

후레드는 하이트라고 불리는 동부에 위치한 땅을 아무런 빚이 없이 free and clear 하게, '아무조건 없는 토지 상속권'을 가지고 있는 형태의 fee simple absolute의 소유형태로 소유하고 있었고, 자녀들은 아들 폴과 딸 폴라가 있다. 후레드는 작성중인 유서에 하이트는 폴과 폴라에게 상속하게 하려고 다음과 같은 구절을 유서에 집어넣었다. "내가 죽을 당시에 살아 있는 내 자녀들에게 똑같은 몫을 조인트테넌시 형태에서의 조인트테넌트로 유증한다. Devise Heights to those of my children who survive me, to hold equally, share and share alike, as joint tenants in joint



하워드 한
부동산 컨설턴트·법학박사

폴은 후레드보다 먼저 이 세상을 떠났으므로 하이트 부동산에 대한 어떠한 권리도 받지 못하게 되며 따라서 폴의 와이프도 하이트 부동산

유서와 holographic will 전문 자필로 된 유서로 나누어지는데 의도 intent와 정신능력 capacity과 서명 signed과 날짜 dated와 2명의 증인 witnessed의 법적 요구조건이 충족되어야 하며 수정을 거치는 동안 본래의 유서와 상반되는 의도나 내용에 의해 트러스트의 부재 속에 자녀들이나 수혜자들 사이에 많은 논쟁과 갈등을 일으키며 몇 년씩 재산정리가 되지 않는 경우가 많다.

유증능력 testamentary capacity에 있어 나이 infancy, 정신상태 mental capacity, 정신이상의 착각 insane delusion 시기 fraud, 불법적 영향 un-

부동산상식(16) - 유서에 의한 재산 상속

tenancy 후레드의 유서작성 한 날 부터 삼개월 후에 폴은 B 은행으로부터 하이트부동산을 담보로 차용증서, 신탁증서, note/trust deed를 사인하고 10만불의 용자를 받았는데 그리고 얼마 지나지 않아 교통사고로 폴은 죽고, 그 다음 해에 후레드도 병으로 세상을 떠났고, 폴라만 남게 되었다. 폴라와 폴의 와이프와 폴에게 용자를 해 준 은행사이에 하이트 부동산에 대한 소유권과 몫은 어떻게 나누어질까.



에 아무런 권리가 없으며, 폴에게 용자를 해 준 B 은행은 하이트 부동산을 담보로 하긴 했지만, 후레드가 살아있을 당시 폴이 아무런 권리도 가지고 있지 않은 부동산을 담보로- 위에서 언급한 데로 후레드가 이 세상을 떠나야 유서 내용이 효력을 발생하기 때문에 - 용자를 해 준 자체가 잘못된 것이며 은행 역시 하이츠 부동산에 어떠한 권리도 없게 되므로 하이츠 부동산은 폴라 혼자 100% 소유권을 갖게 된다.

due influence, 실수 mistake, 모호불명료 ambiguity 등이 이슈가 될 수 있으며, 증인이 반드시 참석 하에 사인하여야 하는데 캘리포니아를 포함한 여러 주에서는 아주 가까운 곳에서 physical proximity 유서작성과 서명 과정이 계속적으로 이루어졌으면 continuous ceremony (예를 들어 유서 사인하는 사람은 병실 침대에 누워있고 증인인 간호원들은 커텐이 드리워진 다른 쪽에 있어 사인하는 것을 직접 보지 못한 경우) 적법한 절차로 인정하기도 한다. 하지만 이 유산상속 재산과 분배라는 과정과 분야는 법적으로 지극히 민감하여 생각지도 못한 여러 가지의 분쟁과 논쟁이 야기되는 분야이니 반드시 반드시 상속재산과 리빙트러스트 전문변호사를 찾아 상담하여야 될 것이다. (213)550-8826

유서에는 formal will 정식

237(a)(1)(H) 조항은 추방면제조항이다. 만약 미국 입국 당시 사기 또는 허위가 있었다면 영주권을 가지고 있더라도 추방될 수 있다. 그러나 237(a)(1)(H)에 해당되는 경우 면제를 허가 받고 다시 영주권 신분은 이민국으로부터 부여받을 수 있다. 237(a)(1)(H) 추방면제조항은 영주권자가 사기 또는 허위로 비자 또는 영주권을 받은 것이 밝혀져 추방을 당함에 따라 가족 관계가 깨지는 것을 막기 위해 만들어졌다. 그러므로 만약 면제 대상자의 영주권자 가족 또는 시민권자 가족이 사망하거나 영주권을 받기 위해 영주권자 또는 시민권자 가족이 형성



이동찬
이민 변호사

또한 면제 대상자는 영주권이 있어야 한다. 그러므로 보통 비이민 비자를 가지고 있는 외국인인 면제를 받을 수 없다. 단 VAWA 신청자는 영

부정적인 요소를 함께 고려하여 면제의 여부를 결정하게 된다. 만약 면제 대상자가 면제를 허락 받는다면 처음 입국했을 당시 사기로 인한 추방사유에 대한 면제를 받는 것이다. 그러므로 만약 입국 당시에 사기가 없었고 나중에 영주권을 신청할 때 사기가 있었다면 면제를 받기 힘들 수 있다. 예를 들어서 미국으로 방문비자로 합법적으로 입국한 후 사기결혼을 해서 영주권을 받았다면 그 영주권자는 237(a)(1)(H) 면제를 신청할 수 없다. 그리고 면제를 허락 받는다면 사기와 관련된 다른 입국 거절사유에 대한 면제 또한

237(a)(1)(H) 추방면제조항

되었다면 면제는 거절될 수 있다. 추방면제조항에는 조건이 있다. Nazi 박해, 대량학살, 고문 등에 참가한 사람은 면제를 신청할 수 없다. 그리고 신청자는 미국에 영주권자나 시민권자 직계가족이 있거나 VAWA (Violence Against Women Act)의 혜택을 받을 수 있어야 한다. 면제 영주권자나 시민권자 직계가족이 있는 면제 대상자는 생존하고 있는 영주권자나 시민권자 배우자, 부모 또는 자녀가 있어야 한다. 다른 면제와는 달리 추방으로 인하여 면제 대상자와 그 가족에게 오는 어려움은 증명하지 않아도 된다. 그리고 면제 대상자의 영주권자나 시민권자 가족은 미국에 살고 있어야 한다. 한국에 영주권자 가족이 있어 면제가 거절된 케이스가 있다.

주권을 가지고 있지 않더라도 면제를 신청할 수 있다. VAWA 신청자는 합법적으로 입국한 것과 입국했을 당시 사기 또는 허위가 있었다는 것만 증명하면 면제를 신청할 수 있다. 마지막으로 면제를 받으려면 다른 입국거절사유가 없어야 한다. 만약 사기와 연관된 입국거절사유라면 면제 받을 수 있지만 또 다른 이유의 입국거절사유라면 면제의 혜택을 받을 수 없다. 그러나 다른 법안을 통하여 다른 입국거절사유 또한 면제를 받을 수 있다면 237(a)(1)(H) 면제를 받는 것이 가능할 수도 있다. 그리고 면제 대상자가 면제를 신청할 수 있다고 자동으로 면제를 받는 것은 아니다. 이민 판사는 그의 재량권으로 면제를 거절할 수 있다. 이민 판사는 긍정적인 요소와

받는다. 이민항소법원은 사기와 관련된 이상 유효한 입국 서류를 가지지 못한 것에 대한 입국거절사유에 대해서도 237(a)(1)(H) 법안은 면제를 한다고 판결한 바 있다. 그리고 면제를 받으면 더 이상 똑같은 사건으로 입국 거절을 당하지 않는다. 그 이유는 비자 사기에 대한 면제를 완전히 받기 때문이다. 면제를 허가받게 되면 면제 신청자는 처음 영주권을 받은 날로부터 영주권 신분을 유지하게 된다. 237(a)(1)(H) 추방면제조항은 다른 면제 조항보다 조건이 느슨하다. 추방으로 인해 가족에게 오는 어려움을 증명할 필요가 없고 면제의 혜택 또한 다른 조항보다 유리할 수 있다. 더 자세한 내용은 전문가와 상담을 하길 바란다. (213)291-9980

2013년 업소록 광고 연중접수 (323)692-2097

auCTION.com 국내 최고의 부동산 경매 및 용자 매매 상담회사

공공 수탁자 차입물 처분 경매
주택을 도매 가격에 구입하세요

로스앤젤레스 카운티
90채 이상의 주택이 도매가격에 나왔습니다. 10월 24일 월요일 오전 9시 라이브 경매 Sheraton Los Angeles Downtown Hotel, California Ballroom 711 South Hope Street, Los Angeles, CA 90017

CITY	TYPE	BED/BATH	NOTICE OF SALE AMT*	OPENING BID
Arlota	SFR	4BD/3BA	\$405,037	\$185,000
Bell Gardens	TRIPLEX	5BD/3BA	\$374,146	\$227,500
Canoga Park	CONDO	2BD/2BA	\$295,101	\$80,000
Canyon Country	SFR	3BD/2BA	\$433,792	\$210,000
Downey	SFR	3BD/2BA	\$395,412	\$215,000
El Monte	SFR	3BD/1BA	\$437,616	\$210,000
Glendale	CONDO	3BD/3BA	\$477,325	\$205,000
Hawaiian Gardens	CONDO	2BD/2BA	\$165,086	\$130,000
Inglewood	SFR	2BD/2BA	\$257,466	\$115,000
La Puente	SFR	3BD/2BA	\$412,192	\$155,000
Long Beach	SFR	4BD/2BA	\$418,428	\$265,000
Los Angeles	DUPLEX	4BD/2BA	\$508,178	\$142,500
Montebello	SFR	3BD/1BA	\$407,774	\$210,000
North Hollywood	SFR	2BD/1BA	\$290,109	\$150,000

Glendora 2BD/1BA • SFR Notice of Sale Amt*: \$418,792 **경매 입찰 가격은 18만 5천달러 부터**

차입주택경매
100채 이상의 남가주 주택들을 꼭 팔려고 합니다
11월 7일 라이브 경매
오픈 하우스 10월22일, 29일, 30일 / 온라인입찰도 가능
주요 차입 주택물 / 모든 경매 매물들은 www.auction.com에서 보실 수 있습니다.

ID#	CITY	STATE	TYPE	BED/BATH	SIZE	PREVIOUSLY VALUED	STARTING BID
70	Los Angeles	CA	SFR	6BD/4BA	4,640 SF	\$1,150,000	\$399,000
71	Los Angeles	CA	SFR	6BD/4BA	3,482 SF	\$875,000	\$259,000

전국 경매
수백개의 에셋을 꼭 팔려고 합니다
온라인 입찰은 11월 7-10일
1억5천 달러 상당의 노트와 상업용 리오REO 부동산
주요 상업용 부동산 노트 www.auction.com/CRE에서 모든 목록을 보세요

LOAN STATUS	UNPAID BALANCE	STARTING BID	CITY	STATE	COLLATERAL TYPE	SIZE	LOAN SALE ADVISOR	PHONE
Performing	\$551,411	\$120,000	Los Angeles	CA	Multi-Family	13 Units	Farhan Mahmood	888-769-8743

무료 부동산 매물 광고! 새 부동산 매물이 나오면 바로 알려 드립니다. 관심분야에 맞추어 부동산 검색을 조정 하시고 이메일 알림계좌를 만드세요. 우리 웹사이트에 등록 하시면 됩니다.

www.auction.com

대박 찬스
가격: \$5만
저바 10분 거리, 테리아까와를, Net \$4,000
싼 렌트, 완벽한 시설, 시설비도 안되는 금액
캐더링 사업 함께 하면 좋을 장소
여주인 혼자 운영하다 신병치료를 귀국 금애.

세리토스 하우스 렌트
월: \$2,150
방3, 화장2, 차고2
리모델링, 새부엌, 욕실, 등등
최고학군, 초등, 도보거리
마켓, 교통편리

문의: John (714)329-2429

미전역용자가가능!!

WELLS FARGO HOME MORTGAGE

Wells Fargo Home Mortgage로 주택용자를 하세요.

Wells Fargo는 고객 한분 한분의 예산과 목표에 맞는 용자를 헤드립니다.
용자 · 재용자 · FHA/VA전문

믿을 수 있는 Wells Fargo의 주택용자- 지금 전화하셔서 무료상담을 받으세요.

Office: 714.578.8304
Cell: 714.388.2336 / 213.268.1773
Malvern + Gilbert, Amerige Heights Mall 내

티파니 장 웰스피고은행 이민 담당 주택용자 컨설턴트
tiffany.chang@wellsfargo.com
www.tiffanychanghomeloans.com
NMLS ID 459576

Please note, all other communication, legal documents and disclosures will be provided to you in English. We recommend that you obtain the services of an independent third party interpreter to assist you as needed.
다른 언어 사용, 법적 문서 및 공개 사항들은 모두 영어로 제공됩니다. 필요하신 경우 제2의 독립 통역사의 도움을 받는 것이 좋습니다.
Wells Fargo Home Mortgage는 Wells Fargo Bank, N.A.의 사업부입니다. 2009 Wells Fargo Bank, N.A. 제1번 퀴리보우, #150114 12/10-3/12

DISCLAIMER: The information being provided in connection with the trustee sale auction is for informational purposes only. No representations or warranties are being made as to the accuracy or completeness of any information provided. Documents and pictures may not represent the current condition of the property at the time of sale. All properties are being sold "AS IS, WHERE IS, WITH ALL FAULTS AND LIMITATIONS" and all sales are "FINAL". Prospective bidders are encouraged to conduct their own due diligence and investigate all matters relating to the properties that they are interested in purchasing. No prospective bidder may trespass on the property, disturb the occupants, or contact the borrowers to obtain information about the property. It is recommended that prospective bidders seek independent advice, including legal advice, to perform due diligence and to fully understand the foreclosure process and trustee sales in general. Subject to the Trustee Sale Auction Terms and Conditions.

Equal Housing Opportunity. Auction.com, LLC and its affiliates maintain a firm commitment to the providing of professional services to any person, regardless of race, color, religion, sex, handicap, familial status, or national origin. The Company shall not knowingly be a party to any plan or agreement to discriminate against a person or persons on the basis of these or any similar prejudices or practices. Auction.com, LLC (fka Real Estate Disposition, LLC), 1 Mauchly, Irvine, CA 92618, CA Auction.com RE Brfr 01093882, Auction Company SB 0475258, Mark Bulczuk SB 0418863, Michael E. Carr SB 047257, RECMB25-01-100600-4