

윌리엄 홍의 부동산 이야기



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

Strata Property - 2/2

오늘은 전 시간에 이어서 스트라트 부동산매매시 가장 논란이 많은 주제 중 두번째로 특별 부과금(Special Levy)에 대하여 말씀 드리도록 하겠습니다.

Strata Corporation(또는 그 운영체로서 Strata Council)에서는 Strata Property Act에 의하여 필요시 Strata Owner들을 상대로 특별 부과금(Special Levy 또는 Special Assessment)을 요청 할 수 있으며 주로 주민 3/4 투표 또는 특별한 경우에는 만장일치 투표를 통하여 안건이 통과되도록 되어 있습니다. 이런 경우에 부과 목적, 총 부과 금액, 각 세대당 할당 금액, 부과 날짜, 부과 방법 등에 대한 자세한 고지가 필요합니다.

본 컬럼 에서는 특히 바이어 관점에서 기존에 이미 Special Levy가 승인되었으나 잔금일 전까지 완납이 이루어 지지 않은 경우에 고려하여야 할 점 들에 대하여 살펴 보도록 하겠습니다. 기본적으로 Strata Property

Act에서는 잔금일 전에 Special Levy가 부과 되었을 때, 잔금일 전까지는 현 오너에게 지불의무가 있고 잔금일 이후에는 새 오너에게 지불 의무가 있다고만 되어 있습니다. 그러나 현실적으로 딜을 할 때에는 잔금일을 기준으로 이미 부과가 확정된 부과금은 모두 현재 오너(셀러)가 지불 하고 잔금일 이후에 부과되는 부과금은 미래오너(바이어)가 내는 것으로 정리하는 것이 합리적이라고 하겠습니다. 단, 경우에 따라서는 오퍼를 쓰는 지금 이 순간까지 확정은 되지 않았으나, 특별 부과금에 대한 논의가 이미 오래 전부터 있었다고 하면, 일정 금액을 따로 떼어 바이어측 신탁계좌에 Hold Back을 걸어 놓고 잔금일 까지 동 사안이 확정되면 HoldBack 금액에서 지불하고 잔금일 까지 확정되지 않으면 셀러에게 돌려주는 방식으로 딜을 하기도 합니다.

여기서 중요한 문제는 특별 부과금(이하 스페셜 레비)에 대하여 미래에 환급금이 발생할 경우입니다. 이러한 환급금이 발생하는 경우는 크게 과도하게 특별 총 당금을 거두어서 사후 금액이 남게 되는 경우, 새 콘도인 경우건물 에 하자 발생시 미리 스페셜 레비를 건어 공사를 진행하고 Home insurance warranty에 의거

비용을 청구한 경우 그리고 GST/PST rebate환급 등의 경우가 있을 수 있습니다. 필자도 얼마 전 지은 지 7년 된 새 콘도에 대하여 구매 의향서를 넣었는데, 알고 보니 외벽에 하자가 발생하여 개발업자에게 하자보수를 요청하였으나 개발업자가 이미 도망가고 없어서 결국 소송을 제기 함과 동시에 주민들이 먼저 스페셜 레비를 부과 하고 나중에 Home Insurance Warranty를 통하여 보상받으려는 상황 이었습니다.

이러한 경우 누구에게 보상금이 지불되는냐는 문제가 매우 중요합니다. 결론부터 말씀 드리면 보상금은 Strata Corporation을 통하여 ‘집 주인’에게 지불되고 여기서 말하는 집 주인은 통상 ‘해당Strata Lot의 주인으로 ‘현재 등기 권리증에 등재 되어 있는 사람’ 즉 ‘현재 집주인(Current Registered Owner)’을 의미 합니다. 소송의 경우 분쟁이 해결이 되더라도 상당히 오랜 기간이 경과한 후 보상금이 지불되므로 전 주인 입장에서는 집을 팔기 전 동 부분에 대하여 확실히 매매 계약서상에 권리주장을 해 놓지 않으면 추후 보상금이 지불 되더라도 한 푼도 받지 못하는 경우가 생기게 됩니다. 그렇기 때문에 이러한 상황에 처한Strata Property를 구매하시거나 또는 리스팅 하실 경우에는 반드시 법률 자문을 받으시고 매매 당사자간에 별도의 법적인 계약서를 작성하여 매매계약서상에 첨부해 놓아야 할 것입니다. 이러한 과정이 복잡하고 싫으시다면 아예 리스팅 가격 또는 매매 가격에 스페셜 레비 이슈를 반영하여 가격을 조정해서 리스팅 하거나 딜을 할 수도 있겠습니다.

스페셜 레비 부분은 Strata Property를 매매할 때에는 항상 조심하고 신중하게 다루어야만 하는 복잡하고 중요한 이슈중의 하나라고 할 수 있겠습니다.

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

