



윌리엄 홍의 부동산 이야기

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

Foreclosure vs Court Ordered Sale (2/2)

오늘은 전시간에 이에 법원 강제세일에 대하여 설명드리고자 합니다. 법원강제 세일로 진행하는 것으로 최종 결정이 되면, 법원에서는 채권자(Petitioner)에게 독립적인 부동산 중개인을 고용하여 해당 매물을 시장에 리스팅 할 것을 요구 합니다.이 경우 법원은 리스팅 부동산이 시장동향 보고서(CMA), 쇼잉현황 등에 대한 보고서를 정기적으로 작성하여 제출할 것을 요청하며, 리스팅 가격이 공정 시장가격(Fair Market Value)에 부합하는 지 여부를 가장 중요하게 봅니다. 이러한 리스팅 절차를 걸치면 비로소 기타 일반적 매물과 같이 MLS에 등록이되어 일반인들이 리스팅 내용을 볼 수 있으며, 쇼잉도 가능 합니다. 여기서 한가지 중요한 점은, 모든 법원강제 세일은 “As-Is, Where-Is” 상태로 판매가 된다는 사실 입니다. 일반적인 거래에서는 표준 매매계약서상에 매물을 “본날짜” (View Date)를 적게 되어 있고, 잔금일 후 집에 이사 들어 갔을 때의 집 상태와 바이어가 “본날짜” 의 집 상태가 유사해야 한다는 조항이 기본으로 들어 가 있지만, 법원 강제 세일의 경우에는 이 부분이 삭제 됩니다. 즉 실제 본 집 상태와 잔금일 후 입주 시 집상태가 다르더라도 셀러는 아무런 법적 책임이 없다는 것입니다. 이 부분은 매우 중요한 사항으로 리스팅 부동산이 리스팅 시 Schedule A라는 별도 유첨 서류를 작성하여 모든 바이어에게 고지하게 되어 있으며, 바이어는 반드시 동 내용을 확인하시고 오퍼를 작성 하여야 합니다.

만일 법원 강제세일에 나온 집이 현재 비어있는 상태 라면 그나마 다행입니다만 가장 문제가 되는 경우는 법원경매 세일 매물이면서 현재 세입자가 거주하는 경우입니다. 당연히 세입자 입장에서는 피해의식을 가지게 되므로, 집 쇼잉에 대하여 비협조적인 것은 물론이고 나중에 이사 나가기 전에 집을 심각하게 훼손하고 나 갈 가능성이 매우 높습니다.(Vandalism) 참고로 일반적인 경우에는 fixed term tenancy agreement 일 경우에는 집이 팔리더라도 남은 tenancy 기간 동안 세입자는 아무런 영향을 받지 않지만 (Security of Tenure), Court Order나 시청등에서의 Government Order 등은 항상 Tenancy Act보다 상위명

령이므로, 집이 팔리면 세입자는 최소 2주 노티스 받으면 무조건 퇴거 하여야 합니다. 이런 경우에 해당 하는 집을 구매시에는 세입자 퇴거 시 예상되는 추가 집수리 비용까지 감안하시어 구매 의사결정을 할 필요가 있습니다.

일단 리스팅 후 바이어가 나타나서 오퍼를 쓰게 되면 일반적인 매물과 동일하게 인스펙션, 모기지 등의 조건을 달고 매물에 대한 검토 할 수는 있으나, 말씀드렸듯이 As-Is상태로 구매하는 것이므로, 큰 의미는 없으며, 모기지 역시 정상적인 매물보다는 상대적으로 적은 금액만 승인 나는 것이 일반적입니다. 조건이 해제되고 나면 일반적인 매물과 같이 바로 Firm Deal이 되는 것이 아니라 리스팅 부동산은 법원에 이와같은 사실을 알리고, 법원으로 부터 “Court Order Date” 를 받게 됩니다. 그리고 그동안 동 매물에 관심을 표명하였던 나머지 모든 잠재 구매자들에게 이러한 사실을 알려주게 됩니다. 즉, 그동안 관심있게 지켜 보았던 모든 잠재 구매자들이 정해진 Court Order Date에 법원을 방문하여 “No subject, As-Is, Where-Is” 오퍼를 쓸 수 있게 되는 것입니다. 과거에는 Court Date에 잠재 구매자들이 모두 모여 법원에서 경매 형식으로 진행을 하였으나, 지금은 단 한번만 값을 비공개로 쓸 수 있는 방식으로 전환되었습니다. 바로 여기에서 법원 경매세일이라는 용어가 아직까지 혼재되어 쓰이고 있는 것 같습니다.

비록 첫 번째 바이어의 오퍼가 accept되고 조건이 해제 되어 deposit까지 입금 하였다 하더라도, 최종결과는 Court Order Date 때 가장 높은 금액을 쓴 바이어가 최종 바이어로 당첨 되는 것 입니다.

결국 위에 설명드린 모든 절차와 위험요소등 고려시 법원강제세일이 생각보다는 그다지 싸지 않은 경우가 많으며, 오히려 일반 매물 구매보다 훨씬 더 오래 걸리고 위험하실 수도 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

