

윌리엄 홍의 부동산 이야기



William Hong | 778-997-0427 | info@williamhong.com | www.williamhong.com

Strata Property - 1/2

오늘은 흔히들 콘도나 타운홈으로 알고 계시는 스트라타 부동산(Strata Property)에 대하여 말씀 드리고자 합니다.

전통적으로 땅을 분할 하는 방법에는 땅을 구획(Parcel) 별로 자르고(Subdivide) 각각의 구획에 법적인 이름이나 번호를 (Legal description이나 PID 등) 부여하는 방법입니다. 이러한 방법을 빌딩이라는 개념에 대입하면 콘크리트 벽이나 기둥에 의하여 공중에 떠 있는 3차원 공간들에 대하여 각각 법적인 이름과 번호를 부여하여 개별 공간 별로 판매 할 수 있는 개념이 됩니다. 여기서 각각의 법적인 이름이 부여되어 개별적으로 판매 할 수 있는 공간을

'Strata Lot' 이라 부르며 Strata Lot이 아닌 나머지 공간이나 시설은 전부 Common Property라고 부릅니다. 즉 Strata 는 개별적으로 매매 할 수 있는 Strata Lot과 개별적으로 매매 할 수 없는 Common Property라는 두 가지 형태로 구성되어 있으며 Common Property는 각각의 Strata Lot을 구성하는 사이벽, 천장, 바닥, 발코니, 복도, 지하에 있는 주차장, 스토리지 록커, 건물 내 전기시설, 파이프, 통풍구, 지붕, 편의 시설(수영장 등) 등을 총 망라 한다고 할 수 있겠습니다. 그 외 단독주택이나 듀플렉스 형태의 Bare Land Strata 도 있으며, 일반 단독주택과의 차이는 단독주택과는 달리 Common Property 즉 공동 관리 구역이 따로 존재하며 따라서 관리비(strata fee)가 부여된다는 사실입니다.

본 컬럼에서는 이러한 스트라타에서 가장 논란이 되는 주제 중 하나인 주차장 과 Special Levy 부분에 대하여 좀 더 자세히 설명 드리고자 합니다.

특히 콘도의 경우 바이어 입장에서 주의 하실 부분은 주차장이나 스토리지 락카가 스트라타의 어느 영역에 해당 되느냐 하는 점입니다. Residential Condo의 경우 크게 4가지 경우가 있을 수 있습니다.

첫 번째로 주차장(또는 스토리지 로커; 이하 주차장)이 Strata Lot의 일부 일 경우입니다. 이럴 경우 집 호수 번호와 주차장 번호가 동일 하며 법적으로

가장 확실히 본인 소유라고 주장 하실 수 있는 경우입니다.

두 번째로 주차장이 Limited Common Property(LCP)로 되어 있는 경우입니다. Limited Common Property의 정의는 원 소유는 전체 Strata 공동 소유이나 하나 또는 다수의 strata lot 오너들이 독점적으로 그 공간을 사용 할 수 있는 권리가 부여된 Common Property라고 할 수 있습니다. 즉 나에게 소유권은 없으나 독점 사용권만 부여된 공간이라고 생각하시면 됩니다. 필자가 경험한 바로는 콘도 주차장의 경우 대부분이 바로 이 경우에 해당 되었습니다.

세 번째로 주차장이 Common Property 로 되어있고, 개발업자와 최초 입주자 간에 별도의 Lease Agreement가 있으며, 동 Lease Agreement가 두 번째 입주자 이 후로 계속 양도(Assign)되어 온 경우입니다. 이 경우는 비록 앞의 첫 번째나 두 번째 경우보다는 못 하지만 유효한 Lease Agreement와 Assignment가 있는 한 계속해서 권리 주장을 하실 수 있습니다

마지막으로 주차장이 Common Property로 되어 있고, 별도의 Lease agreement 및 Assignment 없이 단기 Permit에 의하여 주차장의 권리를 인정 받는 경우입니다. 이런 경우에는 원 주인이 팔고 나갈 시 새 주인이 동일한 parking lot번호를 부여 받는다는 보장이 없으며, 최악의 경우 Strata에서 Permit 갱신을 해 주지 않을 시 더 이상 주차장에 대한 권리 주장을 하실 수 없게 됩니다. 바이어 입장에서서는 반드시 법적인 자문을 받아 보셔야 안전 하다고 말씀드릴 수 있겠습니다.

다음 시간에는 이어서 Special Levy에 대하여 알아보도록 하겠습니다.

본 컬럼 내용에 대하여 좀 더 자세한 내용을 알고 싶으시거나 추가 문의 사항 있으신 분들은 필자에게 직접 연락 주시면 친절하게 상담해 드리도록 하겠습니다.

문의 : 윌리엄 홍 부동산

778-997-0427

