 알고 있는 의지로 보면 이해하기 편하다. Estate at Will이란 집주인 혹은 세입자가 언제든지 원할 때 리스를 파기할 수 있는 것을 뜻한다. 즉 본인들의 의지에 따라 원할 때 중단할 수 있는 리스의 형태라고 생각하면 된다. 단, 서로에 대한 예의로 집을 비우기 전 기본적인 30 days notice를 제공해야 한다.

마지막은 Estate at Sufferance로 계약이 지났음에도 불구하고 집을 비워주지 않는 상황을 뜻한다. 세입자가 렌트 비용을 지불하지 않고, 계약이 만료됐음에도 불구하고 집을 비워주길 거부한다면 이 상황을 우리는 Estate at Sufferance로 볼 수 있다.

지난 칼럼과 이번 칼럼을 통해 우리는 소유권의 레벨이라 할 수 있는 Freehold Estate과 Less-than-freehold Estate의 개념에 대해 살펴보았다. Freehold Estate은 비교적 온전한 소유의 개념이었고 Less-than-freehold Estate은 빌려서 사용하는 리스의 개념이었다. 독자 여러분의 부동산 개념 정리 및 이해 증진에 도움이 되었기 바란다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

## 라구나비치(Laguna Beach)

라구나비치(Laguna Beach)를 찾을 때마다 Urth Cafe에서 식사부터 한다. 이 식당은 언제나 밖으로 길게 줄이 늘어서 있다. 기다리면서 밖에 구비되어 있는 메뉴판을 보면서 무엇을 먹을 것인가 고른다. 거의 대부분 만족하며 먹을 수 있었다. 식사를 마치고 식당에서 나와 Pacific Hwy를 따라 남쪽으로 향하는 비탈길을 내려가면 Laguna Main Beach로 갈 수 있으나 차들이 뿔뿔이 달리는 길가를 걷기 보다는 태평양을 바라다보면서 걷는 편이 운치 있고 더 멋있지 않은가. 횡단보도를 건너 Cliff Drive 길을 따라 걷는다. 몇 걸음 옮기지 않아 Las Brisas라는 커다란 식당을 만난다. 그 식당 앞으로 난 길을 따라 걸으면서 보면 라구나 메인 비치가 정면에서 멋진 풍광으로 다가온다. 오른쪽은 광활한 태평양이 펼쳐져 있다. 사진기만 들이대면 모든 것이 작품사진이 된다. 날씨와 관계없다. 역광도 문제없다. 섣터만 누르면 작품이다.



▲ 라구나비치 전경. 사진=타운뉴스

나온다. Diver's Cove까지 걸다가 오던 길을 되돌아 와도 좋고 시간이 넉넉하면 Pacific Hwy로 나와 길을 건넌다. 그러면 갤러리들이 몇 군데 있다. 그곳에 들어가 그림을 감상하고 작가들과 대화하는 여유를 가져도 좋다. 마음에 드는 그림이 있으면 한 점 구입해도 괜찮다. 필자는 가격이 비싸지 않은 기념이 될 만한 작품을 사서 함께 간 친구들에게 선물하기도 했다. 갤러리 한 군데 한 군데 들릴 때마다 그 갤러리들의 특성이 발견되기도 하고 전시된 작품들을 보면서 작가가 그 작품을 통해서 무엇을 얘기하려고 한 것인가를 찾아보기도 한다.

만일 라구나 메인 비치까지 갔다면 오던 길을 되돌아 와 Las Brisas 식당에서 다시 출발한다. -식사를 먼저 하고 출발할 경우는 이 코스를 택하지만 아예 메인 비치에 자동차를 주차하고 그곳에서 출발해서 오다가 식당에 들러 식사를 해도 좋다. 그렇게 하면 오던 길을 다시 되돌아오는 일이 없어서 좋다.-

▶ 가는 길: LA에서 5번 남쪽방향으로 40마일 정도 내려오다가 133번 사우스로 갈아타고 9.3마일 가면 라구나 비치 Main Park Beach가 나온다. 그곳에 주차한다. 옐렌지카운티 북쪽에서는 아예 Pacific Hwy를 따라 바닷바람을 쐬면서 가도 좋다. Urth Cafe를 출발점으로 삼아도 좋다.

Las Brisas 식당 앞에는 정자가 있다. 이곳이 라구나 선셋뷰포인트이다. 어느 방향을 향해 서서 사진을 찍어도 아름다운 작품을 얻을 수 있다. 거기서 조금 걸다 보면 Heisler Park Beach Stairway를 지나고 Papou's Beach가

- 라구나비치 메인비치 파크  
mainbeachpark.com  
(949) 497-3311  
Open: 5AM-1AM
- Urth Caffe Laguna Beach  
308 N. Pacific Coast Hwy  
Laguna Beach, CA 92651

### 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 추방유예상당, 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

☎ 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