

미국 캘리포니아주의 중개제도 중 「중개의뢰 계약」 과 홈 인스펙션 (Home Inspection)제도에 대하여

1. 美, 보편적인 중개대상물 확인·설명제도

부동산 중개사(Real Estate Broker)는 중개대상물이 주택인 경우 주택내부시설, 기초공사, 건물 구조, 지하, 지붕, 대지, 배수구, 대지경계, 상·하수, 건축 및 재설계 등에 대해 자세한 확인·설명서를 작성하여야 한다. 계약서인 경우 별도로 변호사에게 상담을 의뢰하여 계약의 공정성, 매수인 본인의 자금조달능력 등을 점검할 수 있게 함으로써 매매의 안전성을 강조한다.

2. 계약서 작성 전·후 중개대상물 검사

가. 미국 캘리포니아주는 일반적으로 계약의뢰 또는 청약(offer)이 승낙되면 부동산중개사는 매수인을 위하여 매도자의 양해를 받아 중개대상물에 대해 간략적으로 검사를 실시한다.
(Agent Visual Inspection Disclosure)

나. 계약의뢰 또는 청약(offer)이 승낙되어 에스크로우(escrow)가 시작(open) 되면 계약서에 명시되어 있는 기간 안에 주택검사(home inspection)를 전문가에게 의뢰한다.

다. 전문가에 의해 이루어진 주택 검사 보고서는 에스크로우로 보내진다. 만약 구조상 문제가 발생하면 매도자가 선택하여 수리 또는 그 해당비용만큼 인하를 선택하여야 한다. 그렇지 않으면 계약은 무효(해약)가 된다.

3. 홈 인스펙션(Home Inspection)¹⁾

가. 구조상(Structure)에 문제는 크게 두 가지로 나눌 수 있다.

① 주택을 지탱하는 기둥의 문제로 집이 무너질 우려가 있다든지, 지붕

1) <http://housingdigest.tistory.com/entry/미국-부동산-공부-주택-거래-주요-절차-구입-시>

이 내려앉는 등 수리가 불가능 한 것 들을 의미한다.

② 가벼운 수리를 요하는(Cosmetic)문제와 가전제품(Appliances)에 문제가 있는지 에어컨, 냉·난방등에 문제가 있는지를 확인 한다.

너무 오래되어서 수명이 다 되었을 경우 수리를 요구 할 수 있지만, 매도자측 에서는 사용 하는데 문제가 없고 그 당시 문제가 없으면 수리를 거절하는 경우도 있다.

나. 해충 문제(TERMITE)

목조주택의 경우 개미와 비슷한 종류로 나무를 갉아먹기 때문에 심한 경우 집이 붕괴 될 수도 있다.

발견이 되면 매도자 측에서 전문가를 불러서 소독을 하고 증명서를 매수자측 중개사와 에스크로우에게 보내어야 한다.

그 비용의 지불과 검사의 종류는 계약서에 명시하지만 통상적으로 매도자가 그 비용을 지불 한다. (이런 지불방법과 검사의 종류로 인한 의견 충돌로 가격할인 등 협상이 오고 간다)

다. 가스 문제(RADON GAS)

주로 지하실을 검사하며 검사결과 4 pCi/L 이하 가 나오면 정상으로 간주하며 4 pCi/L 이상일 경우 매도자가 가스를 없애는 기계를 설치해 주어야 한다(Remediation). 4를 조금 넘었을 경우에 매도자가 재검사를 요구 할 수 있다.(비용 은 매도자가 부담한다).

라. 정화조(SEPTIC)

하수도 시설이 되어있지 않으면 집 뒤쪽 또는 앞쪽에 정화조를 묻고 모든 배설물이 한곳에 모여 있다가 땅속으로 스며드는 원리를 사용하며 보통 2년에 한 번씩 청소를 해주고 관리를 잘하면 하수도 값보다 쌀 수도 있고 그렇게 어렵지 않다.(청소비용은 매수자 부담).

마. 오일 문제(OIL)

Oil Tank가 땅속에 있는지 땅위에 있는지에 따라 다르며 땅속 에 있을 때는 오일이 새어 땅이 오염 되어 있는지 철저히 검사해야한다.(매수자가 비용부담) 오일이 흘러나왔을 경우에는 매도자가 고쳐 주어야 한다.2)

2) 한마크만균, “미국 부동산중개절차에 관한 고찰”, 「토지공법연구」 제67집, 2014, pp.99-100

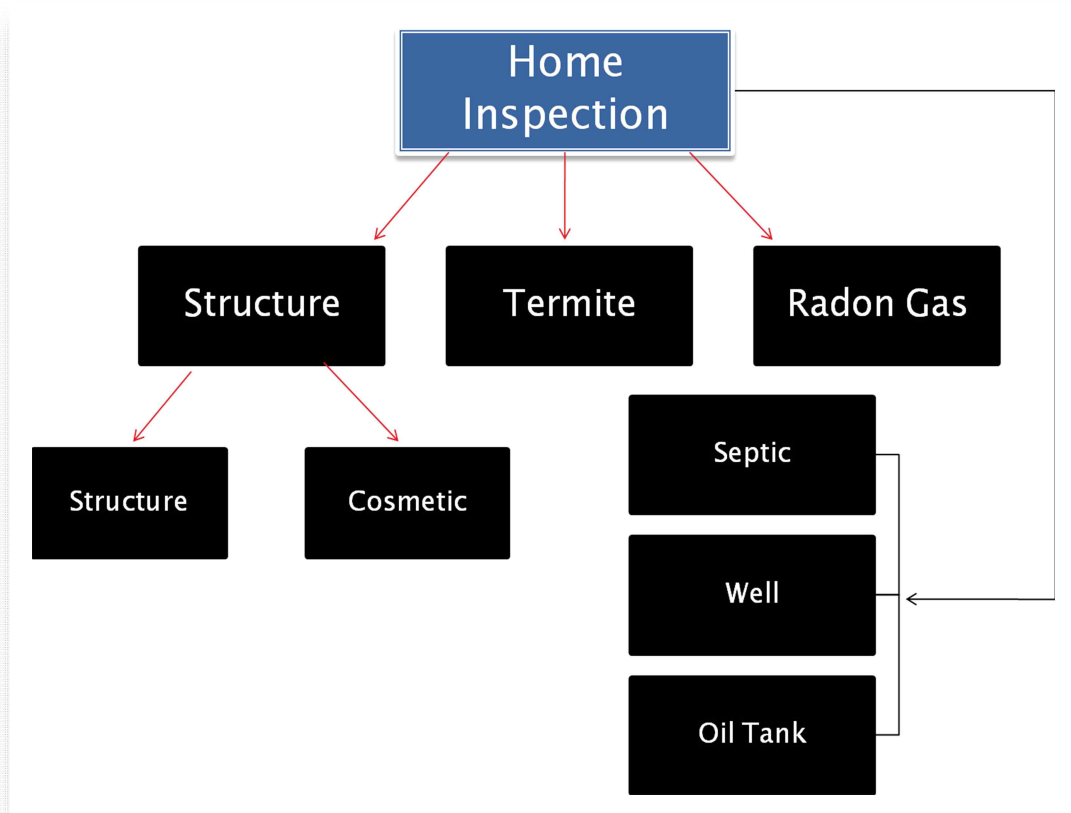
4. 이후 절차

홈 인스펙터(Home Inspector)의 검사가 완료되면 용자를 의뢰한 금융회사와 에스크로우에게 결과서가 전달된다.

이 홈 인스펙션(Home Inspection)은 별도의 건축분야 전문가(건축사, 건축기술사 등)에 의해 해당 부동산의 물리적 특성의 조사를 의뢰하게 되어있다.

거래당사자는 중개대상물의 정상상태 위반에 대하여 부동산중개사에게 책임을 묻지 않는다. 이처럼 미국 캘리포니아주는 형식과 요식행위가 아닌 진정한 조사와 검사를 전문가에게 의뢰하여 그 결과를 부동산 거래에 적극 반영하여 사전에 중개로 인한 사고 예방에 최선을 다한다.

이는 우리나라 공인중개사법에서 정하고 있는 중개의뢰 계약(법 23조, 24조)을 개업이나 소속 공인중개사들이 철저히 지켜나가 업역 보호는 물론 소비자에게 나타나는 불만 요소를 사전에 예방하는 전문가의 의무라고 본다.



[그림 1] 홈 인스펙션 관계도

주택을 파는 절차와 요령 (캐나다 사례)

집을 팔려고 할 때 어떤 순서와 요령이 필요할까? 어떻게 해야 원하는 때에 가장 좋은 값으로 팔 수 있을까?

리얼터에게 비싼 수수료를 주는 대신에 자신이 직접 팔면 더 유리하지 않을까?

리얼터를 쓴다면 누구로 할 것인가?

주택 경기도 살아있는 시장경제의 일부이기에 끊임없이 변동한다. 그러므로 시장의 동태를 정확하게 파악하는 능력이 관건이며 이는 매일매일 거래현장에 직접 참여하고 관련 데이터를 꾸준히 수집, 분석하는 전문 리얼터로부터의 조언이 제일 손쉽고 정확한 것이다. 믿을 수 있는 중개인을 찾아서 치밀하게 협의, 계획하고 협력하는 것이 필요하다. 이름있는 회사의 유능한 중개인을 한 두 사람 불러서 어떤 방법으로 얼마에 팔아줄 수 있겠는지를 들어보고 마음에 드는 중개인과 리스팅 계약을 하면 된다.

이때 가장 중요한 포인트는 역시 가격(Listing Price)이다. 사람마다 얼굴이 다르듯이 주택도 똑같은 집이 없지만 지역과 위치, 집의 구조와 크기, 자재의 종류와 건축년도 등 개관적 비교항목을 대비하면 시장가격을 산정할 수 있다.

집 주인은 대개 집에 대하여 남다른 애착을 느끼기 때문에 자신의 집이 이웃집 보다 값이 더 나갈 것이라 믿는다. 하지만 이런 감정적 거품이 들어간 가격으로 리스팅이 되면 팔리기도 어렵거니와 시장에 오랫동안 나와 있던 집은 사려는 사람들로부터 무슨 중대한 결함이 있는 집은 아닐까 하는 생각을 갖게 해서 결국은 시장가격에도 못 미치는 가격으로 팔리게 된다. 가격을 비싸게 매겨도 네고할 때 깎아주면 마찬가지로 생각하기 쉽지만 오버프라이싱된 집은 아예 집보러 오는 사람부터가 적어서 깎아주고 말고의 여지도 없다는 것을 유념할 필요가 있다.

그러므로 오히려 다른 유사한 집들보다 2%정도 싼값에 리스팅하고 네고할 때 조금만 깎아주는 작전이 주효하다. 2% 싸게 내 놓으면 집 보러 오는 바이어 숫자는 두 배 정도 많아지고 사려는 사람들끼리의 경쟁심리로 인해 최종 매매가격은 더 높게 나타나는 결과를 얻을 수 있다.

집이 매물로 리스팅되면 살 사람들로 부터 보러 오겠다는 연락을 받게된다.이왕에 팔려고 내놓은 집이라면 보는 사람의 마음에 쏙 들도록 단장을 하는 것이 좋다. 새 카펫, 페인트 그리고 부엌이나 욕실의 비품을 새것으로 교체하거나 깨끗이 수리를 해서 파는 것이 거기에 투입된 비용보다도 50% 이상 높은 값으로 팔리더라는 연구보고가 있다.

아울러 인스펙션에도 미리 대비하여 문제가 될 만한 것은 철저히 손을 봐서 나중에 인스펙션 때문에 딜이 깨지는 불상사를 예방하는 것이 현명하다.

집을 사겠다는 오파가 들어오면 그 중에서 가장 좋은 조건의 오파를 받아들이든가 아니면 카운터 오파를 보내서 받아들여지면 계약이 성립된다.

일단 계약이 성립되고 조건이 해소되면 파는 쪽은 사는 쪽의 요청에 피동적으로 협조해주면 된다. 변호사(또는 공증인)은 매도인과 매수인 양측이 따로 따로 선임해야지 한 사람이 양쪽을 맡을 수는 없다.

[[김영식](#) / 부동산 중개인 Royal LePage(604-939-6666)]