QUITCLAIM DEED

한국 영화를 보면, 도박에 빠진 아들이 아버지 몰래 집문서를 훔쳐내어, 결국은 집을 잃게되는 에피소드를 종종 접하게 됩니다. 미국에서는 집문서를 DEED 라고 하는데, 한국과는 달리DEED를 타인에게 건네준다고 하여, 부동산이 양도가 되지는 않습니다. 부동산을 양도하기 위해서는, 새로운DEED를 만든 후, 양도인이 공증을 받아, 인수인에게 넘겨주어야만 효력이 있습니다. 또한, 인수인이 받은DEED를 양도인에게 다시 돌려주었다고 해서, 부동산이 양도인에게 도로 넘어가는 것이 아니고, 인수인은 새로운DEED를 만들어 공증을 받은 후, 원래 양도인에게 넘겨주어야 법적 효력이 있게됩니다.

자본주의가 극도로 발달된 미국에는, 많은 종류의DEED가 있지만, 자주 접하는DEED로는 GRANDT DEED와 QUITCLAIM DEED가 있습니다. GRANT DEED는 서로 안면이 없는 제삼자 간의 거래에서 많이 볼 수 있습니다. GRANT DEED는 SELLER가 BUYER에게 양도 이후에도, 양도한 부동산의 TITLE에 하자가 있을 시에는, SELLER가 BUYER에게 책임을 진다는 보증이 따릅니다. 그러므로, 부동산 매매 시에, SELLER는 TITLE COMPANY라고 하는 보험회사를 통해 BUYER에게 보험 증서를 제시하게 됩니다. TITLE COMPANY에서는 보험증서를 발행하기 전에, 나중에 하자가 있을 시 책임을 지지 않기위해, 그동안 SELLER가 부동산을 담보로 융자를 했다거나, 소송을 당하여JUDGMENT이라고 부르는 판결을 받은적이 있나 등을, 자세히 조사한 이후에 BUYER에게 보험 증서를 발행하게 되므로, 이러한 부동산 매매 형태가 가장 바람직 하다고 봅니다.

편리하다는 이유로, 많은 사람들이 QUITCLAIM DEED를 사용을 하는데, 대부분의 경우 QUITCLAIM DEED를 사용한 후 후회를 하게됩니다. QUITCLAIM DEED의 정의는 양도인의 어떤 종류의 하자라도, 인수인이 그대로 떠맡게 되는 형태입니다. 예를 들어, 양도인이 현재 소송에 휘말려 있기때문에, 재산을 보호하기 위해 제삼자에게 부동산을 QUITCLAIM DEED를 통해 양도했을 경우, 나중에 소송에 승소한 상대방은 인수인에게서 부동산을 다시 빼앗을 수 있게 됩니다. 양도인이 제삼자에게 GRANT DEED를 통하여 TITLE 보험증서를 인수인에게 발행 하였다면, 소송에 승소한 상대방이 인수인에게서, 단지 부동산이 양도됐다는 이유 만으로는, 부동산을 다시 빼앗을 수 없게됩니다.

오랜 변호사 경험으로 볼 때, 쉽게 생각하여 QUITCLAIM DEED를 잘못 사용한 결과로 낭패를 보는 경우를 많이 접해왔습니다. QUITCLAIM DEED를 사용하기 전에 반드시 전문가와 상의 하기를 추천드립니다.