



# OREF Residential Library

## Real Estate Transaction Terms & Concepts – Korean

**부동산 거래 용어와 개념:** 면책안내: 이 서류는 부동산 매수인과 매도인에게 부동산 거래에서 흔히 쓰이는 용어와 구절을 이해하는데 도움을 주기 위하여 Oregon Real Estate Forms, LLC(OREF – 오레건 부동산 거래 규격문서 제작회사)에서 제공하는 것입니다. 이러한 용어는 그 사용되는 곳에 따라서 다른 것을 의미할 수도 있습니다. 부동산 거래에 관한 문의에 대한 해답은 부동산 중개인과 대화하는 것이 최선입니다. 법률적인 문제는 변호사와 협의하시기 바랍니다. 이 서류는 단지 일반적인 정보를 주기위한 것입니다. OREF사에서는 이 서류에 근거하여 고객이 취한 행동에 대하여 책임을 지지 않습니다.

통역자와 함께 일할 경우에는 [OREF 112 – 통번역 서비스 확인서를 참고하시기 바랍니다.](#)

| 용어       | 해설  |
|----------|---|
| 중개사/대리인  | <p>Agency Relationship(중개/대리계약관계)는 부동산 면허를 소지한 부동산 중개인과 고객간의 법적인 합의를 의미합니다. 이것은 자율적인 합의로 상호간에 각각의 상대방과 함께 일하기로 선택한 것입니다. 중개사가 고객을 대신하여 일 할 때에는 항상 고객의 최선의 이익에 따라야 합니다.</p> <p>오레건 주에서는 한 중개사가 동일한 거래에서의 매수인과 매도인, 또는 같은 부동산을 두고 두명의 매수인을 대신하여 일 할 수 있습니다. 이 경우에는 모든 당사자가 Disclosed Limited Agency Agreement(공지된 제한적인 중개/대리 관계) 라는 서류에 서명하여 합의한 경우에 한하여 허용됩니다.</p> <p>중개사가 동일한 거래에서 두 명 이상의 고객을 대표 할 때에는 몇가지 제한이 있습니다. 중개사는 중립적 이라야만 합니다. 이것은 중개사가 일방당사자보다 상대방에게 더 이익이 되는 어떠한 행위도 할 수 없습니다.</p> <p>OREF Forms사는 고객이 동일한 거래에서 중개사가 자신 이외의 당사자를 대표할 수 있는지 여부를 선택할 수 있게 합니다. 고객은 몇 가지 다른 유형의 중개/대리계약관계를 알아보고, 그 다른 유형의 관계가 신뢰, 정직, 개인정보보호 등에 어떤 영향을 미치는 지를 확인하고, 그 중개사가 누구를 위해서 일하는지도 알아야 할 것입니다. <a href="#">OREF 042 – Initial Agency Disclosure Pamphlet</a>(최초 중개사 공지사항 안내서).</p> |
| 당사자      | <p>계약에 있어서 당사자는 계약서에 서명한 개인 또는 법인을 의미합니다. 계약에는 항상 두 명 또는 그 이상의 당사자가 있습니다.</p>   |
| 부동산      | <p>부동산이란 대지와 그 위에 지어진 모든 것이나 영구적으로 붙어 있는 것 즉, 집이나 건물 또는 붙어있는 싱크나 캐비닛 등을 의미합니다. 부동산은 이동할 수 없는 것이며, Deed(양도증서)라는 법적인 서류를 통하여 새 주인에게 공식적으로 양도할 수 있습니다.</p>   |
| 있는 그대로   | <p>부동산 계약서에는, 주인이 그 부동산의 상태에 대하여 서면으로 약속한 바가 없다면, 바이어는 그 부동산을 'As Is(있는 그대로)' 사는 것에 합의한다는 규정이 있습니다. 이것은 매도인은 매수인과 서류로 한 합의가 없다면 아무것도 고쳐 줄 필요가 없다는 의미입니다.</p> <p>부동산이 As-Is 조건으로 팔리는 경우, 그 부동산에 있는 하자를 그대로 인수하는 것이며, 이런 문제가 거래가 끝난 후에 발견된다 해도 마찬가지입니다.</p>   |
| 제안서/역제안서 | <p>오레건주에 있어서 부동산을 구입하기위한Offer(오퍼/제안서)는 반드시 문서로 하여야 한다. 어느 일방이 문서에 쓴 제안서에 동의하지 않을 경우엔 역제안서(Counteroffer)를 보낼 수 있는데, 이것은 쌍방이 합의할만한 변경된 거래 조건을 제시하는 것입니다.</p> <p>오레건주의 부동산 중개인은 매수자나 매도인이 제안서나 역제안서를 작성 하는 것을 도와줄 수 있도록 면허를 받은 것입니다. 중개사들은 또한 쌍방이 최종적인 거래 조건에 합의할 수 있도록 도와줍니다.</p>   |
| 부칙       | <p>Addendum(부칙)은 원계약서의 조건을 변경하거나 추가하는 문서입니다. 매수인과 매도인 쌍방이 문서로 합의하면 부칙은 법적인 계약의 일부로 효과를 발휘합니다.</p>   |



# OREF Residential Library

## Real Estate Transaction Terms & Concepts – Korean

### 정의 와 부칙조항

OREF가 발행하는 계약서 양식에는 계약에 사용된 중요한 용어를 설명하는 항목이 있습니다. 이 항목은 매수자와 매도인이 이런 계약서상의 용어가 정확히 어떤 의미인지 이해하는데 도움을 줍니다. 쌍방은 이 부분을 잘 읽어 보는 것이 좋습니다. OREF 계약서 양식에는 이런 중요한 부분들이 대문자로 표시되어 있습니다. 대문자로 표시하는 것은 이 용어가 계약서의 정의 항목에 설명된 의미라는 것입니다.

### 예치금 (계약금)

Earnest Money(계약금)이란 집을 사기위한 제안서가 수락된 이후에 매수인이 지불하는 예치금입니다. 계약금은 매수인이 그 부동산 매수를 성실하게 완료하겠다는 의사를 증명하는 것입니다. 대개 첫번째 계약금은 쌍방이 계약서를 서명한 이후에 바로 지급합니다. 가끔은 매수인이 중도금을 내야 하기도 합니다. 중도금은 특정 일자나, 또는 주택 하자 검사기간이 끝나는 등, 특별한 조건이 충족되었을 때 지급합니다.

계약서에는, 매수인이 계약서상에 약속한 사항을 이행하지 않을 때, 매수인이 할 수 있는 유일한 것이 바로 이 계약금의 몰수인 것으로 나와 있습니다. 이 규정 때문에, 매도인들은 계약서에 서명하기전에 얼마만큼의 계약금이 만족할 만 한지 잘 생각해야 합니다. 매도인들은 매수인이 계약을 이행하지 않을 경우 얼마의 계약금이 그들이 입을 피해를 보상받기에 적정인지 생각해야 합니다.

### 현금지불

매수인이 집을 사려고 은행이나 금융기관으로부터 용자를 받을 경우, Down Payment(현금지불)은 용자금 외에 매수인이 거래마감시 부담하는 현금지불 금액입니다. 이 금액은 총 주택구입비용에 용자금을 제외한 금액입니다.

현금지불액은 각 매수인마다 다를 수 있습니다. 대개 은행으로부터 용자를 받기위해 얼마만큼의 현금이 필요한지를 은행이 결정합니다. 이 금액은 용자의 종류나 매수인의 수입, 신용도, 기타 재무상황에 따라 달라집니다.

### 거래마감 비용

거래마감 비용이란 구매절차를 끝낼 때에 지불해야 하는 각종수수료와 경비입니다. 이 비용은 현금지불액과는 다른 것입니다. 매수/매도인은 거래를 마감하고 주택을 공식적으로 매수인에게 양도하는데 필요한 각종 서비스에 대해 지불을 해야 합니다.

매수인이나 매도인 모두 각자 지불해야 할 비용이 있으나, 그 비용의 형태나 금액은 각자가 서로 다를 수 있습니다.

### 거래관리자

주택거래에 있어서 Escrow(거래 관리자)는 두가지 의미로 사용됩니다.

- 1. Escrow Company(거래관리회사):** Escrow(거래관리자)는 중립적인 위치의 회사이름을 의미합니다. 이 회사는 중립적인 위치에서 매수인과 매도인을 도와줍니다. 이 회사는 거래가 진행중일 때 돈과 중요한 문서들을 보관하고 관리합니다. 매도인과 매수인은 문서로 어떤 Escrow Company(거래관리회사)를 이용할지를 합의합니다. 이 회사는 돈이 지급되고 소유권이 이전 되기전에, 필요한 모든 거래절차가 충족된 것을 확인합니다. 중개사가 거래관리회사를 권 할 수는 있지만, 최종 결정은 매도인과 매수인간의 합의에 따릅니다.
- 2. Escrow Process(거래관리 마감절차):** Escrow(거래관리)는 또한 관련된 모든 당사자의 결정사항을 정리해가는 거래관리회사의 절차라고 할 수 있습니다. 당사자에는 매수인과 매도인, 중개사, 용자금융기관, 소유권 보험 회사, 그리고 정부당국의 공무원 등이 포함됩니다. 오레건주에서는 항상 아니지만 대개 같은 회사가 거래관리와 소유권 확인보험을 취급합니다. 거래관리비용은 대개 매도인과 매수인이 똑같이 나누어 부담하지만, 이것 역시 쌍방이 합의로 변경할 수 있습니다.

### 소유권증서

매수인은 매수하는 부동산의 Title Report(소유권보고서)를 받게 되어 있습니다. 소유권보고서는 소유권보험회사(Title Insurance Company)에서 발행하며, 해당주택에 대한 중요한 정보를 제공합니다. 여기에는 소유권자와 소유권 보험의 배상금액, 소유권 보험료 등이 나타나 있습니다. 여기에는 또한 부동산의 법적인 정의, 재산세, 용도에 대한 제한사항과 이 부동산에 걸려있는 여러가지 부채(Lien) 등이 포함되어 있습니다. Lien(부채)란 해당부동산의 채무에 대한 안내로 일종의 채권 등기 사항이며, 이러한 채무들은 거래종료전에 해제되어야 하는 것입니다.



# OREF Residential Library

## Real Estate Transaction Terms & Concepts – Korean

바이어는 이 소유권 보고서와 첨부된 서류를 잘 살펴보아야 합니다. 이런 중요한 서류는 이 부동산의 용도를 보여줍니다. 만약 이 부동산에 지역권(Easement: 타인이 이 부동산의 일부를 사용할 수 있는 권리)이 설정되어 있는지, 또는 주택에 영향을 주는 다른 사항이 있는지 등입니다. 매수인이 이 보고서에서 걱정되는 문제를 발견했다면, 계약서에 나타난 대로, 서류로 거부(Objection)를 통보해야 합니다. 소유권확인인은 반드시 계약서에 정해진 기일 이내에 이루어져야 합니다.

매수를 종료한후에는 소유권보험사(Title Insurance Company)에서, 소유권 보험증서를 줍니다. 매도인이 용자를 통해 거래를 한 경우에는 해당 금융기관도 보험증서를 받습니다. 대개 매도인이 매수인의 소유권 보험료를 지불하며, 매수인은 금융회사에 제공되는 소유권 보험에 대한 비용을 부담합니다. 좀 더 자세한 정보는 [OREF 103 – Advisory Regarding Title Insurance](#)에서 찾아볼 수 있습니다.

### 계약조건

주택을 살 경우, 계약서에는 Contingency(계약조건)이라고 부르는 몇 가지 조건이 포함되어 있습니다. 이러한 조건들은 매수인과 매도인 모두를 보호합니다. 일반적인 예 몇 가지를 보면, 용자승인, 주택검사, 그리고 매수인이 법적인 소유권자인지를 확인하는 소유권보고서 등이 있습니다. 계약조건(Contingency)는 중요한 조건이 잘못된 경우 매수인이나 매도인이 계약을 취소할 수 있게 합니다. 예컨대 용자승인이 나지 않은 경우나, 주택검사에서 심각한 하자가 나타난 경우 등입니다. 당사자가 계약서상의 계약취소를 허용하는 이유 중 하나로 계약을 취소한 경우, 그리고 그것이 그 자신의 책임이 아닌 경우, 대개 계약금을 돌려받게 됩니다. 모든 계약조건에는 기한이 정해져 있으며, 그 기한이 권한을 행사 할 수 있는 마지막 일자입니다. 취소 권한이 있는 당사자가, 기한이 지나도록 취소하지 않으면, 계약을 취소할 권리를 잃은 것으로 봅니다. 그래서 계약서상의 여러가지 기한을 준수하는 것이 중요합니다.

### 주의실사사무

Due Diligence(주의 실사사무)란 매수인이 집을 사기전에 자신을 보호하기 위하여 해당 주택을 철저히 조사하고 이해하는 매수인의 책임을 의미합니다. 여기에는 대개 소유권 보고서나 HOA(주택주 협의회) 규정 같은 중요서류를 주의 깊게 검토하고, 주택의 상태를 조사하기 위하여 전문조사업자를 고용하는 것 등입니다.

### 동산

부동산에 있어 Personal Property(동산)이란 주택이나 대지에 영구적으로 고착되지 않은 물건 들을 의미합니다. 이런 물건들은 자동적으로 거래에 포함되는 것은 아니며, 계약서상에 명확하게 포함되어 있어야 합니다. 동산의 예로는 거울, 가구, 불박이가 아닌 가전제품 등이 있습니다.

### 불박이 물품

Fixture(불박이 물품)이란 동산 중에서 부동산에 불박이로 붙어 있는 물품을 의미 합니다. 이런 것들은 계약서상에 명시적으로 제외된 것이 아니면 자동으로 거래에 포함됩니다. 예를 들면 불박이 가전용품, 커튼막대기, 블라인드, 바닥 용재, 조명 설비등입니다.

### 공지사항

오래전주에서는 거의 모든 주택거래에 Seller's Property Disclosure Statement (매도인의 주택관련 공지사항)이 포함되어 있습니다. 이것은 주택의 중요한 사항을 포함하고 있습니다. 여기에 포함된 것은 누가 주택 소유자인지(소유권), 냉난방, 배수시설과 전기설비가 작동하고 있는지, 누수나 누수 피해가 있었는지, 그리고 전반적인 주택상태 등입니다. 좀더 자세한 내용은 오래전주 수정법안 105 464호에 나와 있습니다.

매도인은 그들이 알고 있는 중요한하자에 대하여 매수인에게 알려 줘야 합니다. 주택이 As-Is(있는 그대로) 거래일지라도(즉, 셀러가 수리를 해주지 않는 조건이라도) 매도인은 여전히 그가 알고 있는 주택의 하자를 알려 주지 않으면 책임을 지게 됩니다. As-Is(있는 그대로)계약이라도 매도인이 중요한 하자를 숨긴 것을 보호해 주지 않습니다.

### 거래마감

Closing(거래마감)은 주택매수/매도의 최종단계입니다. 이것은 용자금이 입금되고, 수수료와 비용이 지급되고, 매수/매도인간 재산세 등이 적절하게 나뉘어 분배되고, 모든 문서들이 준비되었을 때 이루어 집니다. 거래마감후에는 주택이 공식적으로 매수인의 소유가 됩니다.

OREF 매매계약서에는 매수/매도인이 마감기한을 정 할 수 있는 항목이 있습니다. 실질적으로 가능한 날짜를 정하는 것이 중요합니다. 정해진 기간에 마감이 이루어 지지 않으면, 매수인이나 매도인이 계약을 위반 한 것이 될 수도 있습니다. 당사자 일방이 계약을 위반했다면, 상대방은 계약을 진행하지 않을 수도 있는 권리가 있습니다.



# OREF Residential Library

## Real Estate Transaction Terms & Concepts – Korean

Possession(소유)는 매수인이 주택을 넘겨받아 사용할 수 있는 것을 의미합니다. 이것은 대개 거래 마감일 기준입니다만, 만약 쌍방이 합의한다면 다른 날짜가 될 수도 있습니다. OREF 양식에는 매수인이 일찍 이사 올 수도, 매도인이 마감후에 더 남아 있을 수도 있는, 상황에 따른 특별한 양식이 있습니다.

### 양도증서

양도증서란 매도인이 주택의 소유권을 매수인에게 양도한 것을 나타내는 문서입니다. 이 서류가 공식적으로 소유권 이전을 확인하는데 사용됩니다.

### 계약위반

부동산에 있어 Breach(위반)과 Default(불이행)은 거의 같은 의미이다. 둘 다 일방 당사자가 계약서상에서 합의한 사항을 이행하지 않은 경우를 나타냅니다. 가장 문제가 되는 것은 당사자 일방이 계약조건을 이행하지 않을 경우 어떤 일이 벌어지느냐 입니다.

이것을 Remedy(구제/보상)이라고 하는데, 상대방이 할 수 있는 대응방법을 의미합니다.

계약위반에는 다음 세가지 주요 유형이 있습니다. 첫째는 사소한 위반으로 쉽게 바로잡을 수 있어 상대방이 특별히 대응하지 않을 정도의 사소한 문제입니다. 둘째는 중대한 위반으로 심각한 것으로, 일방이 그 거래로부터 기대하던 결과를 얻지 못하게 되는 경우입니다. 중대한 위반은 일방당사자로 하여금 계약을 취소하거나, 또는 소송을 통하여 배상금을 요청하거나, 상대방으로 하여금 계약을 지킬 것을 법정에서 강제할 것을 요청할 수 있습니다. 세번째는 중대한 위반으로, 이런 경우 어떻게 할 것인지를, 예를 들면 계약금 물수나 계약취소같이, 계약에서 미리 정한 것들입니다.

위반 발생여부나 이경우 어떻게 할 것인지는 법률문제입니다. 부동산 중개사는 법률적인 문제에는 조언할 수 없습니다. 위반이 발생한 것으로 보일 경우에는, 부동산전문 변호사와 협의하여 당사자의 권리와 선택가능한 옵션을 조언받기 바랍니다.

### 계약파기

Termination(계약파기)는 당사자 일방이나 혹은 쌍방합의로 계약이 공식적으로 종료된 것을 의미합니다. 일단 계약이 파기가 되면, 쌍방은 더 이상 계약조건을 이행할 필요가 없습니다.

매도/매수인 쌍방이 모두 언제 어떻게 계약을 파기할 수 있는지를 알고 있는 것이 중요합니다. 매매계약서에는 특정한 상황이 나와 있는데, 예를 들면 어떤 조건이 이루어 지지 않거나, 또는 특정한 사건이 발생할 경우이며, 이경우 어떤 일방 당사자가 계약을 파기할 수 있는 권리를 갖게 되는 것입니다.

일방당사자가 계약의 규정을 위반할 경우(위의 '계약위반' 참조), 계약서에는 대개 계약금 처분에 대하여 정해져 있습니다. 그 규정은 누가 원인을 제공 하였느냐에 따라서, 누가 그 계약금을 가질 것인지를 규정하고 있습니다.

### 분쟁해결

Dispute(분쟁)이란 계약 당사자들 간의 불일치입니다. 이것은 대개 매도/매수인이 계약이 어떤 의미인지, 또는 무엇을 이행해야 하는가에 대해 의견이 일치하지 않는 경우입니다.

계약서에는 분쟁해결 항목이 있습니다. 계약서의 이 항목이 어떤 단계를 거쳐 문제를 해결할 것인지, 또는 매도/매수인, 중개사간의 분쟁을 어떻게 조정하여야 하는지를 정하고 있습니다.