



윌리엄 홍의 부동산 이야기

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

BC주 부동산 등기제도(Torens System)

우리가 캐나다에 살면서 법에 대하여 이야기 하자면 제일 먼저 영연방국가들 모두들 관장하는 영미법의 기본 법인 Common Law에 대한 말씀 부터 드리지 않을 수 없을 것 입니다. 영미법에서 Common Law에 대하여 말씀 드릴 때 마다 항상 제일 먼저 나오는 인물이 바로 William, the Conqueror입니다.(영미권에서는 William, the Bastard이라고 더 많이 말 하지요..)

윌리엄은 바이킹족의 후손으로 영국을 지배한 최초의 노르망 왕입니다. 1066년 영국을 정복하고 나서 윌리엄은 그당시 Roman Catholic의 영향 하에 있던 모든 법, 제도, 건축양식 등을 손보기 시작 합니다. 그 후 세월이 흘러 1215년 영국의 왕 John 11th이 Magna Carta(대헌장)에 어쩔 수 없이 서명 하게 되면서 드디어 왕도 법위에 군림할 수 없는 존재가 되고, 이 사건을 토대로 비로소 Common Law (The Law of the people)의 초석이 마련되게 됩니다. Common Law는 우리나라 말로 판례법, 관습법등으로 해석 되며, 유사 사건에 대하여 과거의 전례를 참고하여 적용하는 법 시스템을 말 합니다. 그 후 유사사건 들에 대하여 전례를 너무 엄격하게 그대로 적용하다보니 판례법에 따른 부작용사례가 속출 하게 되고, 억울한 일에 대하여 왕에게 직접 선처를 호소하게 되는 사례가 빈발 하게 됩니다. 이에 따라 따라 왕이 형평성의 원칙에 입각 해 판결을 다시 내려주는 Equity Law(형평법)이 탄생하게 됩니다.

그 후 세월이 흘러 근대 시민사회가 형성 되면서 삼권분립이 정착 되게 되고, 드디어 의회에서 제정한 시민을 위한 진정한 법인 성문법(Statute Law)이 탄생하게 됩니다. 현재는 만약 Common Law, Equity Law, Statute Law간 상충이 되게되면 Statute law, Equity law, Common Law 의 순으로 법 해석이 적용되게 됩니다.

이렇게 영미법 체계에 대하여 장황하게 설명 드리는 이유는 앞으로 말씀드릴 모든 BC주 내 부동산매매 및 임차 관련 계약서나 거래내용을 이해 하시려면 먼저 Common law 및 성문법에 대한 기초 개념을 이해 하셔야 하기 때문입니다.

오늘은 먼저 BC주 부동산 등기 제도에 대하여 말씀 드리도록 하겠습니다. 서론이 너무 길었습니다.

부동산관련 법은 각 주별로 주정부(Provincial government)가 주관하므로 BC주에서도 당연히 BC주만의 주 법을 가지고 있습니다. 특히, 부동산 등기와 관련해서는 BC주에서는 호주로 부터 도입된 등기제도인 Torrens System을 약간 수정하여 사용하고 있습니다. (호주 1859년 시행, BC주 1860년 시행)

토렌스 등기 시스템의 특징은 한마디로 말하면 일단 등기 사무소에 부동산이 등기가 되면 일부 예외적인 사항을 제외하고는 어떠한 경우에도 등록된 오너는 부동산에 대한 권리(Fee Simple)가 보호 된다는 점 입니다.

토렌스 시스템이 도입 되기 전에는 부동산 구매자는 구매 후 20년 이내에 만약 제 3자가 나타나서 본인이 법적으로 정당한 집 문서(Deed)를 가지고 있다고 주장하고 그 증서가 진품인 것으로 판명 되면 집을 빼앗기는 시스템 이었습니다. (Common Law; Doctrine of the Void Deed). 집을 사고나서도 20년 동안 늘 불안에 떨어야 했던 것이지요. 그러나 토렌스 시스템이 도입되면서 구매자는 1) **본인이 집 소유주(Fee simple owner in the title)와 거래 하였으며, 2) 매매가로 적정 시장가(fair market value)을 지불 하였으면, 실령 셀러가 사기로 다른 사람 집을 훔쳐서 판 경우라 하더라도 집을 빼앗기지 않을 수 있게 되었습니다.** (단, 셀러가 사기로 집을 훔쳐서 판다는 사실을 알면서 거래하게 되면, 바이어는 법적 보호를 받지 못합니다)

그러므로 집 구매시에는 조건해제 전에 등기권리 서류(title search)를 입수 하시어 구매 하시고자 하는 부동산에 대한 legal description, 셀러이름 등의 내용을 반드시 확인하셔야 합니다.

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

