



# 윌리엄 홍의 부동산 이야기

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

## 주거용 임대 부동산 매매시 유의 사항

보통 임대 부동산 (Rental Property)이라고 하면 주거용(Residential Tenancy; 일반 주택, Basement Suite, 콘도 등)와 상업용(Commercial Lease ;Office, Retail, Industrial 등)으로 나뉩니다. 오늘은 이 중 주거용 임대 부동산 매매와 관련 된 내용에 대하여 말씀 드리도록 하겠습니다.

세입자가 딸린 주택 매매시 필자가 seller로 부터 받는 가장 흔한 질문은 세입자가 있는 상태에서 집 매매를 하더라도 큰 문제가 없겠느냐는 질문입니다. 단언컨데 주택 매매시 가장 문제가 많이 발생할 수 있는 거래중 하나가 바로 세입자가 딸린 상태에서의 부동산 거래라고 말씀 드릴 수 있습니다.

우선 세입자가 있는 상태에서 집 리스팅을 하실 생각이면 리스팅 시 세입자의 계약조건에 대하여 분명하게 고지하시어 바이어가 내용을 사전에 정확히 알고 오퍼를 작성 하여야 합니다. 그리고 세입자에게도 집 매매에 대한 계획을 리스팅하기 전에 고지 하여 집 쇼잉 등에 대한 협조와 함께 세입자는 집 매매 시 어떠한 영향을 받을 수 있는지에 대한 사전 설명을 하실 필요가 있습니다.

예를 들어 세입자가 fixed term tenancy agreement를 가지고 있을 경우에는 계약서 종료 전까지는 세입자는 집 매매 여부와 상관없이 그 집에 그대로 거주할 권리를 가지고 있으므로, 집 파는데 많은 제약이 따르게 됩니다. 즉 실제 거주를 목적으로 하는 바이어가 아니라 오로지 세입자를 돌 목적으로 하는 투자자 바이어로만 바이어가 한정 되게 됩니다.

만약 세입자가 monthly term tenancy agreement를 가지고 있고, 실제 거주를 목적으로 하는 바이어로 부터 오퍼를 받게 되면, 셀러는 바이어로 부터 세입자가 possession day전까지 집을 비워 줄것을 요청한다는 notice를 받고나서, 동 내용을 근거로 다시 세입자에게 집이 팔렸고 새로운 바이어가 잔금일 이후 이 집에서 거주할 계획이므로 집을 비워줄 것을 요청한다는 내용의 notice를 지정된 양식에 의거 작성 후 최소한 이사 날 2 달 전까지 세입자에게 통지하셔야

만 합니다. 이 때 법적으로 1달치 렌트비를 보상금으로 세입자에게 지불 하셔야 합니다.(Residential Tenancy Act. Sec 59)

만약 세입자가 훗날 바이어(새 주인)가 그 집에 이주하여 살지 않는다는 사실을 증명 하게 되면, 바이어는 세입자에게 추가로 2달치 렌트비를 벌금으로 세입자에게 지불 해야 합니다.

그리고 한가지 꼭 아셔야 하는 사실은 세입자 딸린 주택을 신규 바이어가 구매 하게 되면, 그 신규바이어는 자동적으로 신규 랜드로드가 되어, 새로운 Tenancy agreement 작성 여부와 상관없이, 테넌트와 전 주인 간 작성하였던 Tenancy agreement에 대한 모든 법적인 권리와 의무를 동시에 부여 받게 된다는 사실입니다. 이 대목에서 제일 빈번히 일어나는 문제가 바로 security & pet deposit과 관련 된 이슈 입니다.

바이어 측에서 오퍼 작성시, 셀러가 Tenant로 부터 이미 받은 각종 deposit을 어떻게 처리 할 것인지 부분을 명기 하지 않으면, 나중에 세입자가 이사 나갈 때 바이어, 즉 신규 랜드로드가 세입자에게 deposit을 지불 하여야 합니다.

또 한가지 중요한 내용은 처음에 세입자와 Tenancy 계약 작성 시 반드시 "Condition Inspection Report" 도 함께 작성 하시어 세입자에게 한 부 전달하셔야 합니다. 참고로 세입자 딸린 상태에서 부동산 매매시에는 조건 해제 전에 바이어측에 Tenancy agreement계약서를 전달 하는 것이 원칙이며, 특히 fixed term 인 상태에서 집 매매시에는 임대차 계약서 외에 이미 작성 된 Condition inspection report 도 함께 바이어 측에 전달 하여야 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

