

# 윌리엄 홍의 부동산 이야기



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

## 신규 부동산 구매 시 유의 사항 2/2

오늘은 지난 회에 이어 신규 분양 콘도 구매 시 유의 점에 대하여 말씀 드리도록 하겠습니다.

일단 계약 전 단계에서 하셔야 하는 가장 중요한 절차는 개발업자로부터 Disclosure Statement라는 서류를 받으셔서 검토하시는 일입니다. 이 부분은 법적으로 (Real Estate Development Marketing Act; REDMA) 매우 엄격하게 다루어지고 있는 부분으로, 만일 바이어가 이 서류를 사전에 받지 않으신 상태에서 신규분양 콘도 매매계약서에 사인을 하시게 되면, 언제든지 계약을 해지하실 수 있는 권리가 부여됩니다. 이론 상으로는 계약 전에 이 서류를 미리 받고 읽어보신 후 메인 계약서에 사인 하시게 되어 있으나, 대부분의 경우 계약과 동시에 본 서류가 주어 지므로, 이러한 경우 반드시 따로 시간을 내어 서류를 읽어 보신 후, 본 매매 계약서에 서명 하셔야 합니다. (이 때 본 서류를 받으신 날짜와 계약서 사인 날짜가 동일 하므로 시간으로 선후행 관계를 구분하기도 합니다)

일단 계약서에 사인 하신 후 계약을 취소하실 수 있는 법적인 기간은 사인을 하신 날로부터 7일간입니다. 7일이 지나면 본 계약은 법적인 구속력을 갖게 되어, 취소 시 법적인 책임과 많은 불이익이 발생하게 됩니다.

두 번째로 디파짓에 대한 부분입니다. 부동산법 (REDMA; 또는 Real Estate Service Act; RESA)에 따르면 모든 디파짓은 신탁계좌(In Trust Account)에 보관되게 되어 있습니다. 신규분양 콘도의 경우 디파짓은 대부분 개발업자 변호사 신탁계좌에 입금하게 되어 있습니다만, 만에 하나 계약서상에 신탁계좌가 아닌 일반계좌에 입금하도록 되어 있을 경우에는 반드시 법적인 자문을 받으시는 것이 좋습니다.

세번째로 전매(Assignment)조항입니다. 필자가 경험한 바에 의하면 대부분 개발업자 계약서에서는 바이어로 하여금 잔금일 전에 전매하는 것을 매우 어렵게 만들어 놓았습니다. 이는 개발업자가 세일즈 활동을 하는데 있어 전매가 급매가격으로 나오는 경우 타격을 입지 않을까 하는 우려차원에서 나온 것이 아닌가 싶습니다. 어쨌든, 비록 전매가 제한적으로 가능하게

되어 있다고 하더라도, 전매는 매우 복잡한 수 많은 변수들이 개입되는 매우 위험도가 높은 거래형태이므로, 반드시 법률 전문가와 전문 부동산과 상의 후 결정하시는 것이 좋습니다. 예를 들어, 완공일 이 지연될 경우, 완공일에 완전히 마감되지 않은 상태로 주택이 공급될 경우, 개발업자가 부도가 날 경우 또는 전매를 받는 바이어(Assignee)가 잔금일 잔금을 치르 지 못할 경우 등 매우 많은 경우의 수들이 포함 될 수 있습니다 .

다음으로는 잔금일(Completion Date) 지연입니다. 대부분 개발업자 계약서에서는 잔금일자에 대하여 개발업자에게 매우 유리하도록 유연한 준공일자를 제시하는 경우가 대부분 입니다. 필자의 경험으로는 약 120 일까지 준공일자가 늘어지더라도 개발업자는 법적인 책임이 없는 경우도 많이 보았습니다. 여기서 더 이상 늘어지면 법적인 책임을 지게 되는 최종잔금일을 'Outside Drop Dead Date' 라고 하며, 이에 대응하는 개념이 예상 잔금일(Dates of Anticipated Closing)이라고 합니다. 이 외 잔금일이 지연 되었을 때 바이어에게 어떠한 보상이 있는지 살펴보는 것도 중요하다고 할 수 있습니다.

마지막으로는 파킹 및 스토리지입니다. 계약서 상에 파킹 및 스토리지 록커의 갯수와 장소(주로 Lot 번호)가 명기되어 있더라도 주의하셔야 할 점은 추후 갯수는 변하지 않더라도 위치 및 장소는 바뀔 수 있다는 점입니다. 비록 개발업자가 계약서에 명기 하였다 하더라도 파킹 및 스토리지 위치나 운영에 대한 최종 의 사결정 권한은 준공 후 새롭게 탄생되는 Strata Corporation에게 있기 때문입니다. (단, 파킹/스토리지가 Strata Plan에 Strata Lot으로 등록되어 있으면 예외)

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

