**상업용 부동산 분야에서 저지르기 쉬운 세가지 실수**

<<이 칼럼은 워싱턴주 한미변호사협회가 한인들에게 기본적인 법률 상식과 정보를 제공하기 위해 기고한 것 입니다. 이 칼럼은 법률에 대한 일반적인 이해와 정보에 대한 교육 목적으로만 제공되면 법적 조언을 제공하기 위함은 아닙니다.>>

상업용 부동산 관련하여 저지르기 쉬운 세가지 실수가 있습니다. 꼼꼼한 계획과 정리를 통해 대부분의 분쟁과 실수를 미연에 방지할 수 있습니다.

**첫째: 유한책임 회사로 부동산을 소유하지 않는 실수**

개인 명의로 부동산을 소유하는 것이 부동산 거래시 가장 쉽고 빠른 방법이긴 합니다. 그러나, 유한책임회사(“LLC”)를 사용하지 않으시고 개인 명의로 부동산을 소유하시면 개인의 재산, 사업채, 부동산이 모두 소송이나 민사 판결에 개방됩니다.

만약 개인 재산을 법적 분쟁이나 판결로부터 분리시켜 보호하고 싶으시다면, 각 사업체와 부동산을 유한책임회사(“LLC”)를 통해 소유하시기 바랍니다. 유한책임회사는 주식회사 (“corporation”)보다 설립과 유지가 쉽고 비용이 저렴합니다. 그리고, 세법상으론 순익이 개인 소득으로 보고되는pass-through entity 또는 그와 다른 C-corporation 의 형태 중 선택하실 수 있는 옵션이 있습니다.

예외: Principal residence 는 개인명의로 소유하는 것이 일반적입니다. 부부합산 보고시, Principal residence에 한해 50만불 상당의 양도소득세 공제 혜택을 받으실 수 있으므로, 유한책임회사를 통해 재산을 보호하는 것보다 유리하다고 판단되는 경우가 많습니다.

**둘째: Due Diligence를 하지 않는 실수**

로널드 레이건은 냉전 중 이렇게 말했습니다: “신뢰하되 검증하라.”

상업용 부동산 거래에서, 매도자는 그 부동산이 최고의 위치와 최고의 상태에 있다고 말할 것이며, 매수자에게 좋은 투자라는 것을 확신시켜 주려고 할 것입니다. 그들의 말을 다 믿지 마시기 바랍니다. 클로징 전에, 매도자와 관련 없는 전문가를 통해 부동산에 대한 조사를 따로 하셔서 매도자 말의 진위 여부를 확인하시기 바랍니다.

관례적으로 due diligence는 다음을 포함합니다:

1. 소유권 검토
2. 건물 인스펙션 (식당이 있던 자리일 경우 배수관 검사도 포함)
3. 임대차 계약서 및 중요한 계약서들 검토
4. 토지 측량
5. 1단계 (Phase I) 환경오염도 조사
6. 지질공학적 연구 보고서, 중요지역 조사 보고서 등의 토지 조사
7. 토지 사용 및 zoning 검토
8. 브랜드 호텔의 프랜차이즈 영업권 및 건물 개조 계획
9. 브랜드 주유소의 프랜차이즈 영업권 및 연료 공급 계약서
10. 재정 검토

위 목록 중 몇가지라도 낯설게 느껴지신다면, 전문가 팀을 고용하여 도움을 받으시기 바랍니다. 구입하기 전에 시간과 돈을 투자하셔서 투자물을 면밀히 조사하시고, 문제가 생기기 전에 사전 대책을 강구하십시오. 구입전 조사 비용 몇천불을 아끼시려다가 후일 실수가 생겨 오히려 몇만불을 쓰게 되실 수 있습니다.

**셋째: 시간표 따르지 않는 실수**

부동산 매매시 계약서에 서명하실 때, ‘시간이 핵심이다’ 라는 말이 있습니다. 그 말의 뜻은, 예를 들어, 5일 안에 융자 신청서를 작성/ 제출하기로 서로 합의 했을 시, 만약 그 기간을 조금이라도 초과할 시 아무리 타당한 이유가 있어도 보증금을 잃어버릴 수 있다는 것입니다. 매수자가 약속된 기간 안에 융자 신청서를 제출하지 않고 융자 신청비도 내지 않은채 계약금을 반환해달라고 요구하는 일이 종종 있습니다. 부동산을 사실 때에는 중요한 마감 일자를 꼭 지키시기 바랍니다.

상업용 부동산은 부를 축적하는 좋은 방법일 수 있지만, 협상을 매듭짓기 전에 투자물을 면밀히 검토해야 합니다. 세부적인 사항들까지 부지런히 조사하시고, 급하게 서두르지 마십시오. 성급히 움직이느라 미연에 막을 수 있는 실수를 저지르실 수 있습니다.

이 칼럼을 쓴 Dan Shin 변호사는 워싱톤주 한미변호사협회의 이사입니다. 문의: (425) 450-4275 / dshin@insleebest.com