

캐나다 부동산 중개 절차와 방법

부동산협회 운영 시스템을 통한 중개 일반화



캐나다의 부동산 거래는 대부분 다중 중개 매물 서비스인 MLS(Multiple Listing Service)를 통해 이뤄진다. 어떤 방식과 절차를 거쳐 부동산 거래가 이뤄지는지, 그 과정에서 주의해야 할 점들은 무엇인지 알아보자.

글 김준성 에디터 김소신

* 위 글을 쓰신 김준성님은 캐나다 토론토의 홈라이프 베이뷰 부동산(Homelife/Bayview Realty)에서 에이전트로 활동하고 있으며, 부동산 정보업체인 부동산114를 통해 국내에 캐나다 부동산 정보를 제공하고 있습니다.

부동산 거래에는 일반적으로 매도자, 매도자 측 중개인, 매수자, 매수자 측 중개인 네 사람이 관여한다. 먼저 매물을 가진 매도자가 중개인에게 매도를 의뢰하면서 계약을 맺게 된다. 이 계약에는 상호간에 합의된 기간과 금액, 수수료 등을 기입하고 매도자와 중개인이 서명을 한다. 에이전트는 해당 지역의 MLS에 매물을 올린다. MLS는 각 지역별 부동산협회(Real Estate Board)가 운영하는 시스템으로 여기에 등록된 매물은 지역별 부동산협회에 소속된 모든 중개인에게 공개되며, 매물에 대한 일반적인 정보가 데이터베이스로 제공된다.

매수자를 확보한 중개인은 MLS를 통해 손님이 찾는 조건과 맞는 매물들을 찾아 매수자에게 보여준 후, 매수자가 만족할 경우 계약서를 작성해 매도자와 중개인에게 제출한다. 이런 과정을 거쳐 상호간에 흥정이 되면 매수자는 계약금을 내고 계약이 이뤄진다. 계약서에는 계약이 이뤄지기 위한 여러 가지 조건들이 있는데, 이런 조건들이 만족될 때까지는 조건부 매매가 이뤄진 것으로 본다. 쌍방이 이 조건들을 모두 만족하면 이에 관한 서류에 서명을 한다. 매수자는 마감일에 잔금을 지불하고 등기를 이전한다.

이와 같은 매매 과정에서 매도자와 매수자가 주의해야 할 사항들을 살펴보면 다음과 같다. 매도자가 매도를 의뢰함과 동시에 중개인은 매도자의 에이전트가 되어 마케팅을 비롯한 매물 판매에 관한 모든 책임을 지게 된다. 그리고 이러한 과정에서 발생하는 모든 일을 성실하게 보고할 의무가 있다. 단 최종 결정은 매도자가 한다. 마찬가지로 매도자는 계약된 중개인 이외의 다른 중개인에게 매도를 의뢰할 수 없다. MLS에 등록된 모든 정보 중에서 허위 사실이 밝혀지면 계약이 무효가 되므로 모두 사실을 근거로 작성해야 한다. 따라서 매도자는 성실하게 그 자료들을 준비, 제공할 의무가 있다. 모든 계약 내용은 반드시 서면으로 작성돼 관련 당사자가 서명해야 하며, 구두로 약속하거나 서명이 없는 것은 법적 효력을 갖지 못한다.

계약에는 가격, 등기 이전 날짜 이외에도 여러 가지 조건들이 포함된다. 이는 매물의 종류나 특성, 상태, 매수자의 의도 등에 따라 달라진다. 일반적으로는 매수자가 은행에서 모기지를 얻거나, 건물 조사를 하는 조건, 쌍방 변호사의 검토 및 승인을 얻는 조건 등이 포함될 수 있다. 매수자가 부동산을 새롭게 개발하고자 할 경우에는 시에서 철거 및 건축 허가를 받는 조건이 포함될 수 있다. 이 모든 조건은 정해진 날짜나 기간 내에 충족되어야 하며, 그렇지 못할 경우에는 계약이 파기된다.

따라서 계약하기 전에 꼼꼼히 확인하고, 계약시 반드시 필요한 조건들만 포함되도록 해야 한다. 매매 과정에서 매도자 측 중개인이 매수자를 확보했을 경우에는 듀얼 에이전시(Dual Agency)가 성립되어 한 중개인이 양방을 다 대변한다. 이 경우 중개인은 철저히 중립을 지켜야 한다. 대부분의 경우 중개 수수료는 매도자 측에서 내며, MLS의 경우 매수자 측 중개인의 수수료도 여기서 배분하게 된다. 요율은 결정된 것이 없으며, 매도자와 매도자의 중개인과 합의 아래 결정한다. 