



캘리포니아주 부동산국 (DRE)  
1651 Exposition Boulevard  
Sacramento, CA 95815  
[www.dre.ca.gov](http://www.dre.ca.gov)

## 소비자 경보

### 차압에 대한 가능한 대안 또는 옵션

당신이 처한 특정 상황이 무엇이든 간에 매월 갚아야 하는 월별 모기지 대출 상환액을 납부하지 못하게 되면 당신은 차압을 당할 가능성에 처하게 됩니다. 주택을 구매하거나 재융자 (refinance)를 받을 때, 당신은 대출 기관으로부터 돈을 빌렸습니다. 해당 대출기관은 당신의 모기지 대출 서류에 규정된 금융조건에 의거하여 상환을 요구할 권리를 갖게 됩니다. 만약 당신이 모기지 대출 상환을 하지 못하게 되면, 당신에게 돈을 빌려준 대출기관은 당신의 모기지 대출금액을 상환받기 위해 당신의 주택을 처분할 수 있습니다. 이 과정을 일컬어 차압 (foreclosure)이라고 합니다.

차압 절차는 지치고 힘든 경험이지만 결국 당신이 해야 할 일은 아무것도 없습니다. 차압 대신에 당신은 여러 가지 가능한 대안을 시도할 수 있는데, 그러려면 당신이 먼저 선제적으로 그 일을 착수해야 합니다. 당신이 사용할 수 있는 모든 대안과 옵션이 반드시 적절한 해결책은 아니기 때문에, 당신이 처한 특별한 상황에 가장 적합한 해결책을 선택할 필요가 있습니다. 차압 과정 초기에 변호사와 상의하게 되면 당신에게 가장 유리한 옵션 선택에 도움을 받을 수 있고, 주택소유주로서 당신의 권리를 보호 받을 수 있습니다. 당신에게 가능한 대안 또는 옵션에는 다음과 같은 것들이 있습니다.

- 채무 조정 (loan modification)
- 재융자 (refinance): 더 유리한 조건으로 새로 대출을 얻어 기존의 대출금을 갚는 방법
- 주택 매각하기
- '숏세일 (short-sale)'로 매각하기
- 집 전체를 임대하기
- 방을 부분적으로 임대하기
- 대출 기관 또는 산하 대리기관에 소유권 양도 (deed-in-lieu of foreclosure) 또는

- 주택 자산 매각 (home equity sale).

이 글은 차압에 대한 잠재적 대안들 중 하나인 주택 자산 매각에 대해 다루고 있습니다.

주택 자산 매각은 차압에 대한 대안 중 하나로서 자신의 주택에 잔여 자산이 아직 남아 있는 주택소유주 만이 사용 가능합니다. 다시 말하면, 주택의 가치가 대출기관(들)에 갚아야 하는 부채보다 높은 경우를 의미합니다. 캘리포니아 법에는 주택 압류 시 주거용 부동산에 대한 보호가 포함되어 있습니다. 그런 법적 보호가 이뤄지기 위해서는 해당 부동산이 1-4곳의 주거용 공간을 포함하고, 소유주는 그 중 한 곳을 자신의 주거주지로 삼고 있으며, 또한 해당 부동산이 발효된 채무불이행통보 (NOD) 대상이어야만 합니다.

주택 자산 구매자는 점유가 아닌 투자 수단으로 압류 주택을 구입하는 사람입니다. 주택 자산 구매자와 발효된 채무불이행통보 (NOD)의 대상인 주택을 소유한 소유주 간의 매매 거래는 캘리포니아주 법률의 특별한 조항을 준수해야 합니다. 이 법률의 요구사항에는 주택 자산 구매자와 주택소유주 간의 계약내용에 대한 기준이 포함됩니다. 계약에는 계약 당사자들 간의 완전한 합의가 포함되어야 하며, 기타 다른 정보들과 아울러 다음의 정보가 포함되어야 합니다.

- 주택 자산 구매자의 성명, 사업자 주소 및 전화번호
- 차압 주택의 주소 (발효된 채무불이행통보 또는 차압경매통보의 대상이 되는)
- 매매와 관련하여 또는 매매 거래가 성사되었을 때 주택 자산 구매자가 지불해야 할 구매가 총액
- 주택 자산 구매자가 당신의 주택에 대한 금액을 어떻게 지불할 것인지에 관한 조건의 전체적 설명과 주택 자산 구매자가 차압 매각 이전 또는 이후에 당신에게 제공할 모든 형태의 서비스를 포함하되 이에 국한되지 않는 기타 고려 사항
- 소유권이 주택 자산 구매자에게 양도되는 시점
- 해당되는 모든 임대 계약 조건
- 자산 구매자와의 계약을 취소할 수 있는 당신의 권리에 관한 적절한 고지. 계약을 취소할 수 있는 권리는 계약을 체결 한 당일로부터 5일째 영업일 자정, 또는 신탁증서에서 부여된 매각권에 의거하여 부동산 매각이 예정된 당일 오전 8시, 중에서 어느 쪽이든 먼저 발생하는 시점을 기해 소멸됩니다. 해당 고지에 요구되는 형식은 캘리포니아 민법 섹션 1695.3 및 1695.5에서 확인할 수 있습니다.

주택소유주는 계약을 취소할 권리를 가지며, 취소 기간이 만료될 때까지는 매매 거래가 완료될 수 없으며, 주택 자산 구매자 (또는 주택 자산 구매자의 요청을 받은 당신 자신)는 해당 주택 자산을 담보로 하여 재융자를 받거나 대출을 받을 수 없습니다. 뿐만 아니라, 취소 기간이 만료될 때까지 당신은 당신의 자산에 대한 어떠한 대가 (금전)도 받지 않아야 합니다. 만약 당신이 계약을 취소하기로 결정하게 되면, 주택 자산 구매자 측에서 요구하는 일체의 조건에 상관없이 당신이 이미 서명했던 계약서 원본 및 기타 관련 서류 (법적 증서)가 당신에게 반환되어야 합니다.

주택 자산 구매자는 당신이 소유한 주택의 시세, 매각으로 당신이 얻게 된 순이익 액수 (있는 경우), 계약 조건 일체, 혹은 그것이 무엇이든 당신이 서명한 문서 (법적 증서)의 성격 등과 관련해 허위 또는 오해를 살 만한 진술을 해서는 안됩니다. 어느 누구든지 귀하의 차압 주택과 관련된 모든 매매 거래를 착수하거나, 체결, 협상 또는 종결하는 것은 불법 행위이며, 만약 그와 같은 사람이 거래 조건을 이용해 당신을 부당하게 이용한다면 그런 행위는 불법이라는 점을 인식해야만 합니다.

일부 주택 자산 구매자들은 매매 거래를 제안하는 일환으로 미래의 어느 시점에 당신의 주택을 재구매할 기회를 당신에게 제공할 것입니다. 그 주택 자산 구매자는 해당 부동산의 소유권을 다른 구매자에게 이전하고 당신은 당신의 집에 거주하다가 미래 어느 시점에 재구매 하도록 요청할 것입니다. 그런 방식의 매매 거래는 주택 자산 구매자가 달리 증명하지 않는 한 주택 매매라기 보다는 주택담보대출 (mortgage loan)로 간주됩니다.

해당 캘리포니아 법률은 당신의 주택이 압류 상태에 있을 때, 그 주택을 확보하려는 비윤리적이고 비양심적인 주택 자산 구매자들로부터 당신 (주택보유주)을 보호하려는 취지를 담고 있습니다. 비록 당신의 주택이 현재 압류된 상태가 아니라 하더라도, 당신의 자산을 구매하려는 투자가와 매매 거래를 고려하고 계신다면 당신에게는 보호가 필요할지 모릅니다. 이처럼 간단한 논의에서 아실 수 있듯이 법률은 복잡하고, 따라서 당신은 부동산 거래에 관해 잘 아는 변호사와 상의를 하시면 큰 혜택을 보실 수 있을 것입니다.

### ***당신의 자산 매각하기-간단한 팁***

- 부동산 중개인을 고용하는 것이 도움이 될 수 있겠지만, 반드시 그럴 필요는 없습니다. 공인된 부동산 중개인은 수요자 (구매자)들을 찾아 주고, 계약 조건을 협상하는데 도움이 되며, 거래 마감 절차에도 도움이 될 것입니다.

- 당신의 주택에 대한 합당한 시세를 파악하지 못하면 비윤리적인 사업 관행에 노출될 수 있습니다. 지식이 풍부한 부동산 중개인(당신의 거주지 및 지역 사회에서 활동하는) 또는 독립적으로 활동하는 부동산 감정인은 당신의 주택의 시세가 현재 어떻게 되는지 추정하는데 도움을 줄 수 있을 것입니다.
- 수요자/ 구매자가 현금 지불의 대가로 계약에 서명하도록 요청/ 요구하는 비공개 거래를 피하십시오 (특히 별도의 제3자 에스프로 대리인을 사용하지 않고서). 캘리포니아에서는 에스프로 대리인으로 면허를 득했거나, 명시적으로 면허 취득에서 면제를 받은 사람들 중에서 공인 에스프로, 소유권 보험 회사, 인수 소유권 회사 등이 에스프로 서비스를 수행할 권한을 위임받았습니다. 이러한 서비스에는 구매 및 판매 거래의 일부로 당신의 기존 대출 기관에 대한 상황이 포함됩니다.
- 비윤리적인 사람들은 종종 '즉석 현금'을 주겠다고거나 수요자/구매자가 '판매 계약'이라고 하는 것을 이용해 주택소유주의 자산을 사도록 해주겠다고 하면서 주택소유주들로 하여금 비공식적 거래를 하도록 설득하려고 합니다. 이런 유형의 거래는 결국 재정적 고뇌를 야기할 수 있습니다. '판매 계약'(소유권은 당신의 이름으로 남아 있는 상태에서 얼마 후 증서가 수요자/구매자에게 넘어가는 계약)을 체결하기에 앞서 변호사의 조언을 구할 것을 강력하게 권고드립니다.
- 당신의 주택을 원하는 구매자를 찾는 데는 상당한 시간이 걸릴 수 있습니다. 가능한 한 빨리 당신의 주택에 대한 마케팅을 시작하십시오. 이 기간 동안 월별 모기지 대출 상황이 지속적으로 납부될 수 있도록 해야만 합니다.
- 이 거래를 통해 당신의 대출 기관 혹은 산하 대리기관에 상환을 완전히 끝낼 수 있는 한, 그것은 '숏세일'이 아닙니다. 대출 기관 혹은 산하 대리기관의 사전 허가가 필요하지 않습니다. 그러나 모기지 대출 조건 중 선납 과태료 조항이 포함되어 있을 수 있는데, 그럴 경우 당신이 모기지 대출을 조기에 갚게 될 경우에 추가 수수료가 부과될 수 있을 것입니다. 당신이 이 수수료를 면제 받기 위해서는 대출 기관 또는 산하 대리기관과 협상해야 합니다. 선납 과태료 중 일부는 현행 준거법에 위배되는 경우가 있으며, 이런 상황에서 부동산 변호사가 도움이 될 것입니다.

차압에 대한 여러 대안들과 관련된 추가 리소스를 원하시면 부동산국의 소비자 간행물 페이지 <https://dre.ca.gov/Publications/>를 방문해 주십시오.

###

발행일: 2020년 10월