

개인 무능력자 후견인을 위한 정보 안내지

부동산 매각

공공 후견청

무능력자 재정 관리 후견인(committee of estate)은 자신이 대리하는 무능력 성인(이하 "해당 성인")이 소유한 부동산을 팔기로 할 수 있습니다. 매각 결정 시 고려할 요인은 개인 무능력자 후견인 핸드북(Private Committee Handbook)을 참고하시기 바랍니다. 이 정보 안내지에서는 성인의 부동산을 팔기로 결정한 경우 따라야 할 지침과 제약을 받는 부동산에 대하여 매각 승인을 받으려고 공공 후견청(PGT)에 요청서를 작성할 때 도움이 되는 지침을 제공하고 있습니다.

부동산을 매물로 내놓기

- **전문가의 도움을 구합니다:** 부동산 매각은 중개사가 매각을 성사시키고 변호사나 법률 공증사가 해당 부동산을 양도해야 하므로 복잡하고 시간이 걸리는 일이 될 수 있습니다. 여기에 소요되는 타당한 비용은 매각 수입에서 지급할 수 있습니다.
- **독립적인 감정을 받습니다:** 부동산의 공정 시장 가치를 결정하려면 지정된 독립 감정 평가사에게서 감정을 받으십시오. (고용한 중개사는 독립으로 간주하지 않음을 유의하십시오.) 그러면 적합한 매물 가격을 정하고 협상 절차 중 구매 제의(offer)를 검토할 때 정보를 토대로 결정할 수 있습니다.
- **그 부동산이 해당 성인의 유언장에 언급되어 있는지 확인합니다:** 해당 성인의 유언장에 특정 증여의 대상으로 되어 있는 부동산을 매각 또는 양도하고자 하면 유언장 유산 상속법(Wills, Estates, and Succession Act) 제48조에 따라 수령 금액 또는 공정 시장 가치를 보여주는 서류가 있어야 합니다.
- **법원 명령에 제한 사항이 있는지 검토합니다:** 무능력자 후견인의 부동산 처리 자격은 무능력자 후견인을 지정하는 법원 명령으로 제한되기도 합니다. 그런 경우라면 PGT의 승인 또는 매각을 승인하는 법원 명령이 있어야 합니다. 수락된 구매 제의에는 "공공 후견청 승인 조건부"(subject to the approval of the Public Guardian and Trustee) 아니면 "본 매각을 승인하는 법원 명령 조건부"(subject to a court order approving the sale)라는 매도자 조건 조항이 들어 있어야 합니다. 주: 해당 무능력자 후견인은 자신을 무능력자 후견인으로 지정하는 내용이 명시된 법원 명령이 있어야 합니다.

구매 제의 수락: 법원 명령으로 제약을 받지 않는 부동산

해당 부동산에 대한 타당한 구매 제의는 자유로이 수락할 수 있습니다. 그러나 해당 부동산을 감정이 미만 가격으로 팔거나 이해 당사자(예: 무능력자 후견인 자신 또는 연고 관계가 있는 당사자)에게 팔고자 하면 PGT의 무능력자 후견인 심사관(Committee Review Officer, CRO)과 사전에 상의하십시오. 매각 입증 서류와 매도자 조정 명세서(Vendor's Statement of Adjustments)를 보관하고 회계 심사 시 함께 제출하십시오.



PUBLIC GUARDIAN
AND TRUSTEE OF
BRITISH COLUMBIA

구매 제의 수락: 법원 명령으로 제약을 받는 부동산

해당 부동산이 제약을 받는 부동산이라면 PGT의 승인 또는 매각을 허용하는 법원 명령을 반드시 받아야 합니다.

유의 사항: PGT가 제약을 받는 부동산에 관한 승인 요청을 심사하고 응답하기까지 평일 기준으로 최소한 5일이 소요됩니다. 필요한 모든 서류를 제출하지 않으면 PGT가 요청 심사를 마치는 시간이 지연됩니다.

요청서 제출

PGT승인을 받으려면, 요청서를 PGT에 "Attention: Private Committee Services"로 하여 우편이나 팩스, 편지로 보내고 다음을 첨부하십시오.

- PGT의 승인을 받아야 하는 매매 계약서 사본
- 표시 날짜가 6개월 미만인 독립적인(중개사는 독립적이지 않음) 감정 평가서
- 해당 부동산 매각 사유에 대한 간략한 설명(해당 매각이 해당 성인에게 최선의 유익이 되는 이유 강조) 및
- 중개사와 변호사/법률 공증사(있는 경우)의 연락처

PGT가 해당 성인이 사망하거나 BC 주 밖에서 영구 거주하는 경우 같이 무능력자 후견 모니터에 더는 간여하지 않으면 요청을 심사하지 않음을 유의하시기 바랍니다.

심사 절차

CRO가 요청을 심사하며, 제안된 매각이 해당 성인에게 최선의 유익이 되는지 확인하기 위하여 추가 정보를 요구하기도 합니다. 요청이 승인되면, PGT는 담보 요건을 알리고 서명된 양식 A 양도서(Form A Transfer) 사본을 요구하는 편지를 보냅니다.

담보 요건

제약을 받는 부동산이 팔리면, PGT는 순 매각 대금에 보상이 되는 담보를 요구합니다. 무능력자 후견인을 지정한 법원 명령에 이런 제한 사항이 이미 포함되어 있을 수 있습니다.

- **순 매각 대금이 법원 명령으로 제약을 받는 경우**
매각 승인 전, PGT는 대금을 받는 금융 기관이 해당 법원 명령의 사본을 받았으며 해당 대금이 제약을 받는 대금이라는 사실을 전달받았다는 내용의 확인서를 무능력자 후견인이 제출하게 합니다.
- **순 매각 대금이 법원 명령으로 제약을 받지 않는 경우**
매각 승인 전, PGT는 무능력자 후견인 및 대금을 받는 금융 기관이 PGT의 승인이나 법원의 추가 명령 없이 해당 자금을 접근하지 못한다는 내용을 명시한 취소 불능 지시서(Irrevocable Letter of Direction)에 서명할 것을 요구합니다. CRO는 필요한 경우 취소 불능 지시서 양식을 제공할 수 있습니다.

소유권 이전

양식 A 양도서 및 해당하는 경우 취소 불능 지시서 또는 매각 대금을 받는 금융 기관이 송달을 받았다는 확인서가 접수되는 대로, PGT는 토지 소유권 측량 공단(Land Title Survey Authority)에 해당 소유권 이전을 동의하는 편지를 보냅니다.

매도자 조정 명세서를 비롯한 매각 입증 서류를 보관하고 회계 심사 시 함께 제출하여야 합니다.

복잡한 승인 불가 요청

대부분 경우, 상기 서류를 전부 제출하고 담보가 마련되면 PGT는 제약을 받는 부동산의 매각을 승인합니다. 일부 경우 추가 정보가 요구되며, 그러면 심사 절차가 지연될 수 있고 PGT가 다음을 포함한 매각을 승인하지 않을 수도 있습니다.

- 감정가에 못 미치는 매각 심사
- 이해 당사자에 대한 매각
- 중개사 없이 진행하는 매각
- 복잡한 법적 문제나 소유권 문제가 있는 경우 또는
- 해당 매각이 해당 성인에게 최선의 이익이 되지 않을 수도 있다는 우려가 있는 경우

요청이 승인되지 않으면, 무능력자 후견인에게는 **환자 재산법(Patients Property Act)** 제 28조에 따라 요청을 승인하라는 법원 명령을 신청할 선택권이 있습니다. 이 경우 PGT는 신청 통지서를 반드시 받아야 하며, 아무런 입장 표시도 하지 않거나 우려 사항이 있는 경우 신청에 반대합니다.


기타 정보

이 정보 안내지를 만든 의도는 일반적인 조언과 지침을 담아 무능력자 후견인이 PGT와 효과적, 성공적으로 협력하는 것을 돕기 위함입니다. 특정 상황에 관하여 궁금한 점이 있으시면 개인 무능력자 후견인 서비스(Private Committee Services)부에 연락하여 무능력자 후견인 심사관에게 문의하시기 바랍니다.




무능력자 후견에 관하여 더 알아보려면 www.trustee.bc.ca에서 개인 무능력자 후견인 페이지를 보시거나 개인 무능력자 후견인 서비스부에 연락하십시오.



개인 무능력자 후견인 서비스부
(Private Committee Services)
공공 후견청
(Public Guardian and Trustee)
700-808 West Hastings Street
Vancouver BC V6C 3L3
전화: 604.660.1500
웹사이트: www.trustee.bc.ca
이메일: webmail@trustee.bc.ca

 **PGT 근무 시간**
월~금요일 오전 8:30~오후 4:30
무료 전화

무료 전화는 서비스 BC(Service BC)를 통해
이용하실 수 있습니다.
해당 지역 번호로 전화하신 후 **공공 후견청**
(**Public Guardian and Trustee**)과 통화하고
싶다고 하십시오.

 밴쿠버 604.660.2421
 빅토리아 250.387.6121
 BC 주 내 기타 지역 1.800.663.7867