

2014년 1월

장기주택자금대출을 찾고
계십니까?

연방 규칙에 따라 차입자가
기대할 수 있는 사항



Consumer Financial
Protection Bureau

차입자는 상환 능력에 맞는 장기주택자금대출(Mortgage)이 제공될 것입니다.

장기주택자금대출을 신청하실 때 본인이 감당할 수 있는 월 납부금이 얼마까지인지 이해하는 데에는 어려움이 따를 수도 있습니다. 차입자가 감당할 수 없는 용자를 대부자와
장기주택자금대출 브로커는 제공하지 않을 것이라고 차입자는 생각할 수도 있습니다. 최근의 경제 위기에 이르는 몇 년 동안 일부 장기주택자금대출은, 처음에는 상환 가능하게 보였으나 상환금이 크게 늘어나게 설정되어 있었습니다. 대부자또한 소비자가 상환할 수 없는
장기주택자금대출을 제공하는 경우가 많았습니다. 그 결과로 인해 많은 소비자들이 채무 불이행 및 압류에 처하게 되었습니다.

연방 장기주택자금대출 규칙에 따르면 대부자는 대출을 제공하기 전, 차입자의 재정 정보를 살펴보고 대출금을 상환할 수 있는지 결정해야 합니다. 상환 능력에 대한 규칙은 대부분의 대부자가 제공하는 장기주택자금대출에 적용됩니다. (주택담보대출(home equity lines of credit), 타임셰어플랜(timeshare plan – 공동사용 휴가용 주택), 주택연금(reverse mortgage), 임시 대출(temporary loan) 등 일정한 종류의 대출은 제외됩니다.) 또한, 더욱 엄격한 규제 조건과 특징을 가진 "유자격 장기주택자금대출"(qualified mortgage)이 있습니다.

연방 장기주택자금대출 규칙은 차입자가 상환 가능한 장기주택자금대출을 얻도록 지원하기 위한 것입니다. 또한 이 규칙은 책임성 있는 대부자가 위험한 관행을 일삼는 무모한 대부자와 경쟁해야 하는 일이 없도록 지원 합니다.

이 규칙은 차입자를 보호하기도 하지만 차입자 스스로 이 규칙을 분석 해보는 것이 중요합니다. 여러 우선적 고려사항 중에서, 얼마만큼의 대출을 받을 자격이 되는지보다는 얼마만큼의 대출금이

상환 가능한 금액인지에 초점을 맞추십시오. 상환 가능 금액을 알기 위해서는 자신의 소득, 지출, 저축 우선순위 등을 진지하게 살펴보고 자신의 예산에 가장 잘 맞는 대출이 무엇인지 판단할 필요가 있습니다.

대부자는 차입자의 "상환 능력"을 결정해야만 합니다.

일반적으로 대부자는, 차입자가 장기주택자금대출을 받기 전에 차입자가 그 대출금을 상환할 능력이 있는지를 결정해야만 합니다.

대부자는 차입자의 재무 정보를 수집해서 검증해야 합니다.

차입자가 장기주택자금대출을 신청할 때, 차입자는 대부자에게 일정한 재무 정보를 제공해야만 합니다. 대부자는 **W-2** 나 급여 명세서 등과 같은 믿을 만한 문서를 이용하여 그 정보를 확인해야만 합니다. 대부자는 일반적으로 **8** 가지 유형의 정보를 고려해야만 합니다.

1. 현재 수입 또는 자산
2. 현재 고용 상태
3. 신용 기록
4. 장기주택자금대출 월 납부금
5. 차입자가 동일한 자산에 대해 동시에 납부해야하는 또 다른 장기주택자금대출의 월 납부금
6. 기타 장기주택자금대출 관련 비용(재산세 등)에 대한 월 납부금
7. 다른 채무
8. 월 수입 대비 장기주택자금대출을 포함한 월간 채무 지불금("수입 대비 채무율")

또한, 대부자는 매월 부채를 갚은 후, 얼마의 금액이 차입자에게 남는지를 살펴보기도 합니다.

차입자는 대출을 상환하기 위한 충분한 자산이나 소득이 있어야 합니다.

대부자는 차입자가 대출을 상환할 능력이 있다고 결정해야만 합니다. 대부자는 차입자의 현재 소득 및 자산(장기주택자금대출로 연계 되는 자산의 가치는 제외)을 살펴볼 수 있습니다.

대부자는 차입자의 수입 대비 채무율 또는, 매달 차입자에게 식품비나 난방비 지불 같은 기타 지출을 위해 얼마의 금액이 남는지도 살펴보아야 합니다.

대부자는 "티저" 금리(teaser rate)를 이용하여 차입자의 상환 능력을 결정할 수 없습니다.

대부자는 차입자가 장기주택자금대출을 상환할 수 있는지를 판단하기 위해 장기주택자금대출 월 납부금을 계산할 때, 초기금리나 티저 금리와 같은 일시적인 저금리를 이용할 수 없습니다. 예를 들어, 변동금리 대출일 경우, 대부자는 일반적으로 차입자가 납부해야 할 가능성이 있는 가장 높은 금리를 고려해야 합니다.

예외: 대부자가 차입자를 위험한 대출에서 벗어나도록 재대출을 제공하는 경우

정해진 상황에 따라, 차입자에게 위험한 장기주택자금대출에서 좀 더 안정적인 재대출을 제공하는 대부자에게는 "상환 능력" 요건이 적용되지 않을 수도 있습니다. 위험한 대출의 예로는 이자만 내는 대출을 들 수 있습니다. 더욱 안정적인 장기주택자금대출의 예로는 고정금리 장기주택자금대출을 들 수 있습니다. 이 예외 조항으로 인해 차입자가 더 낮은 위험요소의 대출로 재대출을 받는 것이 가능합니다.

대부자는 차입자에게 유자격 장기주택자금대출(Qualified Mortgage-QM)을 제안할 수 있습니다.

대부자가 유자격 장기주택자금대출(QM)을 제안하는 경우, 대부자는 "상환 능력" 요건을 충족시킨 것으로 간주됩니다. 유자격 장기주택자금대출(QM)은 일정한 요건을 갖추어야 합니다.

예를 들어, 대출에는 장기주택자금대출 위기 동안 소비자의 문제를 가중시킬 수 있는 위험요소가 높은 사항이 포함되어서는 안 됩니다.

유자격 장기주택자금대출(QM)은 대출의 특정기능들을 가질 수 없습니다.

유자격 장기주택자금대출(QM)은 아래의 대출기능을 가질 수 없습니다.

- 원금을 상환하지 않고 이자만 지급하는 기간인 "이자한정"(interest-only) 납부기간
- 매월 원리금 지불에도 불구하고 차입 원금이 시간이 지남에 따라 증가하는 "역상각"(Negative amortization)
- 대출 기간이 끝날 때 일반 납부금보다 더 많은 금액의 납부금을 상환해야 하는 "만기일시상환"(Balloon payment) - 일부 제한된 상황에서는 이것이 허용되기도 함
- 30년이 넘는 대출 기간

유자격 장기주택자금대출(QM)은 차입자의 소득 중에서 부채 상환에 사용할 수 있는 금액을 제한합니다.

유자격 장기주택자금대출(QM)은 일반적으로, 주택자금대출의 월 납부금을 포함한 차입자의 부채가 차입자의 세금 공제 전 월소득의 43%를 초과하지 않도록 필요로 합니다. 상황에 따라서는 일정한 소규모 대부자가 43%를 초과하는 부채도 적합하다고 결정할 수 있습니다.

일시적으로, 유자격 장기주택자금대출(QM)은 부채 비율이 43%를 초과한다 할지라도 **Fannie Mae** 나 **Freddie Mac** 이 매수 가능한 부채가 되거나 혹은 농무부와 같은 특정 정부 기관에 의해 보험에 가입된 부채가 될 수 있습니다. 추가적으로, 연방주택청(**Federal Housing Administration**)을 통해 포함되는 주택도시개발부(**Department of Housing and Urban Development**)에 의해 보험에 가입되거나 보증되는 대출은 그 기관이 정한 규칙에 따라 유자격 장기주택자금대출(QM)이 될 수도 있습니다.

높은 포인트와 수수료를 선지급해야 하는 장기주택자금대출은 유자격 장기주택자금대출(QM)이 아닙니다.

유자격 장기주택자금대출(QM)은 대부자가 차입자에게 과도한 포인트와 수수료를 선지급하도록 청구하는 것을 허용하지 않습니다. 비용 제한은 대출 액수에 따라 다릅니다. 신용 보고(credit report) 수수료와 같은 제 3자 수수료는 보통 그 제한에 포함되지 않습니다. 또한, 유자격 장기주택자금대출(QM)은 할인 포인트(할인된 이자율을 받는 조건으로 선지급하는 대출금의 비율)에 제한을 둡니다.

일부 유자격 장기주택자금대출(QM)은 만기일시상환(balloon payment)이 포함될 수 있습니다.

일반적으로 만기일시상환을 요구하는 대출은 유자격 장기주택자금대출(QM)이 될 수 없으나 소규모의 대부자는 특정 상황아래 만기일시상환(balloon payment)이 포함된 유자격 장기주택자금대출(QM)을 제공할 수 있습니다. 대부자가 "소규모 채권자"의 요건을 갖추고 있고 차입자의 대출이 그 외 다른기준에 부합되는 경우, 만기일시상환 장기주택자금대출(balloon-payment mortgage)을 선택할 수 있습니다.

유자격 장기주택자금대출(QM)은 대부자 역시 보호합니다.

유자격 장기주택자금대출(QM)을 제공하는 대부자는 차입자가 대출금 상환에 실패하더라도 특정한 법적 보호를 받습니다. 유자격 장기주택자금대출(QM)에서 대부자는 평균 이자율보다 높지 않은 이자율의 대출에 대해서는 "안전한 피난처(safe harbor)"를 제공받게 됩니다. 이것은 대출이 유자격 장기주택자금대출(QM)의 정의에 부합될 경우 대부자가 "상환 능력" 규칙을 따른 것으로 간주되는 것을 의미합니다. 차입자는 대출이 유자격 장기주택자금대출(QM)의 정의에 부합되지 않는다는 점을 증명할 수 있는 경우, 이 규칙에 따라 계속해서 대부자에게 법적으로 이의를 제기할 수 있습니다.

더 비싼 가격과 평균 이자율보다 높은 이자율의 유자격 장기주택자금대출(QM)의 경우, 그 규칙은 다르게 작용합니다. 그러한 대출들은 대부자가 "상환 능력" 규칙을 준수했다는 "반증 가능한 추정"을 갖습니다. 하지만 차입자는 그러한 추정에 이의를 제기할 수 있습니다.

장기주택자금대출 최종 계약을 마칠 때 차입자가 장기주택자금대출 월 납부금, 그외 다른 채무들과 생활비들을 상환하고 지급할 정도의 충분한 수입이 없었다는 점을 실제로 보여주는

정보를 대부자가 가지고 있었다는 것을 증명해야 합니다. "상환 능력" 규칙은 차입자가 대부자의 다른 연방 소비자보호법 위반에 대해 이의를 제기할 수 있는 권리에 영향을 주지 않습니다.

차입자는 주택의 가치에 대해 좀 더 정확하게 알게 될 것입니다.

주택의 가치 측정에는 여러 가지 다른 요소가 작용합니다. 이 요소들에는 그 지역의 유사 주택 매매, 주택 및 인근 지역에 관한 다른 정보가 포함됩니다. 예를 들어, 주택 감정인은 최근에 판매된 다른 주택들보다 마당이나 주택 면적이 더 넓은 경우, 또는 화장실이 더 많거나 부엌이 더 최신형인 경우 더 높은 가치를 책정할 수 있습니다. 주택이 더 작거나 수리가 필요한 경우, 기능성(두 번째 화장실 등)이 결여된 경우에 주택 감정인은 더 낮은 가치를 책정할 수 있습니다. 주택 감정인은 그 주택과 인근 지역에서 최근에 매매된 주택들 사이의 차이점을 근거로 그 주택의 가치를 결정합니다.

차입자는 대부자가 입수하는 주택 감정서 사본을 받을 것입니다.

차입자는 대출을 받기 전, 주택 감정서(주택 가치의 추산)를 편리하게 검토할 수 방법이 있습니다. 특히, 차입자가 그 주택에 관해 처음 대출을 신청하는 경우, 대부자는 아래 사항을 이행해야 합니다:

- 장기주택대출 신청서를 접수받은 날로부터 **3**일 내에 어떠한 감정서 사본이라도 신속하게 받게 될 것이라는 것을 차입자에게 통지
- 감정서의 사본을 무료로 제공. 여기에는 감정 보고서, 자동화된 감정 모델 보고서, 또는 가격에 대한 브로커의 의견 등 일반적으로 사용되는 보고서가 포함될 수 있음
- 보고서들이 완성된 후 또는 대출 계약마감 **3**일 전, 이 둘 중 더 빠른 시일에 속하는 기간안에 신속하게 이러한 보고서들의 사본을 제공해야 함

- 자료가 마감날에 제공될 수 있도록 차입자에게 마감일 보류 요청할 수 있음
- 대출이 체결되지 않는다 할지라도 이러한 자료들은 차입자에게 신속하게 제공해야 함
- 차입자에게 감정서 발행에 대한 합리적인 수수료를 지불하도록 요청할 수 있음

차입자는 감정평가서를 미리 살펴볼 권리를 포기할 수 있습니다.

대부자는 차입자에게 대출 최종 체결일로부터 **3일** 전에 감정평가서 사본을 받아 볼수 있는 권리를 "포기하도록" 요청할 수 있습니다. 이것은 대부자가 대출 최종 체결일 최소 **3일** 전까지 감정평가서 사본을 제공할 필요가 없다는 것에 차입자가 동의하는 것을 의미합니다. 차입자가 이 권리를 포기하더라도, 대부자는 감정평가서 사본을 차입자에게 제공해야 합니다. 차입자가 이 권리를 포기하고 대출이 체결되는 경우, 대부자는 대출 최종 체결일 이틀이나 하루 전, 또는 대출 최종 체결일 당일에 사본을 제공할 수 있습니다.

대출 체결일 **3일** 전에 미리 감정평가서 사본을 받지 않는 것에 동의하기 전에 신중히 생각하십시오. 예를 들어, 감정평가서에 기록된 모든 정보를 검토하고 그것이 타당한지에 대해 결정하는 데 시간이 걸릴 수 있습니다.

감정평가서를 받는 것은 불법적인 대출차별을 찾아내는 데 도움이 될수 있습니다.

장기주택자금대출 대부자는 대출을 제공하기 전에 차입자 주택의 가치를 고려해야 합니다. 주택의 가치는 불법적인 차별로 인한 결과 보다는 주택의 특징을 근거로 정해져야 합니다.

예를 들어, 그 지역주민의 인종적 또는 종교적 배경 같은 부당한 요소로 주택의 가치에 대한 감정평가 혹은 추정이 정해질 때 대출차별이 발생할 수 있습니다. 주택감정평가 내의 부적절한 요소의 고려사항 여부를 찾아내기란 어렵습니다. 그것이 바로 대부자가 제공한 주택가치추정을 검토 해야하는 중요한 이유중 하나 입니다. 모든 보고서들을 이해하고, 보고서에 석연치 않은 부분이 있는지 살펴보아야 합니다.

대출 차별을 금지하는 연방법에는 신용기회균등법(Equal Credit Opportunity Act)과
공정주거법(Fair Housing Act)이 포함됩니다. 이러한 법에 따라 장기주택대출 대부자는 아래
사항을 근거로 차입자를 차별할 수 없습니다.

- 인종
- 피부색
- 출신국
- 성별
- 종교
- 혼인 여부
- 연령(계약을 체결하기에 충분할 정도의 연령이라는 것을 전제)
- 공적부조 프로그램에서 받는 수입
- 소비자신용보호법(Consumer Credit Protection Act)에 따라 선의로 권리 행사
- 가족 관계(예: 18 세 미만의 아동이 있음)
- 핸디캡 또는 장애

일반적으로 차입자에게 대출 가능여부를 결정할 때, 대부자는 위 사항들을 고려할 수 없습니다.
또한, 일반적으로 차입자의 대출조건을 결정할 때에도, 대부자는 위 사항들을 고려해서는
않습니다. 대부자가 연령 및 공적 지원을 받는 점에 대해 고려할수도 있는것을 제한하는 특별한
규칙이 있습니다.

차입자는 이해충돌로부터 보호받습니다.

소비자는 일반적으로 일생 동안 몇 안되는 주택대출을 받습니다. 그 결과로 대부분 소비자들은 대출 담당자(대출 담당직원 또는 장기주택자금대출 브로커)가 대출선정에 주는 도움에 의존합니다. 그러나 금융 위기 전 일부 대출 담당자들은 소비자가 고이율 대출이나 불리한 조건의 대출에 동의하는 경우 더 많은 보수를 받았습니니다. 또한, 대출담당자들을 위한 교육 및 자격 기준에 상당한 차이가 있었습니다.

지금은 연방법에 따라 일정한 상환 관행은 금지됐으며, 대출담당자는 일정한 요건을 갖추어야 합니다.

대부자는 차입자에게 숨겨진 수수료를 부과할 수 없습니다.

과거에는 대출회사들이 때때로 대출담당자가 소비자를 고이율 또는 불리한 조건의 장기주택자금대출로 유도할 때 더 많은 보수를 지급하였습니다. 차입자는 자신이 더 높은 이자율 또는 더 값비싼 대출조건에 동의할 때, 대출담당자가 더 많은 돈을 번다는 점을 깨닫지 못하였을 수도 있습니다.

대출회사들은 더 이상 그렇게 할수 없게 되었습니다. 그 회사들은 대출 담당자의 보수와 차입자의 대출 이자율과 결부시킬 수 없습니다. 또한, 그 회사들은 차입자가 대출담당자와 관련이 있는 회사 - 특정 소유권 보험회사(title company) 등- 를 이용하는 것에 대해 대출담당자에게 보수를 지급할 수 없습니다. 차입자가 장기주택자금대출 브로커에게 장기주택자금대출 선정 지원을

이유로 보수를 지급하는 경우, 장기주택자금대출 브로커는 차입자에게 대출을 제공하는 대부자로부터 보수를 받을 수 없습니다.

대부자의 직원들은 전문적인 자격을 갖추는 것입니다.

대출담당자는 장기주택자금대출을 제공할 자격을 갖추어야 합니다. 주법 또는 연방법에 따라 대출담당자가 인가를 받거나 등록을 해야 하는 경우, 이 요건을 갖추지 못하면 대출담당자는 규칙을 위반하는 것입니다. 은행, 특정 비영리 단체와 같은 특정 대부자의 직원들은 주정부로부터 허가증을 받을 필요는 없습니다. 이 직원들은 일반적으로 신용 조회 및 추천인 조사를 통과해야 합니다. 또한, 그들은 적절한 대출을 제공하는 방법에 관한 교육을 받아야만 합니다.

대부자는 중재를 요청할 수 없습니다.

중재는 사법제도 밖에서 분쟁을 해결하는 방법들 중 한 가지입니다. 중재에서는 중재자라고 불리는 사람이 쌍방의 얘기를 듣고 분쟁을 해결할 방법을 결정하는 것입니다. 법정에서 원고가 사용할 수 있는 일부 방법들이 중재에서는 제공되지 않을 수도 있습니다. 또한, 법정 고소에 비해 중재자의 판정에 항소할 수 있는 능력은 더욱더 제한됩니다.

때때로 당사자들끼리 분쟁이 발생한 후에 분쟁 중재에 동의하기도 합니다. 이것은 분쟁이 먼저 발생하고 당사자들이 그 후에 그것을 중재하는 데 동의하기 때문에 종종 "분쟁 발생 후 중재"라고 불립니다. 차입자와 대부자가 모두 동의하는 경우 분쟁 발생 후 중재를 이용할 수 있습니다.

"분쟁 발생 전 중재" 조항은 종종 "의무적 중재 조항"이라 불리며 그 반대로 작용합니다. 어떤 분쟁이 발생하기 전, 계약서 조항에 특정 유형의 분쟁들은 법정보다는 중재를 통해 해결해야 한다고 명시해 놓습니다. 일반적으로 대부자가 장기주택자금대출 및 주택담보대출 계약서에 의무적 중재 조항을 삽입하는 것은 더 이상 허용되지 않습니다.

대부자는 차입자의 대출금에 대한 신용 보험료를 추가할 수 없습니다.

신용 보험은 차입자가 사망하거나, 장애를 입거나, 직장을 잃는 경우 또는 다른 특수한 상황에 처할 때, 차입자의 대출금 전부 또는 일부를 상환하거나 대출금 상환을 일부 또는 전부 중지시킵니다. 차입자가 장기주택자금대출을 통해 돈을 빌려 신용 보험료를 지급한다면 차입자의 총 대출금이 증가하며 차입자는 더 많은 이자를 지급해야 합니다. 대부자가 차입자의 대출금에 신용 보험료를 포함시키는 것은 허용되지 않습니다.

그러하더라도 차입자는 신용 보험에 가입할 수 있으며, 선지급하거나 장기주택자금대출 월 납부금과는 별도로 매달 보험료를 납부할 수 있습니다. 실업 보험에는 특별 규칙이 적용됩니다.

차입자의 대출이 비용이 많이 드는 경우 차입자는 더 많은 보호를 받습니다.

차입자의 주 거주주택에 대해 대부자가 고비용 대출을 제안하는 경우, 그리고 그 대출에 연이율(APR)이나 포인트, 부과된 수수료가 특정 기준 금액을 초과하는 경우, 더욱 강력한 소비자 보호가 적용됩니다. 차입자는 아래 사항들 중 하나에 부합되는 본인주택 매입용 대출, 현재 주택자금대출 대한 재융자(refinance), 주택담보대출, 또는 단기 주택담보대출상품(HELOC)일 경우에는 추가로 소비자 보호를 받습니다.

- 일반적으로, 유사한 첫 장기주택자금대출에 대해 신용이 우수한 사람들이 지급하는 금리에 대한 추정금리인 평균 우대금리보다 연이율이 **6.5% 포인트** 이상 높은 첫 장기주택자금대출
- 다른 부동산에 의해 보장되지 않은 개인 자산 주택(예: 조립주택)을 위한 **50,000** 달러 미만의 대출로, 유사 대출에 대한 평균 우대 금리보다 연이율이 **8.5% 포인트** 이상 높은 대출
- 유사한 **2** 순위 저당(**2nd mortgage**)에 대한 평균 우대금리보다 연이율이 **8.5% 포인트** 이상 높은 **2** 순위 저당(**2nd mortgage**), 하위 또는 후순위저당(**subordinate or junior mortgage**)
- **20,000** 달러 미만의 대출로 포인트와 수수료가 대출금의 총 **8%** 혹은 **1,000** 달러가 되는 대출(둘 중 더 작은 것), 또는 **20,000** 달러를 초과하는 금액의 대출로 포인트와 수수료가 대출금의 **5%**를 초과하는 대출

예를 들어, 고비용 장기주택자금대출을 제안하기 전에 대부자는 아래 사항들을 이행해야 합니다.

- 차입자가 고비용 장기주택자금대출을 얻는다는 점과 그 대출에 관련된 조건, 비용 및 수수료에 대한 설명을 포함한 정보를 미리 차입자에게 제공해야 합니다.
- 대부자가 제안한 특정 고비용 장기주택자금대출에 대한 상담을 차입자가 받았다는 증명서를 주택 상담인으로부터 받아야 합니다.

차입자의 대출이 고비용 대출이라 할지라도 차입자는 보다 낮은 수수료를 지급하게 됩니다.

또한, 연방법은 고비용 장기주택자금대출을 위한 일부 대출의 특징을 제한하거나 금지합니다. 예를 들어, 차입자가 고비용 대출을 받은 경우, 대부자는 차입자가 대출받은 금액에 더 이상 여러 종류의 요금과 수수료를 추가(과거에 남용되었던 관행)할 수 없습니다.

고비용 장기주택자금대출에는 아래의 수수료가 허용되지 않습니다.

- 일반적으로 조기상환 위약금이라고 불리는, 대출금의 일부 또는 전부를 조기 상환(예: 장기주택자금대출을 재융자하는 경우)하는데 부과되는 수수료
- "만기일시상환(**balloon payment**)" - 정기 납부금의 2 배를 초과하는 큰 금액을 대출 만료시에 납부 - 특별한 상황일 경우 예외
- 정기 납부금의 4%를 초과하는 연체료
- 장기주택자금대출에 얼마의 대출금이 남아 있는지에 대한 명세서(청산 명세서라고 불림) 제시에 대한 수수료
- 대출조건조정(예: 모기지 상환에 문제가 있어서 상환을 못하는 경우)에 대한 수수료

채권자나 브로커는 기존의 대출금을 납부하지 않기 위해서 주택 소유자가 고비용 대출로 재융자를 받도록 조언하는 것이 금지됩니다.

차입자는 더욱 엄격한 주택감정 요건으로 혜택을 받습니다.

또한, 일반적으로 평균 우대 금리보다 연이율이 1.5% 포인트 이상 높은 금리가 책정된 대출인 고비용 장기주택자금대출(**higher-cost mortgage loan**)에 대한 차입자 보호에는 아래 사항들이 포함됩니다.

- 대부자는 차입자의 주택의 가치를 책정하기 위해 공증 또는 인가된 감정사를 이용해야 합니다.
- 감정사는 차입자의 주택 내부를 살펴보아야 합니다.
- 최종 대출체결일로부터 3일 전에 대부자는 그때까지 받은 모든 감정서의 사본을 차입자에게 제공해야 합니다.

차입자가 재건축 주택을 매입하는 경우 좀더 완벽한 정보를 받을것입니다.

만약, 위 규칙의 적용을 받는 고비용 대출(**higher-priced mortgage**)을 신청했을때, 차입자가 매입하는 주택이 "재건축"된 주택일경우 추가 감정이 필요합니다. 재건축이란 아래의 경우를 의미합니다.

- 주택 판매자가 6개월 전 미만에 매입한 주택을 차입자가 매입한 경우, 그리고
- 주택 판매자가 매입시 지급한 금액보다 차입자가 일정 금액을 더 많이 지급한 경우:
 - 주택 판매자가 90일 이전에 그 주택을 매입했을시, 10% 더 많이 지급
 - 판매자가 91일 후부터 180일이 되기 전에 그 주택을 매입했을시, 20% 더 많이 지급

차입자가 "재건축" 주택을 매입시, 대부자는 그 주택 내부에 대한 점검을 포함한 2차 주택감정서를 위해 지불해야 합니다. 대부자는 이러한 2차 감정서 수수료를 차입자에게 부과할 수 없습니다.

그러나, 모든 재건축 주택이 이 요건에 해당되는 것은 아닙니다. 예를 들어, 시외 외곽 지역의 재건축같은 경우에는 예외가 적용됩니다.

차입자는 세금 및 보험금 결제를 위해 에스크로(escrow) 계정을 이용해야 할 수도 있습니다.

에스크로 계정은 일부 장기주택자금대출 대부자가 차입자로부터 매달 대출 납부금과 함께 회수하여 재산세나 주택 보험금 등과 같은 큰 납부금 지급에 사용하는 금액을 보관하는 데 이용합니다.

에스크로 계정은 차입자가 납부해야 할 비용을 관리하는 편리한 방법이 될 수 있습니다. 이 계정은 대부자가 차입자를 위해 지급해야 하는 큰 액수의 청구서들을 만기일에 맞게 결제할 수 있도록, 차입자가 매월 조금씩 모을 수 있는데 도움이 됩니다. 에스크로 계정을 보유하는 것은 주택 소유자가 주택 유지에 소요되는 총비용을 더 잘 이해하는 데 도움이 됩니다.

특정 대부자들은 최소한 대출을 받은 첫 5년 동안, 고비용 장기주택자금대출(**higher-priced mortgage**)을 위한 에스크로 예치금을 매달 차입자로부터 회수해야만 합니다.

차입자의 주택이 주택 단지 내의 모든 단지민들을 위해 주택 보험을 납부하는 지역 협회에 속할 경우, 대부자는 재산세 납부를 위해서만 에스크로를 보관합니다. 지역 단체의 모든 주택에 대한 마스터 주택보험을 관리하는 협회를 두고 있는 지역 단체의 유형에는 아래가 포함됩니다.

- 계획단위개발(**planned unit developments**)
- 아파트(**Condominiums**)
- 기타 "공동 이익" 커뮤니티

예외: 일부 대출에는 에스크로 계정이 필요하지 않습니다.

에스크로에 대한 요건은 일부 대부자에게 적용되지 않을 수도 있으며, 특히 외곽 지역 또는 대출이 많지 않은 지역에서 주로 활동하는 대부자에게는 적용되지 않을 수도 있습니다. 대부자가 아래 4가지 조건을 갖춘 경우, 차입자로부터 에스크로를 회수할 필요가 없습니다. 일반적인 4가지 조건:

1. 대부자가 외곽 지역 또는 주로 대출이 많지 않은 지역에서 대출을 제공하는 경우
2. 제휴업체와 더불어 1년에 500개 미만의 장기주택자금대출을 제공하는 경우

3. 자산이 20 억 달러 미만인 경우
4. 대부자와 그 대부자의 제휴업체가 현재 제공하고 있는 어떠한 장기주택자금대출에 대해서도 에스스로 계정을 보유하고 있지 않는 경우

대부자가 이러한 4 가지 요건을 갖추고 있으나 차입자의 대출을 이 같은 4 가지 요건을 갖추지 않은 다른 회사에 판매할 계획이 있는 경우, 그리고 차입자의 대출이 그 규칙이 적용되는 고비용 장기주택자금대출인 경우, 대부자는 차입자를 위해 에스스로 계정을 개설해야 합니다.

예외: 고비용 장기주택자금대출중 일부는 포함되지 않습니다.

고비용 장기주택자금대출에 대한 규칙이 모든 주택대출에 적용되는 것은 아닙니다. 감정에 대한 규칙은 차입자가 아래의 고비용 장기주택자금대출을 신청한 경우에는 적용되지 않습니다.

- 주택연금(reverse mortgage)
- 유자격 장기주택자금대출(Qualified Mortgage)
- 특별 조건에 따라 조립 주택에 의해 보장되는 대출
- 조립 주택이 아닌 배, 트레일러 또는 이동 주택을 위한 대출
- 새 주택 건설을 위한 경우
- 12 개월 또는 그 미만의 일시 대부금(temporary loan) 또는 임시방편 자금대출(bridge loan)
- 특별 조건에 따라 간소화된 재융자(streamlined refinance mortgage)
- 25,000 달러나 그 미만의 대출금액

에스스로 규칙은 아래의 고비용 장기주택자금대출에는 적용되지 않습니다.

- 협동조합의 주식에 의해 보증된 경우
- 주택 초기 공사를 위한 대출
- 주택연금(reverse mortgage)
- 2 순위 유치권(2nd lien), 하위 또는 후순위 유치권(subordinate or junior lien)에 의해 담보
- 개방형 신용(예: 주택담보 대출 한도)
- 12 개월 또는 그 미만의 기간 동안의 일시 대부금(temporary loan) 또는 임시방편자금대출(bridge loan)

추가 정보 안내

위 규칙들과 또다른 규칙들에 대한 추가 정보는 <http://consumerfinance.gov/regulations> 에서 확인하실 수 있습니다.

<http://consumerfinance.gov/mortgage> 에서 장기주택자금대출에 대한 추가 정보와 조언을 찾아볼 수 있습니다. 벌써 장기주택자금대출을 갖고 계십니까? "장기주택자금대출을 갖고 계십니까?" 책자를 참고하십시오. 그곳에 "연방규칙에 따라 예상할 수 있는 사항"이 게재되어 있습니다.

모기지에 문제가 있으면 소비자금융보호국(CFPB)에 이의신청을하실 수 있습니다.

온라인: www.consumerfinance.gov/complaint

전화 연락: (180 여개 언어로 서비스를 제공합니다)

월요일부터 금요일까지, 동부시간 기준 오전 8 시-오후 8 시:

(855) 411-CFPB (2372)

Español (855) 411-CFPB (2372)

TTY/TDD (855) 729-CFPB (2372)

우편 발송: Consumer Financial Protection Bureau

P.O. Box 4503

Iowa City, Iowa 52244

팩스 발송: (855) 237-2392