

## 차압을 방지하고 주택의 자산가치를 보호하는 방법

현재, 많은 주택소유자들은 전에 전혀 생각해본 적이 없는 주택 차압에 직면해 있습니다. 실제로, 용자를 갚지 못해 발생하는 주택 차압은 2,000년 이후 50퍼센트 이상이 증가했습니다. 여러분이 주택을 잃을 위기에 처해 있는 경우에는 다음과 같은 조치를 취할 것을 고려하고, 지역 NeighborWorks® 단체나 HUD가 승인한 다른 주택 관련 단체에 연락하여 차압을 방지하는 데 도움을 받으십시오.

### 모기지를 지불하지 못하는 경우에는 어떻게 해야 할까요?

**도움을 요청하십시오.** 차압에 직면해 있는 주택소유자의 절반 이상이 모기지를 기한 내에 지불하지 못할 때 도움을 요청하지 않습니다.

**모기지를 기한 내에 지불하지 못할 것 같으면 즉시 용자회사에 알려주십시오.** 한두 번 모기지를 늦게 낸 주택소유자는 여러 번 모기지를 늦게 낸 사람들보다 주택을 보유할 가능성이 높습니다.

**1-888-995-HOPE로 전화하십시오.** 주택소유자를 위한 HOPE는 HUD가 인가한 비영리 상담기관이 주택 차압 방지에 대한 상담 및 조언을 제공하는 무료 전국 핫라인입니다. 이 핫라인은 하루 24시간 운영되고 20가지의 다양한 언어로 상담을 제공합니다.

**HUD가 인가했고 평판이 좋은 주택 관련 비영리 단체 또는 신용 상담 기관에 연락하십시오.** 이러한 단체들은 대면 재정 상담을 포함하는 광범위한 서비스를 제공합니다. **100여 개의 지역 NeighborWorks** 단체들은 HUD의 인가를 받았습니다. 가까이 있는 HUD 인가 NeighborWorks® 단체를 찾아보려면 [www.findaforeclosurecounselor.org](http://www.findaforeclosurecounselor.org)를 방문하십시오.

**방법을 찾아보십시오.** 용자회사는 모기지의 원금과 이자를 받아 돈을 벌지, 주택을 차압해서 돈을 벌지 않습니다. 여러분이 상황을 설명하고 일시적으로 구제를 받을 수 있는 적당한 계획을 제시하면 용자회사는 여러분이 자격이 있는 다양한 옵션을 제공합니다.

### 모기지를 지불하지 못하는 경우에는 어떤 옵션이 있을까요?

**지불 유예:** 차후에 다른 옵션을 사용하여 계정을 정상 상태로 되돌려놓는 조건으로 단기간 동안 지불을 연기 받습니다.

**원상 회복:** 모기지를 지불하지 못했을 때 특정한 날짜까지 일시불로 지불하여 계정을 정상화하기로 약속할 수 있습니다.

**상환 계획:** 지금까지는 모기지를 지불하지 못했으나 앞으로는 낼 수 있는 경우, 용자회사는 계정이 정상화될 때까지 여러분이 현재 매월 지불하는 모기지에 과거에 미납한 금액의 일부를 추가하여 지불하도록 허용할 수 있습니다.

**모기지 변경:** 용자회사는 모기지를 변경하여 용자 기간을 연장할 수 있습니다(또는 월 지불금을 줄이기 위해 다른 조치를 취할 수도 있습니다). 한 가지 해결책은 과거에 미납한 금액을 현재의 용자금에 추가하여 장기간 동안 상환하는 것입니다.

**주택 매각:** 미납한 금액을 지불할 수 없는 경우, 용자회사는 차압을 보류하고 일정 기간 동안 주택을 매각하게 할 수 있습니다.

**주택 반납:** 용자회사는 주택소유자가 주택을 반납하는 것을 허용하고, 채무를 청산해줄 수 있습니다. 그러나 주택 반납은 주택소유자의 신용기록에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다(차압만큼 심각하지는 않음). 이 옵션에 동의하기 전에 주택소유자에게 일정 기간 동안 주택을 매각하도록 요구할 수 있으나, 그 주택에 다른 담보가 설정되어 있는 경우에는 매각이 불가능할 수도 있습니다.

### 주택의 자산 가치는 어떻게 보호할 수 있을까요?

너무 좋아 보이는 해결책은 보통 현실적이 아닙니다. 전문가의 도움 없이 주택을 파는 경우에는 서둘러서 구입하려는 사람들을 조심해야 합니다. 다음과 같은 경우에 주의하십시오:

**차압 구제 사기에 걸려들지 마십시오.** 이러한 종류의 사기에서는 “주택구입자”를 사칭하는 사람이 주택소유자에게 접근하여 주택이 팔렸을 때 남은 모기지를 완불하거나 일정 금액을 주택소유자에게 지불하는 방법으로 재정 문제를 해결해주겠다고 제의합니다. “구입자”는 주택소유자에게 빨리 이사를 가고 주택양도증서를 넘겨달라고 요구할 수도 있습니다. “구입자”는 그 후에 일정 기간 동안 주택을 임대하여 임대료를 받고 모기지를 지불하지 않음으로써 용자회사가 주택을 차압하게 합니다. 소유권 증서를 양도한다고 해서 용자금 상환에 대한 책임이 반드시 없어지는 것은 아니라는 것에 유의하십시오.

**사기성 상담기관.** “상담기관”을 사칭하는 일부 단체들이 주택소유자에게 접근하여 수수료를 받고 특정한 서비스를 제공하겠다고 제의할 수도 있습니다. 용자회사와 협상하여 지불계획을 갱신하는 것에서부터 차압 전 매각을 추진하는 것에 이르기까지 그들이 무료로 제공하겠다고 제의하는 많은 서비스는 여러분도 수행할 수 있습니다. 서비스에 대해 수수료를 지불하는 것에 대해 의심이 생기면 해당 지역의 NeighborWorks® 단체로 전화하십시오. 수수료를 지불하거나 서류에 서명하기 전에 전화하십시오.

### 주택을 구입할 때 어떻게 차압의 위험을 줄일 수 있을까요?

**지역 NeighborWorks 단체가 제공하는 구입 전 상담을 받으십시오.**

주택소유자는 주택을 구입하기 전에 정보에 입각한 결정을 함으로써 차후에 문제가 발생하는 것을 방지할 수 있습니다. 모기지 옵션을 이해하고 상환 능력이 있는 만큼의 금액을 차입하는 사람은 주택을 유지할 가능성이 높습니다. 또한 모기지에 대한 교육을 받는 것도 부도덕한 판매자와 모기지 용자회사를 구별하고 피하는 데 도움이 됩니다. 높은 수준의 주택 소유 교육 및 상담을 받은 사람은 모기지를 체납할 가능성이 30퍼센트 이상 감소합니다.

구입 전 상담은 지방정부와 NeighborWorks<sup>®</sup> 네트워크에 속한 비영리단체로부터 무료로 받을 수 있습니다.

**조기상환 벌금과 일시상환을 피하십시오.** 노스캐롤라이나 대학의 연구에 의하면, 조기상환 벌금 또는 일시상환 조항이 들어 있는 모기지로 재융자하는 주택소유자는 주택을 차압 당할 가능성이 높습니다. 또한 이 연구에서는 조기상환 벌금이 있는 경우 차압의 위험이 약 20퍼센트 증가하고, 일시상환 조항이 있는 모기지는 그러한 조항이 없는 용자에 비해 차압을 당할 가능성이 46퍼센트나 더 높다는 것이 확인되었습니다. 주택의 자산가치를 보호하십시오. 이것은 장기간에 걸쳐 쌓이는 귀중한 부의 원천입니다.

**주택 유지보수를 잘 수행하십시오.** NeighborWorks<sup>®</sup> 단체들은 주택의 가치를 높이는 유지보수 및 개축에 대한 상담을 제공합니다. 긴급한 수리와 신뢰할 수 없는 시공자로 인해 주택을 차압 당하는 경우가 매우 많습니다.