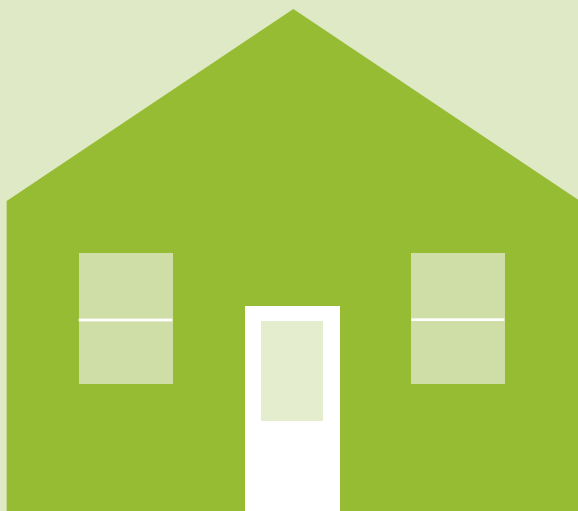


**주택 정보** (housing information)

[www.housing-information.org](http://www.housing-information.org)

**차압으로부터  
여러분의 주택을  
보호하세요**



**소비자 행동 프로젝트** (A project of Consumer Action)

차압(융자기관이 주택을 회수하는 것)은 여러분이 부동산과 그 부동산에 쌓인 에퀴티를 잃는다는 것을 의미합니다. 여러분의 신용 기록이 나빠지고 융자기관이 부채의 일부를 탕감해 줄 경우 세금을 내야할 지도 모릅니다.

차압은 여러분의 모기지 페이먼트가 아주 많이 밀렸을 때 고려하게 됩니다. 여러분이 여러가지 이유로 한번 혹은 그 이상의 모기지 페이먼트를 낼수 없는 처지에 있는 자신을 발견할 수 있으며 다음과 같은 이유를 들 수 있습니다.

• **예상치 못한 비용 혹은 수입 감소:** 긴급한 자동차나 주택 수리 혹은 예기치 못한 의료비는 여러분이 다른 고지서를 납부하기 위한 돈을 모자라게 만들 수 있습니다. 마찬가지로 해고에 의한 장기적 혹은 영구적인 수입 감소, 시간외 수당 감소, 이혼, 부상, 여러분이 일을 할 수 없게하는 질병 등은 단지 이달 뿐만아니라 앞으로 여러달의 모기지 페이먼트 납부능력에 지장을 줄 수 있습니다.

• **월 페이먼트가 한꺼번에 많이 오르는 주택 융자:** 여느때 보다도 많은 주택 소유자들이 어떤 시점에 월 페이먼트가 갑자기 상승하는 모기지론을 가지고 있습니다. (월 페이먼트는 여러분이 첫번째 페이먼트를 납부한 후 일년에서 5년 사이에 올라 갑니다.) 융자 계약 조건과 이자율이 변동되거나 재조정(“reset”)되는 당시의 이자율에 따라 여러분의 월 페이먼트가 수백달러까지 오를 수 있습니다. (여러분을 채무 불이행에 쉽게 빠지게하는 융자 형태에 대해 알아 보기 위해 7 페이지에 있는 “자신의 모기지론 알기”를 참조하십시오.)

• **약탈적 융자 계약 조건:** 약탈적 융자는 불공정하거나 속임수를 쓰는 계약 조건, 높은 이율과 고비용, 여러분이 감당하기 힘들다는 것을 융자기관이 알고 있는 페이먼트 요구 조건, 혹은 여러분의 부채를 증가시키고 에퀴티를 감소시키는 특징 등을 포함합니다. 이런 형태의 융자는 시작부터 많은 비용을 요구하기 때문에 차압의 위험성이 매우 높습니다. 주택소유자 다섯명 중 한명은 이런 형태의 융자로 인해 차압의 위험에 빠질 수 있습니다.(약탈적 융자와 나쁜 융자 혹은 사기를 피하는 요령에 대한 더 많은 정보를 위해 6 페이지의 “차압 사기 피하기”를 참조하십시오.)

긴급상황을 대비한 계획, 높은 페이먼트를 위한 준비, 그리고 약덕 융자기관을 피하기 등을 위한 최선의 노력에도 불구하고 여러분은 여전히 한번 혹은 그 이상의 페이먼트를 납부하지 못할 수도 있습니다. 만약 이런 경우가 발생하더라도 여러분이 할 수 있는 선택을 이해하고 적당한 조치를 할 경우 여러분의 주택을 차압으로부터 보호할 수도 있습니다.

많은 주택 소유자들은 모든 융자기관이 부동산을 차압하고 소유권을 빼앗는 것을 간절히 바란다고 잘못 알고 있습니다. 약탈적 혹은 악덕 융자기관이 의도적으로 주택의 차압과 소유권 회수를 목적으로 돈을 빌려주는 것은 사실입니다. (약탈적 융자를 식별하고 피하는 요령에 대한 정보를 위해 6 페이지의 “차압 사기 피하기”를 참조하십시오.)

그러나 합법적인 모기지론 융자기관은 차압이 많은 비용과 시간을 필요로 하는 작업이기 때문에 여러분의 융자 페이먼트를 받기를 원하며 차압은 마지막 해결 방법으로 선택합니다. 융자기관은 차압 방지를 위한 여러가지 방법을 강구해야 할 의무가 있습니다. 이것은 여러분의 융자기관이 믿을 만한 주택소유자의 차압 방지를 돕기위해 특별 “손실 경감(loss mitigation)” 프로그램을 제공한다는 것을 의미할 수도 있습니다.

### 차압 방지를 위한 융자기관의 해결책

융자기관은 주택소유자를 돕기위한 여러가지 방법을 제공합니다. 융자기관에 따라 다른 해결책이 있을 수 있지만 다음과 같은 차압 방지책을 포함할 수 있습니다:

- **복원(Reinstatement)**은 여러분이 지불해야할 밀려있는 모든 페이먼트를 과태료나 벌금과 함께 약속한 날짜에 납부할 경우 이루어집니다.
- **상환 계획(Repayment Plan)**. 융자기관이 밀려있는 페이먼트의 해결을 위해 여러분의 월 페이먼트에 추가 금액을 더하거나 융자 원금에 미납된 금액을 더할 수 있습니다.
- **지불 유예(Forbearance)**. 융자기관과의 공식적인 동의하에 일정기간 동안 모기지론 페이먼트의 액수를 줄이거나 일시 중지시킵니다. 일정 기간이 지나면 월 페이먼트를 다시 시작하며 미납금 총액을 일시불로 납부하거나 몇개월에 걸쳐 매달 추가 페이먼트를 납부해 정상적인 페이먼트 상태로 돌아옵니다. (이것이 필요하지 않도록 융자를 변경한 경우에는 해당되지 않습니다.)
- **융자 변경(Loan Modification)**. 여러분의 모기지론 페이먼트를 납부 가능한 수준으로 영구적으로 재조정하는 것을 말합니다. 융자 변경은 이자율을 낮추는 것, 상황 기간 연장, 미납금을 원금에 더하는 것 혹은 마지막 해결책으로 융자 원금 축소 등이 포함됩니다.

연방 주택 관리국(Federal Housing Administration, FHA)과 재향군인 관리국(Veterans Administration, VA)을 통한 모기지론은 다른 종류 혹은 더 많은 차압 방지 해결책을 제공할 수도 있습니다. 예로 FHA를 통해 융자 받은 주택소유자는 FHA 보험기금으로부터 한번의 페이먼트를 제공받을 수도 있습니다. 주택소유자는 모기지론을 일시불 상환하거나 주택을 팔때 “부분 청구(partial claim)”에 대한 지불 의무가 있습니다.

가장 좋은 해결책은 여러분이 처한 상황에 따라 달라질 수 있습니다. 상환 계획(Repayment Plan)은 한번의 페이먼트가 밀려있는 사람들에게 좋은 해결책일 수 있습니다. 융자 변경(Loan Modification)은 장기적인 소득 감소에 직면한 사람들에게 필요한 것일 수 있습니다. 이들 차압 방지책 중 어떤 것이 여러분에게 도움을 줄 수 있는 지 결정하기 위해 여러분과 융자기관이 협력해야 합니다.

만약 여러분과 융자기관이 어떤 실행 가능한 상환 계획이나 다른 구제책에 동의할 수 없다면 챕터 13 파산을 고려해 보십시오. 이것은 일시적으로 차압 절차를 중지시키며 융자기관이 여러분에게 좀더 갚기 쉬운 상환 계획을 받아들여도 록 압력을 가할 수도 있습니다. 파산이 항상 해결책은 아닙니다. 파산은 여러분의 크레딧을 손상시키며 2005년에 제정된 파산법은 어떤 사람들의 파산 신청을 어렵게 만들었습니다. 여러분이 거주하는 주에 따라 파산이 여러분의 집을 잃지 않도록하는데 도움을 줄 수 있습니다. 이 해결책에 대한 좀더 상세한 정보를 얻기 위해 HUD가 승인하는 주택 카운슬러와 상담해 보십시오. (5 페이지의 “주택 상담의 도움”을 참조하십시오.)

## 융자기관과의 상담

많은 사람들이 행동에 옮기는 것을 수치스럽게 생각하거나 문제의 심각성에 대한 부정 때문에 그들의 집을 잃습니다. 차압을 방지하기 위해 결단을 내리고 모든 해결책을 강구해 보십시오. 문제가 처음 발생했을 때 고지서에 있는 번호로 전화를 걸어 융자기관에 연락하십시오. 한번도 페이먼트를 미납한 적이 없지만 앞으로 납부하지 못할 가능성이 있을 때도 마찬가지입니다. 융자기관은 통화내역을 여러분의 어카운트 화일에 기록해 둘 것입니다. 믿을 만한 융자기관과 융자담당자는 여러분이 연락한 것을 문제를 피하려고 하는 것으로 보지 않고 문제를 해결하려는 의지의 표시로 볼 것입니다. 융자기관은 여러분의 페이먼트 문제에 대한 해결책을 찾기 시작할 수도 있습니다.

여러분의 페이먼트가 이미 밀려 있고 아직 융자기관에 연락하지 않았다면 지금 즉시 연락하십시오. 융자기관으로부터의 편지나 전화를 무시하지 마십시오! 행동에 옮기지 않고 기다릴수록 여러분이 선택할 수 있는 해결 방법이 줄어듭니다.

만약 여러분이 약탈적인 악덕 융자기관으로부터 융자를 받았다면 여러분이 전화하는 것이 별다른 도움이 안될 수 있습니다. 그러나 여러분이 거주하는 주의 법이 차압 처리 시간을 규정하고 있기때문에 여러분이 전화하는 것이 차압을 더 빠르게 진행시키지는 않을 것입니다. 만약 여러분이 약탈적 융자를 받았다는 의심이 갈 경우 그리고 특히 앞으로 페이먼트를 내지 못할 가능성이 높다고 생각될 경우 HUD가 승인하는 주택 상담 기관이나 6 페이지에 있는 “차압 사기 피하기”에 나와 있는 기관 중 하나에 연락하십시오.

여러분의 용자기관이나 가운슬러와의 상담을 위해 모기지론 고지서와 어카운트 번호 그리고 수입과 생활비 증명을 준비하십시오. 지난 두달 간의 은행 스테이트먼트, 주택 보험, 그리고 가장 최근의 세금 보고 복사본을 준비하십시오. 그리고 다음 질문에 대한 답을 생각해 보고 적어 두십시오:

- **문제.** 무엇때문에 여러분의 모기지 페이먼트가 밀리게 되었습니까? 연체의 원인을 설명할 수 있는 문서를 가지고 있습니까? (예로 의사로부터의 편지나 실업수당 통지서) 이미 사도했다면 문제 해결을 위해 어떤 것을 시도했습니까?
- **전망.** 이 문제가 일시적인 것입니까 아니면 장기적이거나 영구적인 것입니까? 여러분이 현재 처한 상황에서 장단기적으로 어떤 변화가 일어날 것이라고 생각합니까? 모기지 페이먼트를 정상 궤도로 올려 놓는데 걸림돌이 될 수 있는 다른 재정적인 문제가 있습니까?
- **해결.** 어떤 결과가 나오기를 바랍니다? 집의 소유권을 유지하기를 원합니까? 어떤 형태의 페이먼트 조정이 여러분에게 적합하다고 생각합니까?
- **해결 의지.** 해결책의 실현을 위해 얼마나 강한 의지를 가지고 있습니까? 정해진 기간내에 전화로 연락하고 요구하는 문서를 제출할 것입니까?

#### 차압 방지 처리 과정 중:

- 여러분이 용자기관에 연락한 시간과 내용, 상담원의 이름 그리고 결과 등을 포함한 교환된 모든 정보를 기록한 노트를 위한 폴더를 준비하십시오.
- 여러분이 구두로 요청한 모든 내용을 용자기관에 편지로 다시 보내십시오. 편지는 등기 우편으로 보내 용자기관에 확실히 배달되도록 하십시오. 만약 여러분이 “수령 통지(Return Receipt)”를 요청할 경우 배달 증명을 받을 수 있습니다. 모든 편지의 복사본을 보관하십시오.
- 여러분이 확실히 지킬 수 있는 약속만 하십시오.
- 용자기관이 제시한 모든 기한을 지키십시오.
- 처리가 되는 동안 이사가지 마십시오. 만약 이사를 갈 경우 어떤 형태의 도움을 받을 수 있는 자격에서 제외될 수 있습니다. (여러분의 집을 임대할 수 있지만 이것은 여러분의 집이 주거용에서 투자용으로 바뀌는 것을 의미합니다. 이로 인해 용자기관으로부터의 추가적인 도움을 받을 자격을 상실할 가능성이 높으므로 임대에 의한 수입이 여러분의 모기지 페이먼트를 내는데 확실한 도움이 되도록 하십시오.)

차압 절차를 여러분 혼자서 감당하지 않아도 됩니다. HUD가 승인하는 주택 상담 기관의 카운슬러는 여러분이 처한 상황 평가, 여러분의 질문에 대한 답변, 여러분의 선택 사항 점검, 여러분의 부채 분석, 그리고 여러분을 대신해 금융기관과 모기지 페이먼트 변경 교섭 등을 할 수 있습니다.

이들 상담 기관들은 미국 주택 도시 개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)가 승인하며 주택 구입과 소유에 대한 상담과 정보를 제공합니다. 카운슬러들은 지역에 따라 다른 여러가지 차압 “구제” 기금과 일시적 어려움을 위한 도움에 대한 정보를 알고 있을 수 있습니다.

여러분 지역의 HUD가 승인하는 주택 상담 기관을 찾으시려면 HUD의 웹사이트([www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm))을 방문하거나 800-569-4287(TTY: 800-877-8339)로 전화하십시오.

많은 HUD 승인 주택 카운슬러들은 또한 비영리 크레딧 서비스 기관이기도 합니다. 차압 방지에 대한 도움과 더불어 이 기관들은 고지서와 부채 상황과 같은 여러분의 재정 분석에 도움을 줄 수 있으며 다른 채권자에게 보내는 월 페이먼트를 줄여줄 수 있는 관련 기관이 관리하는 부채 관리 플랜에 가입하는 것을 도와줄 수도 있습니다. 합법적인 주택과 크레딧 상담 서비스는 무료나 적은 비용으로 제공됩니다.

## 주택 판매

모든 경우의 문제가 손실 경감(loss mitigation) 프로그램으로 해결되지는 않습니다. 만약 여러분이 집의 소유를 더 이상 유지할 수 없거나 유지하고 싶지 않지만 충분한 에퀴티를 가지고 있지 못하기 때문에 집을 팔아도 모기지 상환이 불가능할 경우 다음을 고려해 보십시오:

- **융자의 양도(Assumption of the loan).** 만약 여러분이 양도가 가능한 융자(융자 계약서에서 “subject to transfer” 문구를 찾으십시오.)를 받았다면 여러분의 현재 모기지론을 넘겨받는 것에 동의하는 새 구매자에게 주택을 양도하는 것도 생각해 볼만 합니다. 양도 가능한 융자는 그리 흔하지 않으며 아주 적은 숫자의 주택 소유자만을 위한 선택일 것입니다.
- **융자기관 승인 판매(Lender-approved sale).** 융자기관이 여러분에게 주택을 판매할 수 있는 기회를 주기위해 차압 절차를 보류할 수 있습니다. 혹은 여러분이 판매 계약을 교섭 중이라면 융자기관이 차압 경매를 연기할 수도 있습니다.
- **숏 세일(A short sale).** 이것은 또한 FHA 융자에서 차압 전 판매라고 부르기도 합니다. 융자기관은 모기지 융자금에 대한 주택 판매 금액의 부족분에 대한 부채를 탕감해 주는 것이 동의하고 여러분의 집이 차압되기 전에 직접 집을 팔 수 있게 허락할 수 있습니다. 이것은 여러분의 크레딧 리포트가 차압에 의해 손

상을 입는 것을 피할 수 있게 합니다. 여러분은 탕감 받은 부채 금액에 대한 세금을 납부해야할 수도 있습니다.

• **차압관련 양도증서(Deed in lieu of foreclosure)**. 남아있는 부채를 없애주는 조건으로 여러분 스스로 부동산의 소유권을 용자기관의 허락하에 용자기관에 넘겨 줍니다. 비록 여러분의 집을 잃지만 차압보다는 여러분의 크레딧에 적은 손상을 줍니다. 그러나 여러분은 주택에 쌓여 있을 지도 모르는 에퀴티를 잃을 것이고 탕감 받은 부채 금액이 수입으로 간주돼 그에 대한 세금을 내야할 수도 있습니다. 주택에 대해 다른 용자나 저당이 있을 경우 양도 증서를 해결책으로 선택할 수 없을지도 모릅니다.

어떤 주에서는 용자기관이 부족액배상판결(deficiency judgment)을 받는 것을 허락합니다. 이것은 용자를 받은 사람이 차압 공매 처분 후에 남아 있는 부채를 갚아야하는 개인적인 책임이 있다는 것을 의미합니다. 캘리포니아주 법은 부동산 구입용 모기지(purchase money mortgage, 주거용 주택 구입을 위해 현금 대신 사용한 모기지론)에 대해 부족액배상판결(deficiency judgment)을 허락하지 않습니다. HUD 승인 주택 카운슬러가 여러분 주의 부족액배상판결(deficiency judgment) 허락 여부를 알려줄 수 있습니다.

만약 여러분이 차압으로 이어질 수 있는 심각한 페이먼트 문제가 발행할 것이라고 예상한다면 채무 불이행에 빠지기 전에 집을 파는 것을 고려해 보십시오.

이것은 여러분의 주택을 팔아서 모기지 용자 총액과 부동산 중개인 수수료와 같은 비용을 모두 갚을 수 있는 충분한 에퀴티가 주택에 있는 경우 가능합니다. 이러한 주택 판매는 여러분의 모기지론에 대한 책임을 충족시키고 용자기관이 부과하는 과태료와 법률 비용 등을 피할 수 있으며 여러분의 크레딧 손상을 막을 수 있고 부동산의 에퀴티를 보호할 수 있습니다.

## 차압 사기 피하기

용자기관이 “채무 불이행 통지(notice of default)”를 보내면 여러분의 모기지론 문제는 공개기록이 됩니다. 사기꾼과 약탈적 용자기관은 어려움에 빠진 주택 소유자들을 먹이로 삼기위해 유심히 관찰하고 있습니다.

다음은 여러분이 주의해야할 사기와 음모의 몇가지 형태입니다.

• **약탈적 재용자**. 사악한 용자기관은 종종 여러분을 재정적인 문제로부터 구하고 집을 잃지 않도록 해주겠다고 하는 “구제”를 위한 용자를 제공합니다. 실제로는 많은 경우 이러한 용자는 여러분에게 더 많은 부채를 안겨주는 것을 거의 보증하는 약관과 수수료를 포함하고 있습니다. 이런 용자가 성사됐을 때 용자기관은 종종 재빠르게 여러분의 집을 차압할 준비가 되어 있습니다.

• **플립핑(Flipping)**. 이런 사기성 용자기관은 재용자를 하지 않아도 되는 주택소유자들을 반복적으로 재용자를 하도록 유도해 엄청난 수수료를 끌어 모읍니다.

• **차압 방지 사기.** 수수료를 받고 여러분을 차압으로부터 보호해 주겠다고 말하는 이들 “전문가들”과 가짜 카운슬러들은 약속한 서비스를 제공할 의지가 없이 여러분의 돈만 가로채려고하는 사기꾼들입니다. 최소한 그들은 여러분이 직접할 경우 무료이거나 HUD가 승인하는 주택 상담 기관이 낮은 수수료로 제공하는 서비스에 대해 높은 수수료를 부과하는 것이 보통입니다.

• **에퀴티 은폐(Equity Skimming).** 여러분의 주택을 양도해 주면 모기지론을 상환해 주거나 집을 팔아주겠다고 접근하는 사람들을 주의하십시오. 그들은 여러분이 그 집을 임대할 수 있게 해주겠다고까지 할지도 모릅니다. 모기지론은 여러분이 완전히 상환하거나 다른 사람에게 용자를 양도하지 않는 한 여러분의 이름으로 남아 있다는 것을 잊지 마십시오. 다른 사람에게 부동산을 양도하는 것으로 바뀌는 것은 아무것도 없습니다. 에퀴티 은폐 사기는 충분한 지식이 없는 주택 소유자들을 속이기 위한 사기 행각입니다. 희생자들은 종종 그들의 부동산과 에퀴티를 그냥 넘겨준다는 것을 깨닫지 못합니다.

많은 무료 서비스가 제공되는 것처럼 차압 방지 상담을 위해 수수료를 내지 않아도 된다는 것을 잊지 마십시오. 만약 여러분이 약탈적 용자기관이나 사기꾼의 표적이 되고 있다면 여러분이 거주하는 주의 소비자 담당 사무실이나 보험 관리국에 연락하십시오. (10 페이지의 “상세 정보” 섹션을 참조하십시오.)

## 법률 대리인

희생자가 되는 것을 피하는 방법 중 한가지는 여러분이 수수료를 지불하거나 어떤 것에 서명하기 전에 평판이 좋은 변호사, 혹은 신뢰할 수 있는 부동산 전문가, 혹은 HUD가 승인하는 주택 상담 기관의 카운슬러와 상담하는 것입니다.

소비자를 대리하는 변호사를 찾으시려면 전국 소비자 보호 협회(the National Association of Consumer Advocates) 웹사이트 [www.naca.net](http://www.naca.net)를 방문하십시오.

## 자신의 모기지론 바로알기

여러분에게 적합한 모기지론을 선택함으로써 채무 불이행에 빠져 차압당하는 위험을 크게 줄일 수 있습니다.

대부분의 주택 용자에 사용해 오던 30년 고정 주택 용자와 더불어 다양한 형태의 “색다른” 이자만 내는 용자와 비전통적인 변동 모기지론이 사용되고 있습니다. 이런 종류의 모기지론은 위험성이 다르며 복잡한 계약 조건과 페이먼트 계산 방법을 사용하기 때문에 용자를 받는 많은 사람들이 완전히 이해하지 못합니다.



## 용자를 받는 사람들이 해야 할 것과 하지 말아야 할 것

### 하지 말아야 할 것들.

- 완전히 이해하지 못하는 것에 서명하는 것. 확실하지 않은 경우 모든 서류를 변호사, 부동산 점평가 혹은 HUD 승인 주택 상담 기관의 카운슬러가 검토하도록 하십시오.
- 부동산을 타인에게 양도하는 것. 여러분의 집을 다른 사람에게 양도한다고 해서 모기지론을 갚지 않아도 되는 것은 아닙니다.
- 용자기관의 허가와 공식적인 모기지론에 대한 책임 해제없이 모기지론을 다른 사람에게 양도하는 것.
- 다른 사람이 모기지론 페이먼트를 납부하겠다는 약속때문에 이사나가는 것.

### 해야 할 것들.

- 여러분의 용자기관 외에 여러분의 금전 문제를 해결해 주고 집을 잃지 않도록 해주는 용자나 서비스로 접근하는 사람들을 조심하십시오.
- 강압적인 용자기관, 어떤 서비스나 용자를 위한 수수료의 선불을 요구하는 사람, 여러분의 주택 가치보다 많은 용자를 받는 것, 상환 능력을 고려하지 않은 채 용자 받는 것 등을 피하십시오.
- 모든 계약 조건과 약속을 문서로 받으십시오.
- 용자 절차의 시작 단계에서 변경되거나 공개되지 않은 계약 조건이 없는지 찾아보십시오.
- 터무니 없이 높은 수수료, 높은 조기 상환에 대한 벌금, 과도하게 높은 이자율, 풍선형 지불방식 등을 가진 채용자를 피하십시오. (만약 여러분에게 제공되는 용자가 이런 나쁜 계약 조건을 가지고 있는지 확실하지 않은 경우 믿을 만한 사람에게 검토해 보도록 하십시오.)
- 여러분의 집을 사려고하는 업체들에 대해 불만이 제기된 적이 없는지 알아보십시오. 여러분이 거주하는 주의 소비자 보호 사무실이나 부동산 관리국에 연락해 보십시오. (10 페이지의 “상세 정보” 섹션을 참조하십시오.)

**자신을 보호하세요.** 모기지론을 받기 전에 HUD 승인 주택 상담 기관이 제공하는 주택 구입자를 위한 교육 프로그램에 참가해 여러가지 종류의 모기지론, 계약 조건 그리고 위험성 등에 대한 지식을 습득하십시오. (10 페이지의 “상세 정보” 란을 참조하십시오.)

만약 여러분이 이미 비전통적이거나 복잡한 계약 조건을 가진 융자를 받았다면 이자율, 월 페이먼트 그리고 융자 원금 액수가 시간이 지남에 따라 정확하게 어떻게 바뀌는지 확실히 이해하도록 하십시오. 만약 여러분이 이러한 변동 사항에 대비하고 있지 않거나 재융자를 받지 않으면 차압에 직면한 자신을 발견할 수도 있습니다.

다음은 몇가지 인기 있는 모기지론 형태이며 각각의 형태에 대해 여러분이 알아야 할 사항들입니다:

**변동 이자율 모기지 (Adjustable rate mortgage, ARM).** 금리의 변화에 따라 이자율이 올라가고 내려가는 모기지론을 가지고 있는 한 여러분의 앞으로의 월 페이먼트의 액수는 불확실합니다. 일반적으로 ARM을 받을 경우 여러분의 페이먼트는 비교적 낮은 초기 이자율이 적용됩니다. 융자의 계약 조건에 따라 여러분의 페이먼트는 정기적으로 재조정(종종 상승합니다.) 될 것입니다.

**소극적 균등 상환 모기지론(Negative amortization mortgage).** 소극적 균등 상환("neg am")은 모기지론 페이먼트가 그 달에 납부해야 하는 융자에 대한 이자보다 적을때 발생합니다. 부족분을 채우기 위해 융자기관은 차액을 융자 원금에 더합니다.

소극적 할부 상환 융자는 낮은 월 페이먼트로 시작합니다. 어떤 시기에 융자기관은 융자를 "재계산(recast)"해야 합니다. (초기 융자 금액에 납부하지 않은 모든 이자를 더해 융자 상환 기간에 남아있는 년수에 균등하게 나누어 월 페이먼트를 다시 계산합니다.) 다시 말해서 여러분은 더 짧은 기간(아마도 30년 대신에 20년에서 25년)에 더 많은 융자를 상환해야 하며 이는 훨씬 더 많은 월 페이먼트를 요구합니다. 만약 여러분의 neg-am 융자가 ARM이기도 하고 여러분이 융자를 받은 이후 이자율이 올라 갔다면 여러분은 예상보다 더욱 많은 소극적 균등 상환을 경험할 수도 있습니다.

이런 종류의 융자에 따르는 또 다른 위험은 만약 여러분이 단지 몇년 후에 가격이 많이 오르지 않은 상태에서 집을 팔려고 할 경우 여러분의 부채가 집의 가치보다 더 많은 것을 발견할 수도 있습니다.

**이자만 내는 모기지(Interest-only mortgage).** 이 ARM은 일반적인 경우 융자 받은 금액의 일부에 대한 상환이 연기되기 때문에 주택 소유자가 융자 초기 몇년(보통 5년에서 10년) 동안 더 적은 페이먼트를 납부하는 것을 허락합니다.

융자기관이 이자와 원금 상환을 커버할 수 있고 정해진 기간내에 융자 전체의 상환을 끝내기 위해 필요한 월 페이먼트를 산정하기 위해 융자를 재조정 할 때 월 페이먼트가 올라갑니다.

이자만 내는 융자는 여러분 집의 가치가 올라가거나 원금 상환이 요구되지 않는 기간에도 원금 상환을 위한 추가 페이먼트를 납부하는 경우에만 에퀴티가 쌓입니다. 에퀴티는 주택에 대한 소유자의 재정적인 할당몫입니다.

**선택적 ARM.** 이것은 페이먼트 선택 ARM 혹은 탄력적인 ARM으로 불릴 수 있습니다. 일반적인 ARM 처럼 만약 이자율이 올라가면 여러분의 페이먼트가 올라 갈 것입니다.

여러분의 페이먼트가 결국 더 많이 올라가고 올라가지 않고는 여러분이 어떤 페이먼트를 선택하느냐에 달렸습니다. 최소 페이먼트(보통 소극적 균등 상환의 상태로 만들), 이자만 내는 페이먼트, 30년을 채우는 분할 상환, 15년을 채우는 분할 상환 등이 있습니다.(용자기관에 따라 선택이 달라질 수 있으며 여러분이 어떤 때에 바꿀 수 있습니다.)

선택적 ARM은 재계산 기간을 가지고 있습니다. 보통 5년마다 돌아옵니다. 그 시점에서 용자기관은 여러분의 페이먼트를 다시 계산합니다. 이 조정에는 페이먼트 상한이 적용되지 않습니다. 이것은 여러분의 월 페이먼트가 급격히 올라갈 수있다는 것을 의미합니다.

## 추가 정보

### ACORN

888-409-3557; [www.acornhousinghelp.org](http://www.acornhousinghelp.org)

### HUD 승인 주택 카운슬러

[www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm); 800-569-4287

### 주택소유자의 HOPE 핫라인

[www.hopenow.com](http://www.hopenow.com); 888-995-HOPE (4673)

### 전국 약탈적 용자 방지 구제 재단

(National Anti-Predatory Lending Consumer Rescue Fund)

[www.fairlending.com](http://www.fairlending.com); 800-475-6272

### 미국 지역 원조 단체

(Neighborhood Assistance Corporation of America, NACA)

[www.naca.com](http://www.naca.com); “Home Save”를 클릭하세요.

### 연방 통상 위원회 (The Federal Trade Commission)

[www.ftc.gov](http://www.ftc.gov); 877-FTC-HELP

### 주정부 소비자 보호 사무소 (State consumer protection offices)

여러분이 거주하는 주의 소비자 보호 사무소를 찾으시려면 웹사이트 <http://consumeraction.gov/state.shtml>를 방문하거나 전화번호부의 정부(government section)색션을 찾으십시오.

### 주정부 부동산 감독국 (State real estate regulators)

여러분이 거주하는 주의 부동산 감독국을 찾으시려면 웹사이트 <http://www.arello.com/regulator/default.cfm> 를 방문하거나 전화번호부의 정부(government section)색션을 찾으십시오.



## 주택 정보 (housing information)

[www.housing-information.org](http://www.housing-information.org)

소비자 행동 (Consumer Action)  
[www.consumer-action.org](http://www.consumer-action.org)

221 Main Street  
Suite 480  
San Francisco, CA 94105  
415-777-9635

523 West Sixth Street  
Suite 1105  
Los Angeles, CA 90014  
213-624-8327

© Consumer Action 2009

소비자 행동 프로젝트인 주택 정보([www.housing-information.org](http://www.housing-information.org))는 소비자와 사회 공동체를 기반으로 하는 소비자 봉사 기관에 현명하고 효율적인 주택 구입을 위한 결정을 돕는 다중언어 교육 자료를 제공하기 위해 기획되었습니다.