



윌리엄 홍의 부동산 이야기

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

신규 부동산 구매시 유의 사항 1/2

오늘은 새 집 및 새 콘도 등 신규 부동산 구매 시 유의 사항에 대하여 설명 드리도록 하겠습니다.

신규 부동산이라 함은 흔히 우리가 말하는 대형 빌더 / 디벨로퍼 에 의하여 신규로 분양되는 콘도, 타운 홈 또는 단독주택 뿐 아니라 개인 빌더(Owner Builder)에 의하여 개별 판매되는 신규 단독주택 도 포함 합니다.

BC 주의 경우는 1990년대 후반 리키 콘도이슈가 크게 불거 지면서 이 후 부동산 개발업자(Developer)에 대한 관리가 대폭 강화되었고, 1999년 7월 1일 이후 짓게 되는 모든 집들에 대해서는 Homeowner Protection Act(HPA)에 의거, 개발업자는 반드시 사전 개발업자 면허 취득 그리고 2-5-10년 Home Warranty 보험 에 반드시 가입 하도록 법이 강화 되었습니다. 그러나 개별 오너가 본인이 직접 살기 위하여 짓게 되는 집 에 대해서는 사전 개발업자 면허 취득 및 2-5-10홈 워런티 보험을 가입하지 않아도 되도록 되어 있습니다.

먼저 개별 오너 빌더로부터 새 집을 구매하시는 경우 를 말씀 드리겠습니다. 원래 오너 빌더의 경우에는 최소 18개월에 한번씩만 새 집을 지을 수 있으며, 집을 짓고 나서 10년 이 내에 집을 팔게 될 경우에는 바이어에게 최대 10년 간 그 집에 대하여 개인적인 하자보수 워런티를 하도록 되어 있습니다. 그러나 이는 어디까지나 오너 빌더가 '개인적인' (Personal) 범위 내에서 재정적으로 할 수 있는 선 까지만 하면 그만이고 그 이상은 법적인 책임을 묻기가 매우 어렵기 때문에 이러한 집을 구매하실 경우에는 더욱 강화된 인스펙션 을 받으시고(특히 레인 스크린 공법 적용 여부 등 확인) 오너 빌더의 재정상태를 꼼꼼히 확인 하신 후, 계약서 작성시 Owner-Builder Declaration and Disclosure Notice라는 서류를 받으신 후 내용에 대한 법률적인 자문을 받으시는 것이 중요합니다. 즉 비록 새 집이라고 하여도 집을 지은 사람이 정식으로 개발업자 면허를 보유한 사람이 아니며, 집에 대한 Home Warranty Insurance Coverage도 되어 있지 않다는 사실을 분명히 인지하고 사셔야 한다는

말씀 입니다.

두번째로 보다 일반적인 경우인 대규모 개발업자에 의해 공급되는 신규 분양 콘도 구매 시 유의 점에 대하여 말씀 드리도록 하겠습니다.

BC 주에서는 모든 신규분양 부동산을 구매 시에는 5%의 GST가 붙으며(2013. 4.1 이전에는 HST 12%), 2016.2.16일 이후 부터는 \$750,000이하 신규분양 부동산 구매시, 구매자 자격요건에 따라서 BC Property transfer tax가 전액 면제되는 경우도 있습니다. (Property Transfer Tax rebate 등에 대하여 보다 자세한 내용을 알고 싶으시면 별도로 필자에게 연락 주시면 설명 드리도록 하겠습니다). 더구나 GST를 리스팅 가격에 포함시켜 파는 경우 또는 별도 부과인 경우, Tax Rebate를 개발업자가 가져가는 경우 또는 바이어가 가져가는 경우 등 매우 복잡한 경우의 수들이 있으므로, 구매 전 반드시 경험 많은 전문 부동산과 상의하시는 것이 중요 합니다.

신규분양 콘도 구매 시에는 대부분 개발업자가 미리 준비한 계약서를 사용 하게 되는데, 대부분의 경우 개발업자에게 유리하게 작성 되어 있습니다. 만약 바이어 부동산이 있다면, 반드시 계약서의 중요 내용에 대하여 자세히 설명을 들으셔야 하며, 이해 하기 어려운 내용이나 논란이 예상되는 내용에 대해서는 반드시 법률적인 자문을 받으시는 것이 필요합니다 . 다음 시간에 이어서 설명 드리도록 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

