

2021년 8월 16일 월요일

압류 관련 조치 가능한 대안 또는 선택지

귀하께서 월 주택담보대출 상환액을 납부할 수 없다면, 압류의 위험에 처하게 됩니다. 귀하께서 주택을 구매하시거나 재용자를 받을 시 대출 기관으로부터 대출을 받고 이자를 붙여서 갚는 데 동의하게 됩니다. 대출 기관은 귀하의 주택담보대출 문서에 기재된 조건대로 상환을 요청할 수 있습니다. 귀하께서 주택담보대출금을 갚지 못할 시, 대출 기관은 귀하의 주택을 판매하여 대출금을 갚도록 할 수 있습니다. 해당 절차를 압류라고 칭합니다.

대출 기관 혹은 제공자로부터 압류 절차를 시작했다는 고지를 받았을 경우, 즉시 조치를 취해야만 합니다. 최악의 대응은 아무 일도 하지 않고 앉아만 있거나, 고지를 무시하는 행동입니다.

압류에는 여러 가지 가능한 대안이 있으나, 이는 본인이 조치를 취해야 시작됩니다. 특정 선택지는 (상황에 따라) 어떤 선택지보다 더 적절합니다. 따라서 가능한 압류 방지 조치에 대하여 알아보는 시간이 필요합니다. 또한 초기에 변호사와 상담하는 것은 어떤 선택지가 주택 소유주로서 귀하의 권리를 보호할 수 있을지 결정하는 데 도움을 줄 것입니다. 가능한 대안은 아래와 같습니다.

- 대출 내용 수정
- 재용자 - 현재 대출을 더 좋은 조건의 다른 대출로 전환
- 주택 판매
- “공매” 진행
- 주택 전체 임대
- 방 일부 임대

- 대출 기관 혹은 제공자에게 압류 “담보 대신 증서(deed-in-lieu)” 제공
- 주택 지분 매각

주택 지분 매각

본 권고사항은 주택 지분 매각 선택지에 초점을 맞춥니다.

주택 지분 매각은 본인 주택에 지분이 있는 소유주만이 사용 가능한 압류의 대안입니다. 즉, 주택의 가치가 대출 기관(들)에 진 빚을 초과하는 경우입니다.

주택 지분 매각 계약 법률 (이하 해당 법률)은 주택 압류에 직면한 소유주가 잘못된 정보, 협박, 혹은 그 외 불합리한 상업적 관행 등으로 주택을 공정한 시장 가치보다 한참 낮은 수준에 판매하도록 유도하는 매수자에 의한 피해를 보지 않도록 보호합니다. 해당 법률의 보호를 받기 위해서는 1) 부동산 내 1~4개의 거주 구역이 있어야 하며 2) 소유주가 1개 거주 구역을 주거지로 점유해야 하며 3) 부동산에 유효한 채무 불이행 고지가 적용되어야 합니다.

해당 법률은 유효한 채무 불이행 고지가 적용된 주택 소유주와 주택 지분 매수자(투자를 통해 압류 주택을 취득하였으나 거주 의사가 없는 자) 사이의 구매 및 판매 계약 또한 규정합니다. 본 계약은 반드시 당사자 간의 전체 동의를 포함해야 하며, 하기의 다른 정보를 포함해야만 합니다.

- 주택 지분 매수자의 성명, 근무지 주소, 및 연락처
- 압류 주택 주소
- 판매에 직접적으로 관련되었거나 부가적인 비용을 포함한 주택 지분 매수자가 지불해야 하는 총 금액
- 주택 지분 매수자가 귀하의 주택 대금을 지불하는 방법에 대한 정확한 설명. 주택 지분 구매자가 압류 매매 전후에 수행해야 하는 모든 종류의 서비스 외 기타 사항을 포함하나 이에 국한되지만은 않습니다.
- 주택 지분 매수자에게 소유권이 이전되는 기간

- 모든 임대 계약 조건
- 귀하의 주택 지분 매수자 취소권에 대한 올바른 공지

취소권은 귀하가 계약서에 서명한 날로부터 5영업일 이후 자정, 혹은 신탁 증서에 협의된 판매권에 의거한 매각일 오전 8시 중 더 이른 시점에 만료됩니다. (통지에 요구되는 형식은 캘리포니아 민법 제1695.3 및 1695.5를 참조하십시오.)

주택 소유주에게는 취소권이 있으며, 구매 및 판매 거래를 체결할 수 없으며, 주택 지분 매수자(혹은 그들이 귀하에게 요청하여서)는 취소 기간이 만료되기 전에 주택 자본을 통해 재융자나 대출을 받을 수 없습니다. 또한, 취소 기한이 만료될 때까지는 귀하의 지분에 대하여 어떤 대가(금전)도 취득할 수 없습니다. 취소를 결정하셨다면, 주택 지분 매수자는 어떠한 조건(들)도 부과하지 않고 귀하께서 서명한 계약서 원본 및 서류(증서)를 반드시 반환해야만 합니다.

주택 지분 매수자는 아래 내용과 관련하여 사실이 아니거나 오해의 소지가 있는 진술을 할 수 없습니다. 1) 해당 주택의 시장 가치 2) (만약 있다면) 귀하가 매도 후 얻게 될 순수익금 3) 계약 조건 4) 서명하는 모든 문서 (증서)의 유형.

해당인이 거래 조건에 따라 귀하에게서 부도덕한 이점을 취하였다면 압류 주택 관련 구매 혹은 거래를 개시, 체결, 협상 혹은 완료하는 것은 어떤 경우에도 불법입니다.

제안된 구매 혹은 매매 과정의 일부로, 어떤 주택 지분 매수자는 귀하에게 추후 귀하의 주택을 다시 구매할 기회를 제공할 수도 있습니다. 예를 들어, 주택 지분 매수자는 귀하께서 현재 귀하의 주택 거주권을 다른 구매자에게 이전할 것을 요구하는 동시에, 재구매 선택지를 제공할 수 있습니다. 해당 거래는 주택 지분 매수자가 다른 방식으로 입증할 수 없는 경우 주택 매매가 아닌 주택담보대출로 간주합니다.

주택이 압류 대상이 아니더라도, 귀하께서 주택 지분 매수를 고려하는 투자자와의 구매 혹은 거래를 고려할 때 보호가 필요할 수 있습니다. 해당 법률은 복합적이므로 부동산 거래 전문 변호사와 상담하시기 바랍니다.

지분 매매 - 간단 팁

- 부동산 중개사를 고용하는 것은 도움이 될 수 있지만, 필수적인 것은 아닙니다. 부동산 공인중개사는 구매자(매수자)를 모집하고, 계약서 조건을 협상하며 완료 절차를 지원합니다.
- 귀하께서 소유한 주택의 정당한 시장 가치를 모르는 것은 불합리한 거래 결과를 초래할 수 있습니다. (귀하의 이웃과 지역사회에서 활동하고 있는) 현명한 부동산 중개사 혹은 독립 감정인(independent appraiser)은 귀하가 소유한 주택의 공정한 시장 가치 측정에 도움을 줄 수 있습니다.
- 구매/매수인이 현금 지급을 대가로 귀하의 서명을 요청/요구하는 개인 거래를 피하십시오(특히, 별도의 제삼자 중개 보호 서비스(escrow holder)가 없는 경우).
- 비윤리적인 사람들은 종종 “즉시 입금” 혜택을 제공하거나, “매매 계약”으로 주택 보유자의 지분을 매수하는 (귀하의 명의로 소유주를 유지하고 증서를 구매/매매자에게 추후 양도하는) 방식으로 비공식적 거래를 완료하도록 주택 보유주를 설득하려고 시도합니다. 이러한 유형의 거래는 궁극적으로 재정 곤란을 초래할 수 있습니다. “매매 계약”을 개시하기 전 법적 조언을 얻기를 강력히 권고합니다.
- 귀하의 주택을 구매하고자 하는 사람을 물색하는 데에 상당한 시간이 소요될 수 있습니다. 주택 판매는 가급적 빠르게 시작하십시오. 본 기간에도 월별 주택담보대출을 갚아야 한다는 점을 명심하십시오.
- 해당 거래가 귀하의 대출 기관 혹은 서비스 제공자의 주택담보대출을 완전히 청산한다면 이는 “공매도”가 아닙니다. 대출 기관 혹은 제공자의 사전 허가를 취득하지 않아도 됩니다. 그러나 대출 조건 중 주택담보대출 조기 상환 추가 수수료 등의 중도상환 위약금이 발생할 수 있습니다. 해당 수수료를 면제하기 위해서는 기관 혹은 제공자와의 협의가 필요합니다. 일부 중도 상환 위약금은 법적으로 금지되어 있기 때문에, 부동산 전문 변호사가 귀하의 권리 보호에 도움을 줄 수도 있습니다.

더 많은 압류 대책이 필요하시다면, [DRE' s consumer publications page](#)를 방문해
주세요.

#