

소비자금융보호국(CFPB)의 새로운 모기지 규칙이 가정과 주택소유주들에게 주는 의미

2014년 1월부터 시행되는 신(新) CFPB 규칙은 주택소유주와 주택 모기지(home mortgage)를 구매하고자 하는 소비자들에게 새로운 권리와 함께, 해로운 관행으로부터 더 많은 보호를 부여합니다. 이 규칙은 금융 위기 동안 및 금융 위기 후 많은 주택소유주들에게 상처를 주는, 불투명하고 고통스러운 상황을 없애거나 크게 줄여줄 것입니다.

경약스러운 상황이 줄어드는 더욱 안전한 모기지

대주(貸主, lender)가 설정하는 사실상의 모든 모기지는 이제는 차입자(borrower)의 대출금 상환 능력에 기초하여 평가되어야 합니다. 즉, 차입자는, 초기의 “티저”(teaser) 이자율이 월 납부금(monthly payment)을 적게 해주는 첫 2-3개월만이 아니라 수 년 간 대출금을 상환할 수 있어야 합니다.

대부기관은 차입자의 수입, 자산, 채무, 신용 이력 등의 요소를 고려하여 차입자의 대출금 상환 능력을 결정할 수 있습니다.

CFPB 규칙도 해당 차입자가 상환할 수 있다고 추정되는 새로운 모기지 등급을 정하고 있습니다. 이러한 모기지를 “적격 모기지”(qualified mortgage) 또는 “QM”이라고 합니다.

QM은, 많은 대출 소비자들이 금융위기의 전주곡에 빠지기에 앞서, 이해하기에 더 안전하고 쉽도록 구성되어 있습니다. QM을 설정하고자 하는 대부기관은 아래와 같은 상식적인 규칙을 따라야 합니다.

- **QM은 차입자가 상환할 수 있어야 하는 용자(loan)를 뜻합니다.** 2014년 1월 10일부터, 주거용(residential) 모기지 용자를 설정하는 대부기관은 대출금을 상환할 수 있는 차입자의

능력을 평가해야 합니다. QM은 이 요건을 충족시키는 것을 전제로 합니다. QM은 리스크가 높은 특징들을 피하고 다른 요건들(아래에서 설명)을 충족시키는 용자를 의미합니다. 또한 일반적으로, 차입자는 모기지 납부금을 포함하여, 총 월간 수입 대비 채무율(DTI)이 43% 이하여야 합니다.

- **QM은 이해하기가 더욱 안전하고 쉽습니다.** QM은 소극적 상각(negative amortization)이나 이자만 정 납부(interest-only payment)와 같은 리스크가 높은 특징들을 가질 수 없습니다.
- **QM은 더욱 공정한 거래가 되어야 합니다.** 새로운 규칙은, 대부기관이 적격 모기지(QM)를 설정하고자 할 때 대부기관이 물릴 수 있는 포인트와 수수료에 제한을 두고 있습니다. 이 요건은 차입자가 모기지 위기 동안 납부한, 극도로 높은 포인트와 수수료에 대응하는 것입니다. 10만 불이 넘는 용자는 포인트와 수수료가 용자금의 3%를 넘는 한 QM이 될 수 없습니다.

내몰림에 대한 보호장치의 개선

소비자에게 제안을 하거나 주선을 하거나 용자를 구하는 데 도움을 주는 것을 대가로 지급을 받는 사람은 소비자에게 높은 비용의 모기지로 내몰았을 때는 추가로 지급을 받을 수 없습니다. 소비자가 모기지 대출과 직접 관련하여 누군가에게 지급을 하는 경우, 그 사람은 일반적으로, 동일한 거래에 대해 그밖의 다른 사람으로부터 지급을 받을 수 없습니다.

유연성이 높은 모기지 시장

QM은 찾기가 쉽습니다. QM은 어떤 유형의 대부기관이라도 거의 설정할 수 있습니다. 또한, 향후 7년간, 국가보훈부(Department of Veteran Affairs)와 농무부(USDA)가 구매하거나 보증하거나 보험에 가입할 자격이 있거나, Fannie Mae와 Freddie Mac 이 구매할 수 있거나 보증할 수 있는 용자 (소위 “적격 용자”)는, 일정한 제품 요건을 충족시키는 한 자동적으로 QM이 됩니다.

주택도시개발부(HUD)의 규칙에 따라 때, 연방주택청(FHA)이나 주택도시개발부가 보험에 가입하거나 보증한 용자도 QM으로 인정됩니다.

QM은 “상환 능력” 요건을 충족시키는 한 가지 방법이 됩니다.

하지만, CFPB 신 규칙은 문서로 입증되지 않거나 충분히 입증되지 않는 용자에 대한 예외를 인정하여 일정한 종류의 모기지는 금지하지 않습니다. 규칙에 따라 때, 대부기관은 소비자가 문서로 입증되는 수입, 자산, 채무, 다른 공통적 요인에 기초하여 용자금을 상환할 수 있는지 결정하는 데 있어 합리적인 선의의 노력을 기울여야 합니다.

새로운 권리에 따라 기존의 불투명성 종료

- 또 한가지, 모기지 대출기관은 소비자에게 **명확한 월간 명세서**를 발송하여 소비자가 납부한 금액을 대출기관이 어떻게 처리하고 있는지를 알 수 있도록 해주야 합니다.
- 모기지 대출기관은 **오류가 있었다면 즉시 수정**해야 합니다.
- 모기지 대출기관은 **지급을 받은 날에 입금 처리**를 해야 합니다.
- 대출기관은 소비자가 변동금리모기지(Adjustable Rate Mortgage)를 가지고 있어서 소비자 이율이 변경되려고 할 때 소비자에게 **조기 통지(early notice)**를 해 주어야 합니다. 그렇게 함으로써, 소비자는 새로운 모기지를 물색하거나 새로운 납부에 문제가 있어서 도움을 구하는 데 있어서 충분한 시간을 가질 수 있습니다.

상황에 문제가 있는 차입자에게 적극적으로 대처할 수 있는 많은 선택안 제공

- 모기지 대출기관은 이제, 차입자가 모기지 상황에 36일이 지체된 때까지 대부분의 차입자에게 전화나 다른 연락을 취해야 합니다.
- 새로운 CFPB 규칙에서는, 대출기관은 제한된 예외 속에서, 차입자의 지체가 120일이 넘을 때까지 압류를 할 수 없습니다. 이렇게 함으로써 차입자는 용자 변경신청서나 압류에 대한 다른 대안 신청서를 제출할 시간을 벌 수 있습니다.

- 모기지 대출기관은, 도움을 받기 위해 완전한 신청서를 제출한 주택소유주와 협의를 하는 동안에는 압류를 더 이상 개시할 수 없습니다. 새로운 CFPB 규칙은 “이중 추적”(dual tracking)을 받고 있는 소비자에게 갈 피해를 제한하고 있습니다.
- 모기지 대출기관은 이제, 차입자로부터의 전화를 받는 사람은 질문에 답을 하고 중요한 문서를 열람할 수 있는 권한을 가지도록 해야 합니다.
- 대출기관은 요청을 받았을 때 소유주에게 압류 상황에 대한 시기적절하고 정확한 정보를 주어야 합니다.
- 새로운 CFPB 규칙에 따라 때, 모기지 대출기관은 모기지 납부가 늦은 차입자가 이용 가능한 모든 선택안을 알도록 도움을 주어야 합니다. 차입자가 충분히 일찍 도움을 받기 위한 완전한 신청서(보통 이것을 “손실 완화 신청서”라 함)를 제출하면, 모기지 대출기관은 차입자가 이용할 수 있는 모든 선택안에 대해 차입자를 평가해야 합니다. 신 규칙은 복수의 신청서가 다른 압류의 대안으로 고려되는 필요를 없앴습니다.
- 모기지 대출기관이 완전한 손실완화신청서(loss mitigation application)가 압류 전에 충분히 일찍 제출되었다는 것을 부인하는 경우, 그 대출기관은 그 차입자가 거절된 이유를 설명해야 합니다. 압류 전에 충분히 일찍 완전한 신청서를 제출한 차입자는, 대출기관이 용자변경을 위해 차입자를 평가하는 데 있어서 저질렀을 수 있는 오류에 대해 이의신청을 할 수 있습니다.

CFPB는 금융기관이 차입자와 주택소유주를 제대로 대우할 수 있도록 지원합니다

의회는 금융시장이 소비자를 위해 잘 작동하도록 하기 위해 CFPB를 설립하였고, CFPB가 그에 부응할 수 있는 한 가지 방법은 모기지와 다른 소비자 금융상품에 대한 규칙을 제정하는 일입니다. 의회는 신 규칙에 대해 금융기관들을 감독하고 신 규칙을 집행할 책임을 CFPB에게 위임했습니다.

CFPB도 모기지에 대한 불만사항을 접수하고 있으므로, 문제가 있을 경우 CFPB로 민원서를 제출하실 수 있습니다. CFPB는 귀하의 민원서를 해당 회사로 보내고 그 회사로부터의 답신을 받도록 조치를 취합니다.

전화 (855) 411-2372 또는 웹사이트 consumerfinance.gov/complaint를 통해 CFPB에 연락하실 수 있습니다.

단, CFPB는 신규 용자나 기존 용자에 대한 도움이 필요한 차입자와 직접적으로 협의하지는 않습니다. 주택 매입이나 압류에 대한 대안을 이해하는 데 도움이 필요하실 경우 888-995-HOPE (4673)으로 연락하셔서 주택도시개발부가 승인한 주택상담기관의 전문가에게 문의하실 수 있습니다.