

부동산 칼럼

Agency 형성 방법

집을 사거나 판 경험이 있는가? 그렇다면 아마도 부동산 에이전트와 함께 일을 진행 했었을 것이다. 부동산 에이전트와 계약하는 순간 Agency가 형성된다. Agency란 법으로 묶인 에이전트와 손님의 관계를 뜻한다. 손님은 에이전트에게 본인을 대변할 수 있는 권한을 위임하며 에이전트는 손님에게 도움이 될 수 있도록 신의, 성실로 일을 진행한다. Agency를 형성하는 방법에는 여러가지가 있다. 일반적으로 우리가 알고 있는 방법은 상호간 합의를 통해 계약을 맺는 방법이지만 이 방법 외에도 꽤 흥미로운 방법들이 있다. 이번 글에서는 Agency 형성 방법에 대해 알아본다.

일반적으로 Agency는 상호 간 동의를 통해 형성된다. 집을 팔거나 사고자 하는 손님이 함께 일하고 싶은 에이전트를 찾고 계약을 통해 Agency를 형성한다. 이러한 방법을 Express Agency라고 하는데 Express 말 뜻 그대로 "표현" 된 Agency이다. 여기서 표현했다는 뜻은 구두(oral)나 서면(written)으로 상호간의 합의가 표현되었다는 말이며, 따라 양측이 Agency 형성 사실에 대해 정확하게 인지하고 있다는 뜻이다. 거의 대부분의 부동산 관련 Agency는 Express Agency로 형성된다.

Agency by Ratification은 조금 다르다. Ratification은 "비준하다" 라는 뜻으로 진행된 일을 승인한다는 뜻이다. 누가 어떠한 일을 진행하고 누가 승인을 한다는 것일까? 부동산 필드에서의 Agency by Ratification은 에이전트가 먼저 일을 진행한 후 손님의 승인을 통해 Agency를 형성하는 것을 뜻한다. 선 진행, 후 승인으로 이해하면 편하다. 예를 살펴보자. Emily는 집을 사고 싶어한다. 특정 가격, 특정 조건의 집을 원하는데, 부동산 에이전트 C가 이 사실을 지인으로부터 전해들었다. Emily와 에이전트 C는 아는 사이도 아니고 Agency를 형성한 것도 아니지만, 마침 에이전트 C는 Emily가 원하는 집을 판매하고자 하는 사람을 알고 있었다. 에이전트 C는 즉시 Emily를 찾아갔고 모든 것

이 준비되어 있는데 승인만 해준다면 즉시 Agency를 형성하여 집 구매를 진행할 수 있음을 알렸다. 여기서 Emily가 동의를 한다면 Agency by Ratification이 형성되는 것이다.

다음으로 살펴볼 내용은 Implied Agency이다. Implied는 "암시적" 혹은 "내포된" 이라는 뜻이다. Express(명시된)와는 정반대의 뜻이다. Express Agency가 상호간 명시적인 합의를 통해 형성된 Agency라면 Implied Agency는 무슨 뜻일까? 이는 상황에 대한 추측을 통해 형성되는 Agency라는 뜻이다. 주위에서 누가 봐도 Emily와 에이전트 C가 함께 일하고 있는 것으로 추측된다면 그들은 실제로 Agency로 묶이게 된다. 설사 서로가 그럴 계획도 없고 원치 않는다고 해도 말이다. 예를 살펴보자. 에이전트 C는 A라는 셀러의 에이전트이다. Open house에서 에이전트 C는 집을 구경 온 Emily에게 자주 "원하는 가격에 집을 살 수 있도록 해주겠다", "나만 믿어라" 와 같은 말들을 했다. Emily는 에이전트 C의 말을 듣고 일을 진행했고 Emily의 주위 사람들 또한 들이 함께 일한다고 생각했다. 이러한 경우 Emily와 에이전트 C는 Implied Agency로 묶이게 되는데 만약 에이전트 C가 A인 셀러와 Exclusive 성격의 계약을 맺은 상태라면 문제가 생길 수 있다. Exclusive 계약은 셀러와 바이어를 둘 다 대변하는 Dual agency를 허락하지 않기 때문이다.

살펴본 대로 Agency 형성에는 여러 방법이 있다. 상황적인 추측을 통해 Agency가 형성되는 부분은 꼼꼼이 생각해보면 놀랍지만, 그렇기 때문에 에이전트는 항상 언행을 조심하며 에이전트를 구하는 손님은 신중해야 하는 것이다.

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



우리 동네 걷기 좋은 곳

엔텔롭 밸리 파피 보호지구 (Antelope Valley Poppy Reserve)



▲ 엔텔롭 밸리 파피 보호지구. 사진=타운뉴스

캘리포니아의 주화(州花)는 파피꽃이다. 따라서 그 서식지 몇몇 곳을 보호구역으로 선정해 주정부가 관리하고 있다. LA 북쪽, 랭캐스터(Lancaster) 일대의 엔텔롭 밸리 파피꽃 보호구역은 해마다 3월 하순부터 5월 중순까지 파피꽃이 장관을 이루는 대표적인 파피꽃 단지다.

엔텔롭 밸리 파피 보호지구(Antelope Valley Poppy Reserve)는 무려 1,600에이커가 넘는 넓은 초원 가득히 파피꽃이 핀다. 파피꽃이 봄바람에 살랑살랑 춤추며 온 계곡을 불꽃으로 물들여 아름답게 장식하고 있다. 특히 올해는 지난해를 비가 많이 와서 다른 해에 비해 더 활짝 피었다.

California Poppy는 4~8 개의 꽃잎을 갖고 있으며, 노란색, 주황색 꽃으로 키는 6~18인치 정도이다. 캘리포니아 인디언들은 하나님께 캘리포니아에서 추위와 기근을 쫓기 위해 불꽃을 보냈다고 믿었고, 스페인의 식민지 시절에 이 파피꽃은 풍요와 부를 상징한다면서 스페니시로 'Copa de oro' (코파 데 오로)라고 불렀다. 이는 황금 잔이란 뜻이다.



LA에서 1시간 30분, 오픈지카운티에서 2시간 정도 예상하면 된다. 걷기 좋도록 부드러운 흙을 깔아 두었고, 방문객들에게 세심한 배려를 하고 있다는 느낌을 받았다. 트레일을 한 바퀴 돈다면 약 4마일 정도 예상하면 된다. 이번 주말이나 다음 주에 절정에 달할 것으로 보인다. LA에서 풍경 사진작가로 왕성한 활동을 하고 있는 Benedict Yang님에 의하면 오전 10시부터 오후 2시가 꽃이 가장 보기 좋게 피어있는 시간이라고 한다.

- ▶ 주소: 15101 Lancaster Rd
Lancaster, CA 93536
- ▶ 오픈 시간: 월~일
오전 7:00~오후 7:00
- ▶ 전화: (661) 724-1180

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