



비즈니스, 소비자 서비스 및 주택 에이전시 • 주지사 GAVIN NEWSOM



캘리포니아 부동산 관리국

1651 엑스포지션 대로(Exposition Boulevard)

새크라멘토, 캘리포니아 95815(Sacramento, CA 95815)

www.dre.ca.gov

소비자 경고

재정난을 겪고 있는 캘리포니아주 주택 보유자 대상 사기 경고

코로나바이러스(COVID-19)로 인한 주택 보유자의 경제적 부담을 계기로, 취약계층 소비자를 대상으로 한 대출 변경과 압류 해결 사기가 늘어나고 있습니다.

물론 실제로 라이선스가 있는 합법한 자격의 대출 변경, 압류 방지 도움 기업과 전문가가 존재하지만, 부동산 부서(DRE)는 모든 주택 보유자들이 경계를 늦추지 말 것을 조언합니다.

그들은 자신을 압류 방지 컨설턴트, 채무 정산 전문가, 대출 변경 전문가, 주택담보대출 변경 컨설턴트 또는 기타 공식적인 직함으로 칭하지만, 대부분은 라이선스가 없으며, 비영리 단체나 변호사의 후원을 받고 있다거나, 혹은 연방 및 주 정부에 소속되어 있다고 거짓말을 합니다.

사기의 징후와 기타 위험 신호

대출 변경 - 귀하와 대출업자, 혹은 "대출 서비스 업체" 가 귀하의 재정 상황에 알맞게 주택담보 대출의 조건 중 하나 이상을 수정하는 것에 동의하는 것 - 이 모든 주택 소유주에게 가능한 것은 아닙니다. 불행하게도 사기꾼들은 일반적으로 자신이 대출 변경이나 관용을 진행하거나 압류를 막을 수 있다고 거짓 주장을 합니다. 이 사기꾼들은 자신의 성공담을 과장해서 떠들고 전문 지식을 늘어놓은 다음, 선금을 지급받고 돈만 가져가서 귀하를 더 최악의 상태에 빠지게 합니다.

사실이라고 하기에는 너무 달콤한 말들은 조심하고 의심하셔야 하며, 신뢰할 수 있으며 합법적인 자료를 통해 스스로 해결할 수 있도록 해야 합니다. 또한 하기 위험 신호를 유의하세요.

- ✓ 라이선스가 없는 개인이나 업체.
- ✓ 모든 유형의 선불 요구(선불 수수료 지급). 기억하십시오. 사기꾼들은 돈만 받으면 사라질 것입니다.
- ✓ 귀하의 대출 업자나 업체가 아닌, 타인이나 타 업체에 지급을 진행하라는 지침. 언제나 여러분의 대출 업자/업체에만 입금을 진행하십시오. 다른 누구도 안 됩니다.
- ✓ "집을 지켜 드리겠습니다," "무료 컨설팅," "보증금 환급" 등의 성공 약속이나 보증. 이러한 보장은 불가능합니다.
- ✓ 업체가 변호사 지원을 받고 있다는 주장 - 특히 법정 변호인이나 업체의 신원이 확인되지 않는 경우.
- ✓ 대출 변경 업체에 "위임장"을 요구하는 경우. 사기꾼은 위임장으로 여러분을 대리해 집을 팔아버릴 수도 있습니다.
- ✓ 대출 변경 업체 또는 제3자에게 주택 명의를 이전하라는 요청. 이는 집과 관련된 모든 자본을 하나도 남김없이 빼앗으려는 사기입니다.
- ✓ 대출 변경 업체 또는 특정한 제3자에게 임대료를 지불하면 신용도를 회복할 수 있다는 약속.
- ✓ 제3자에게 주택 명의를 양도하고 그들이 다시 주택을 임대한 다음 다시 집을 매매하는 임대차 계약/재임대 사기.
- ✓ 대출 변경 업체가 파산이나 기타 작은 사건을 만들어 "강제로" 대출 업체와 협상을 진행할 것이라는 주장.

- ✓ 대출 변경 업체로 불리는 자들이 작성해온 서류에 검토 없이 먼저 서명을 진행해야 하거나, 백지 서류에 일단 서명을 해야 한다는 주장. 서명이 필요한 모든 문서를 신중하게 검토하고 이해하십시오.
- ✓ 귀하의 주택담보 대출업체나 개인, 변호사, 회계사 혹은 비영리 주택 상담사와 연락해서는 안 된다는 대출 변경 업체의 지침.
- ✓ 대출 변경 가능성을 높이기 위해 임대료를 납부하지 말라는 조언. 이 조언을 따르는 것은 압류의 길로 한 걸음 다가가는 것입니다.
- ✓ “지금 당장 시작하세요.” 따위의 고압적인 영업 전략이나 경고
- ✓ 업체가 정부의 지원을 받고 있거나 특별한 프로그램을 진행할 수 있다는 주장.

기타 선택지

- 셀프 진행은 무료: 대출 기관에 직접 연락하여 기관 및 여러분의 현재 상황에 적합한 대출 변경이나 융자금 지급 관용을 요청하십시오. 통화 상대, 통화 내용, 해야 할 일, 어떤 제안이 논의되는지를 상세히 기록해야 합니다. 누군가의 도움이나 수수료 지급 없이, 혼자서도 충분히 하실 수 있습니다. 더 많은 정보가 필요하시다면 부동산 부서(DRE)의 [FAQ—소비자가 대출업자와 직접 대출 내용을 수정하고자 한다면](#) 을 참고하십시오.
- 무료 상담사의 컨설팅 받기: 미국 주택 도시 개발청 (HUD) 에서는 캘리포니아의 HUD 승인 비영리 기관을 통한 무료 주택 컨설팅을 제공합니다. [HUD 웹사이트](#)를 통하여 상담사를 찾아보세요.
- 합법적이며, 라이선스를 보유하고 있고, 자격이 있는 개인이나 업체와 함께하기: 귀하를 위해 협상할 대리인을 고용하실 수 있습니다. 그러나, 반드시 합법적이며, 라이선스를 보유하고 있고, 충분한 자격이 있는 사람이어야 합니다. 반드시 기억하십시오. (DRE 라이선스 직원과 라이선스 변호사를 포함한) 그 누구든 주택담보대출 변경이나 융자금 지급 관용을 진행하기 위해 선불을 요구하거나,

청구하거나, 선수금을 받거나, 선 결제, 의뢰 수수료나 다른 방법으로 먼저 보상을 받는 것은 불법입니다.

- 주택담보대출 발행자 자격증이 있는 캘리포니아 부동산 중개업자는 대출 변경 업무를 수행할 수 있습니다. 또한 주택담보대출 발행자 자격증이 있는 부동산 판매업자 또한 신뢰할 수 있는 중개업자의 감독하에 본 업무를 수행할 수 있습니다. [DRE 웹사이트에서 자격 상태 확인하기](#).
- 캘리포니아 자격 변호사 또한 대출 변경 업무를 수행할 수 있으나, 절차대로 그들의 대리가 가능한 범위 안에서만 해당 서비스를 제공할 수 있습니다. 캘리포니아에서 변호사가 주택담보대출 변경이나 융자금 지급 관용 서비스를 진행하기 위해 선불을 요구하거나, 청구하거나, 선수금을 받거나, 선 결제, 의뢰 수수료나 다른 방법으로 먼저 보상을 받는 것은 불법입니다. [캘리포니아 주 변호사 웹사이트에서 자격 상태 확인하기](#).

라이선스 기록을 확인하는 것 외에, [거래 개선 협회\(Better Business Bureau\)](#)와 같은 정보를 참고하시어 문제 제기 기록이 있는지 살펴보십시오

어떤 서명을 진행하기 전, 대출 변경 “전문가” (DRE 라이선스를 가지고 있는 사람이든, 자격이 있는 법정 변호인이든) 에게 문의하세요. 그들의 재정, 주택담보대출이나 부동산 관련 업무 경험에 관해 확인하시고 어떻게 주택담보 대출을 재협상할 것인지, 그들의 라이선스가 유효한지, 규정 위반이 있었는지, 경력을 어떻게 쌓아왔는지, 또는 여러분의 대출업자와 성공적인 거래를 진행했다는 증거가 있는지, 비용은 어떻게 청구되는지, 그리고 장기적이고 저렴하며 지속 가능한 성공적 협상 과정에 대하여 확인하십시오.

사기를 당했다면 어떻게 할까요?

1. 부동산 개업 중인 DRE 면허가 있는 개인이나 무면허 개인이 관련되어 있다면, [DRE에 문제를 제기하십시오](#).

2. 법정 변호사나 무면허 법률 활동가가 관련되어 있다면, [캘리포니아주 변호사 협회](#)에 문의하십시오.
3. [캘리포니아 법무 총장](#)에게 문제를 제기하십시오.
4. 지방 검찰, 보안관, 경찰 및 현지 검사에게 문의하십시오.
5. [연방 거래 위원회](#)에 문의하십시오.
6. [연방 수사국 \(FBI\)](#) 에 문의하십시오.
7. 지방 소액 사건 법원에서 판사를 통해 신속하고 저렴하게 분쟁을 해결하실 수도 있습니다.

###

발행 일자: 2021년 8월