

한

번 나쁜 크레딧 기록을 가진 차용자들은 일반적으로 크레딧을 거부당하게 됩니다. 이젠, 손상된 크레딧을 가진 사람들이라도 주택나 자동차 용자, 그리고 크레딧 카드 등을 받을 수 있을 지도 모릅니다. 그러나 여기에는 함정이 있습니다- 그들은 평균 보다 훨씬 높은 이자율을 부담해야 합니다.

우수한 크레딧 기록을 가진 사람들을 '프라임'(우량) 차용자라고 부릅니다. 이들은 크레딧 카드와 자동차 용자 또는 주택 용자 등과 같은 크레딧을 갖고 있으며 제때 요금을 납부하는 사람들을 의미합니다. 이들의 과거 크레딧 기록을 보면 이 사람들은 책임감이 강한 소비자라는 것을 알 수 있기 때문에 회사들은 이들에게 기꺼이 돈을 빌려 주려고 합니다.

그러나 '서브프라임'(불량) 차용자로 불리는 나쁜 크레딧 기록을 가진 사람들은 크레딧 카드나 용자에 대해 책임감을 가지고 있지 않은 사람들입니다. 그들은 페이먼트를 늦게 했거나 용자액을 전부 갚지 않고 방치했으며, 그들이 갚을 능력이 없는 여러 개의 크레딧 카드 구좌를 개설한 사람들입니다. 서브프라임 차용자들 중 많은 사람들은 저소득층이거나 소수계, 노인, 그리고 여성들입니다. 돈을 빌려주는 회사들은 또 만약 당신이 자영업자이고 크레딧 기록이 전혀 없거나 조급박에 없고, 직업을 자주 바꾸거나 이사를 자주 할 경우 서브프라임 라벨을 부여 할지도 모릅니다. 돈을 빌려주는 회사들은 서브프라임 차용자들이 용자할 경우 높은 페이먼트를 요구합니다. 왜냐하면 이들은 높은 리스크(위험)를 가진 것으로 간주되기 때문입니다.

많은 주요 은행들은 프라임 또는 서브프라임 고객들 모두에게 용자를 제공하고 있습니다. 서브프라임 고객들에게 돈을 빌려주는 것을 전문으로 하는 다른 회사들은 부채정리를 위한 용자나 '페이데이'(청산일) 용자, 그리고 자동차 소유권

저당 등을 위해 매우 높은 이자로 용자와 서비스를 제공합니다. 보통 약탈 용자라고도 불리는 이러한 서비스들은 이미 손상된 크레딧을 가지고 있는 사람들을 더 깊은 빛의 구렁텅이로 빠뜨릴 수 있습니다.

약탈 용자

만일 당신이 나쁜 크레딧을 가지고 있다면 평균 이상으로 높은 이자를 지불하지 않게 하기 위해 위험의 균형을 잡아주는 공정한 거래를 찾으십시오.

"약탈 용자"라고 불리우는 매우 나쁜 거래의 유혹에 넘어가지 마십시오. 약탈적 용자를 제공하는 회사들은 매우 높은 이자율이나 과도한 수수료들, 그리고 차용자의 상환능력에 대해서 제대로 검증해 보지도 않으며, 반복적으로 계속해서 재 용자를 하게 하므로서 차용자가 갚을 수 없을 만큼 지불액을 엄청나게 부풀리게 하는 것과 같은 숨겨진 장기 용자 조건을 통해 사람들을 착취합니다.

약탈 용자를 하는 회사들은 종종 아주 절박한 사정에 있는 사람들이나 순박하여 술수를 모르는 소비자들, 그리고 당장 자신들의 집은 소유하고는 있지만 수입이 작은 사람들을 목표로 노립니다. 이러한 용자회사들은 보통 용자금을 상환할 수 있는 능력이 없는 사람들에게 용자를 제공합니다.

불법적인 관행들

나쁜 크레딧을 가진 사람에게 평균보다 더 높은 이자율로 돈을 빌려주는 것이 불법은 아닙니다. 그럼에도 불구하고 일부 주에는 고리대금(불공정한) 이자율을 방지하기 위해 용자 이자율에 상한선을 두고 있습니다. 연방 성실 용자법(Federal Truth in Lending Act)에 따르면 용자회사들은 반드시 사전에 연평균 이자율(APR)을 포함하여 용자의 모든 조건과 비용을 신청자에게 알려

주어야 합니다.

만약 당신이 당신의 주택 재용자를 고려하고 있다면 연방법에 따라 당신은 재용자나 홈 에퀴티 또는 두 번째 주택 용자계약서에 서명한 후 3일 이내에 이를 취소할 수 있는 권리가 있습니다. 이것을 소비자의 "계약해지의 권리"라고 부릅니다. 또 취소후 20일 이내에 당신은 반드시 당신이 지불한 어떤 금액이라도 완전히 되돌려 받아야만 합니다.

만일 당신이 재용자나 홈 에퀴티 용자, 또는 두 번째 모기지 등에 "높은 이자율이나 높은 용자 수수료"를 지불해야 한다면 연방법은 당신에게 추가 보호조치를 제공하고 있습니다. 이러한 법으로 보호를 받을 수 있는 용자들은 동일한 만기일수에 재무부 채권의 이자율보다 적어도 10% 포인트 이상의 더 높은 이자율을 가지고 있는 것이어야 합니다. 예를 들어보면, 30년 만기 재무부 채권의 이자율이 2003년 후반에 5.17%이었다고 한다면 연방법은 15.17%나 그보다 더 높은 이자율의 용자들을 보호해 주게 되는 것입니다. 이같은 용자에서 다음과 같은 조건들은 금지됩니다:

- 많이 부풀려지는 지불액, 용자가 끝나는 만기일에 한꺼번에 큰 덩어리의 금액을 납부해야 하는 것.
- 부정적인 부동산 양도 (매 월 지불하는 금액이 당신이 갚아야 할 용자금액과 이자를 총당하지 못할 때)
- 채무 불이행 또는 벌칙 이자율(페이먼트를 제때 하지 못한 소비자에게 높은 이자율을 매기는 것).
- 사전에 1개월분의 용자 페이먼트보다 많은 상환을 요구하는 것.
- 조기 상환 벌금(용자를 조기에 다 갚아버리는 것에 벌금을 부과하는 것).

많은 크레딧 카드 빚들을 지게 되면 당신은

서브프라임 융자회사의 주요 목표가 됩니다. 많은 사람들이 막대한 크레딧 카드 빚에 쫓기고 있습니다. 이들은 이미 손상된 크레딧을 갖고 있기 때문에 보다 낮은 이자율 가진 카드로 잔고를 이전할 수도 없게 됩니다. 종종 많은 크레딧 카드 빚을 지고 있고 손상된 크레딧을 가진 주택 소유자들이 빚을 통합하는 주택융자회사의 표적의 대상이 되고 있습니다. 그 융자회사들은 만일 당신이 주택 융자를 갚지 못하게 되면 당신의 집을 압류하여 팔아버릴 수 있는 법적 권리를 갖고 있습니다.

나쁜 융자의 경고 신호들

여러 군데 융자회사들을 쇼핑 후 다른 조건들을 비교하십시오. 다음의 융자는 피하십시오:

비싼 계약 체결 비용들, 법은 융자에 필요한 모든 수수료들과 비용들에 대해 차용자에게 "성의 있는 견적"을 제시할 것을 요구하고 있습니다. 그러나 이런 성의 있는 견적도 때로 추정치에 비해 마지막 체결시 비용이 훨씬 높게 나오는 경우가 있으므로 당신이 적절한 금액을 제공 받았는지 확인하십시오. 그러나 만약 견적보다 두배 또는 세배나 높은 비용이 나왔다면 그 융자는 받아들이지 마십시오.

•페이먼트가 점점 부풀려지는 융자.

•융자를 얻기 위한 요구조건으로 선불 수수료들이 있는 것.

•전화 판촉에 의한 끈질긴 유혹이나 직접 가정 방문을 통해 융자 제안, 또는 압력성이 높은 모든 세일즈 책술.

•융자회사가 크레딧 생명보험이나 상해보험을 요구하는 것. 이러한 것들은 융자회사에 이익을 만들어 주지만 당신에게는 별다른 혜택이 없습니다. (한가지 예외는 당신이 부동산을 구입할 때 드는 토지 소유권 보험입니다- 소유주의 소유권 보험증서를 받으십시오.)

•미리 페이먼트를 할 때 벌금을 물리는 것. 이것은 만일 당신이 크레딧 기록을 개선하고 낮은

이자율로 재융자를 하려고 할 때 당신에게 손해를 끼치게 될 것입니다.

•면허가 없는 융자회사들, 언제나 주 정부의 부동산과나 다른 면허 확인 기관을 통해 면허가 있는지를 반드시 확인하십시오.

•날짜들이 빠져있거나 빈 여백들이 있는 서류들, 서명란들이 전체 계약서의 일부에 같이 구성되어 있는지 반드시 확인하십시오. 별도의 페이지에 서명란이 있는 것은 다른 조건들을 융자하는 서류에 추가할 수 있습니다.

•당신에게 자격이 생길도록 융자 신청자에게 거짓말을 하도록 요구하는 브로커들, 크레딧 신청서에 거짓말을 하는 것은 범죄행위입니다.

•당신에게 당신의 융자를 계속해서 재 융자를 하도록 권하는 브로커, 이것은 그 융자 회사에게 더욱 더 많은 이익을 가져다주는 결과를 낳는 일종의 사기입니다.

•서면으로 받으십시오. 당신이 약속받은 모든 조건이 계약서에 포함되어 있는지 확인하십시오. 회사의 대표가 계약서에 서명하고 날짜를 적은 후에 당신도 반드시 그 서명되어진 복사본을 받으십시오. 만일 당신이 주택 융자에 대해 재융자를 하고자 한다면 융자서류에 서명하고 난 다음 3일 동안까지는 당신의 마음을 바꿀 수 있도록 법적인 권리를 갖고 있습니다.

•크레딧을 확인하십시오. 당신이 융자를 신청할 때 융자회사는 당신의 크레딧 기록을 검토할 것입니다. 융자회사가 하기 전에 당신이 먼저 크레딧 리포트를 살펴보십시오. 당신의 크레딧 보고서를 검토해보면 비록 현재의 모든 빚을 포함하고 있지는 않지만 거의 모든 리스트를 제공하고 있으며 이에 따라 당신은 잘못 보고된 기록을 바로잡을 수 있는 기회를 가질 수 있습니다.

당신은 다음의 3대 크레딧 보고 회사 중 하나로 부터 크레딧 보고서의 복사본을 받을 수 있습니다: 에퀴팩스 (www.equifax.com, 800-685-1111), 엑스페리안(www.experian.com, 888-397-3742), 트랜스유니온(www.transunion.com, 800-8888-4213). 각 리포트당 약 10달러입니다. 2005년부터는 새로운 법률에 따라 당신은 모든 3대 크레딧 보고회사로부터 매년 당신의 크레딧 리포트 1부를 무료로 받을 수 있는 권리를 갖게됩니다. 2005년 마감일이 다가오면 소비자 행동의 웹사이트(www.consumer-action.org)를 통해 당신의 무료 보고서를 얻는 방법에 대한 더 자세한 정보를 받으십시오.

만일 당신이 인터넷 연결이 있고 당신의 크레딧을 미국 내 다른 소비자들과 비교해서 어떤지 보고 싶다면 MyFICO 웹사이트(www.myfico.com)를 방문해서 한 개 또는 모든 메이저 크레딧 보고회사로부터 당신의 크레딧 점수 복사본을 주문하십시오. 각각의 크레딧 회사의 보고서와 점수는 12달러95센트가 듭니다. 당신은 온라인으로 주문하기 위해 데빗 카드나 크레딧 카드가 필요할 것입니다.

고발을 접수하는 곳

주 검찰총장

당신의 전화 번호부내에 있는 정부기관 섹션을 찾아 보거나 또는 전국 검찰 총장 연합회(National Association of Attorneys General)의 웹사이트(www.naag.org)를 방문하여 주 검찰총장의 인명록을 확인하십시오.

주 주택 융자 감사관

전화번호부내정부기관 섹션을 찾아 보거나 또는 주택융자 은행가 연합회의 웹사이트(http://www.mortgagebankers.org/state_update)를 방문하여 주 감사관들의 리스트를 찾으십시오.

통화 감사관

(연방 융자 대출 위반 및 부동산 거래 약관 절차법들의 위반에 대해)

소비자 지원 그룹

800-613-6743

www.occ.treas.gov

주택 및 도시개발국(HUD)

소비자 와 규제사항 사무실

각 주별 토지판매/RESPA과

(202) 708-4560

www.hud.gov/complaints/landsales.cfm

연방 예금 보험 공사(FDIC)

소비자 보호과

877-ASK-FDIC(925-4618)

www.fdic.gov

연방 교역위원회(FTC)

(주택 융자와 소비자 재정 회사들을 포함한 연방 융자 규정 위반을 다룸)

소비자 보호센터

877-FTC-HELP(382-4357); TTY 202-326-2502

www.ftc.gov

연방 예비 시스템의 장관들을 위한 연방 준비제도 이사회

소비자 및 커뮤니티 문제과

202-452-3693

www.federalreserve.gov/pubs/complaints/

상담 및 보호기관

•ACORN, the Association of Community Organization for Reform Now. 이 기관은 약탈적인 융자회사로부터 소비자를 보호하는 활동을 펼치는 옹호그룹입니다. 당신에게 가까운 지부를 찾으려면 ACORN의 웹사이트(www.acorn.org)를 방문하거나 202-547-2500으로 전화하십시오.

•소비자 행동(www.consumer-action.org)은 소비자들에게 조언을 제공하고 고발을 다루는 적절한 기관들을 제안해주며 무료 소비자 교육 출판물을 제공하고 있습니다. 메시지를 남기시면 전문 상담원이 당신에게 전화해 줍니다. 중국어와 영어, 그리고 스페인어로 통화가 가능합니다. 전화는 415-777-9635나 213-624-8327, TTY: 415-777-9456, 이메일: hotline@consumer-action.org.

•연방 교역위원회(FTC)는 소비자들로부터 불만 사항들을 접수하여 위반 사항들을 검토 조사하는데 사용하며 융자들과 주택개량, 그리고 소비자 권리들 등에 관하여 광범위한 간행물들을 제공하고 있습니다. (이 기관은 각 개인의 불만사항들을 해결하고 처리하는 것은 하지는 않고 있습니다.) 전화: 877-FTC-HELP (382-4357), 웹사이트: www.ftc.gov.

•전국 커뮤니티 회복 연맹(NCRC)은 "미국의 가장 좋거나 가장 나쁜 융자회사들: 소비자 지침서"를 제공하며, 여기에는 25개 광역권 도시별로 융자회사들의 등급을 매기고 있습니다. 전화 202-628-8866, 웹사이트 www.ncrc.org.

•Stop Mortgage Fraud(www.stopmortgagefraud.com)은 주택융자 은행가 연합회에 의해 개발된 웹사이트입니다. 여기에는 만일 당신이 약탈적 주택 융자의 피해자인지 판별하는 방법과 그렇다면 이런 경우 어디에다 고발해야 하는지 제안해줍니다.

피해자가 되지 마십시오

당신 자신을 보호하는 가장 좋은 방법은 나쁜 융자 계약 서류에 서명하지 않는 것입니다. 피해자들이 그들의 돈을 돌려 받는다는 것은 매우 어렵고 많은 경우에는 나쁜 자동차나 주택융자의 피해자들이 그들의 자동차나 주택을 잃을 수 있습니다.

만일 당신이 융자회사로부터 사기를 당하고 있다면 즉시 당신이 거주하는 주의 융자 대출과 또는 은행의 은행장이나 당신의 주의 검찰 총장 또는 연방 통화 감사관(federal Office of the comptroller of the currency), 또는 연방 예금 보험공사(Federal Deposit Insurance Corporation: FDIC)를 접촉해 고발하십시오. 또한 연방 교역위원회(Federal Trade Commission: FTC)나 소비자 보호기관들("상담 및 보호기관"과 "고발을 접수 하는 곳" 섹션 참조)을 통해서도 고발장을 접수하십시오. 적절한 해당 기관을 접촉 함으로써 당신은 고소에 대하여 서면으로 단서를 구축하여 규제기관들이 악덕 융자회사들을 가려내는데 도움을 주게됩니다.

대부분의 경우에 부당하고 사기성 융자의 피해자들은 융자회사를 고소하기 위해 변호사를 고용해야 합니다. 전국 소비자 보호 단체 연합(NACA)의 웹사이트(www.naca.net)를 통해 지역 및 전문 분야별로 구성된 회원 변호사들의 리스트를 볼 수 있으며 소비자 보호 전문 변호사를 찾는 데 필요한 조언도 얻을 수 있습니다.

숨겨진 사기를 감하지 않으려면

- 은행과 크레딧 유니온을 포함한 다양한 용자회사들이 제공하는 용자 중에서 비교해 결정하십시오.
- 세일즈 압력이나 용자회사들이 당신으로 하여금 나쁜 거래를 받아들이도록 만드는 술책에 절대로 넘어가지 마십시오.
- 당신이 서명하기 전에 용자 지식이 있는 가족이나 친구 또는 직장 동료, 또는 지역의 소비자 보호단체들, 그리고 커뮤니티 기관에 조언을 구한 후 모든 거래를 하십시오.
- 모든 계약서는 서명하기 전에 완전히 읽어보십시오. 당신이 이해하지 못하는 계약서에는 서명하지 마십시오.
- 수수료와 비용, 개별 조건과 조항들을 포함해 용자조건의 완전한 개요를 모두 설명해달라고 요구하십시오. 그 후 당신에게 설명한 대로 용자 서류의 각각 부분들을 보여 달라고 요구하십시오.
- 만약 당신이 스페인어로 용자 협상을 했다면 그 계약서의 스페인어 번역본이 가능한지 요구하십시오.
- 당신은 자신이 매 달 내야하는 페이먼트 금액과 그것에 대한 이자율, 용자를 모두 상환해야 하는 기간이 얼마나 되는지, 그리고 용자기간 동안 당신이 지불해야 할 모든 총액 (이자와 수수료들을 포함해서) 등을 알아야 할 법적 권리를 가지고 있습니다.

소비자 행동

www.consumer-action.org

717 Market St.
Suite 310

San Francisco, CA 94103
415-777-9635

TTY: 415-777-9456
hotline@consumer-action.org

523 W. Sixth Street,
Suite 1105

Los Angeles, CA 90014
213-624-8327

중국어와 영어,
그리고 스페인어로 통화 가능

나쁜 크레딧 이런 높은

이자를 의미합니다

나쁜 용자를 피할 수 있는 방법

이 책자는 뱅크 오브 아메리카의 협조로 소비자 행동이 제작했습니다. ©