

윌리엄 홍의 부동산 이야기



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

Assignment of Contract 관련 유의사항

오늘은 부동산 거래시 가장 복잡하고 위험한 거래 중 하나인 전매(Assignment of Contract) 대하여 말씀 드리도록 하겠습니다.

과거 Common Law 또는 Equitable Law 시절에서는 A (Seller) ==> B (Buyer; Assignor) ==> C (2nd Buyer; Assignee) 삼자 간의 계약시 Doctrine of the Privity (오직 계약 당사자들 만이 계약 내용을 변경하거나 취소 할 수 있다는 원칙)이 적용 되어 B가 A와 체결한 계약 내용의 일부를 C에게 하청 주었을 때 (예, painting 작업 등), 만약 문제가 생기면 3자 모두가 각각 법적인 책임에 대하여 소송을 하거나 당할 수 있었습니다.

그러나 성문법에 의거한 오늘 날의 주택거래 (2016.5.16 이전 기준) 에서는 위의 A ==> B ==> C 삼자 간의 전매 계약시;

- 1) 원 부동산 매매계약서가 반드시 문서로 작성
- 2) 원 계약서에 명시된 전체 금액 전매(Assign)
- 3) 바이어는 셀러에게 전매 사실 통지

의 세가지 조건을 충족하게 되면 더이상 과거의 "Doctrine of Privity" 가 적용되지 않고 대신에 "Run With the Land" 라는 새로운 성문법 룰이 적용 되어, B는 계약에서 중간에 빠질 수 있게 되며, 잔금 일에는 A와 C만이 계약의 주체로 남게 됩니다. 여기서 한가지 주의 하실 점은 만약 잔금일에 C가 예정대로 잔금을 치루지 못하게 되면, A는 C 대신 B에게 모든 법적책임을 물을 수 있다는 점 입니다.(Statute Law에서 Equitable Law로 환원 개념) 만약 B가 중간에 사라져서 찾을 수 없게 된다면 A는 어쩔 수 없이 C에게 법적 책임 묻게 됩니다.

이러한 전매에는 크게 기존 주택에 대한 전매인 Non-Developer Assignment of contract와 신규분양 주택에 대한 전매인 New Development Assignment of Contract 두 종류가 있습니다. 두 종류 전매에 대한 가장 큰 차이는 2016. 5.16 발표된 전매 규정 변경에 있습니다.

먼저, 기존주택에 대한 전매는, 규정변경 전에는 셀러의 동의 없이 바이어가 일방적으로 2nd Buyer에게 매매계약서를 자유롭게 전매 할 수 있었고, 또 전매에 따른 차익금 전액을 Buyer가 차지 할 수 있었습니다. 그러나 2016.5.16일 이후에는, offer 작성시 별도의 단서 조항 없는 한,

- 1) Buyer는 Seller의 서면 동의 없이 일방적으로 전매 할 수 없으며,
- 2) 전매를 통한 시세차익 발생시 그 금액은 모두 셀러에게 돌아가는 것으로 아예 부동산 협회 발행 표준 매매계약서가 변경 되었습니다.

다음으로, 신규분양 주택 전매에 대한 특성을 살펴보면, 가장 큰 특징은 방금 위에 설명드린 신규 조항이 적용되지 않습니다.(상업용 부동산 리스에 미 적용). 두 번째 특징은 개발업자 별로 1) 전매 가능 여부, 2) 전매가능 시점, 3) 전매 시 개발업자에 지불해야 하는 페널티 비용 등이 제각각 다르다는 점 입니다. 따라서 사후 문제를 최소화 하기 위해서는 신규분양 주택 계약시 계약서 내용을 꼼꼼히 챙겨 보셔야만 합니다.

게다가 전매계약서 작성시에는 전매금(Buyer가 이미 지불한 Deposit+ 전매 차익금)을 Buyer가 어느시점에서 얼마만큼 받을 것인가 등 매우 민감하고 복잡한 내용들이 많으므로, 반드시 경험많은 부동산과 함께 신중히 상의 하시어 오피 작성 및 NEGO하시는 것이 중요 합니다.

결론 적으로 전매거래는 매우 복잡하고 또 많은 법적, 시간적 리스크가 따르는 거래인 만큼, 계약 전에 반드시 경험있는 부동산과 꼼꼼히 상의 하시어 진행하는 것이 무엇보다도 중요하다고 할 수 있습니다.

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

