

# 압류를 피하기 위한 절차 요약

## 압류를 피하기 위한 CFPB 절차 요약

모기지 위기 동안 곤경에 빠진 많은 차입자들이 겪었던 나쁜 경험에 대응하여, 소비자금융보호국(CFPB)은 압류를 피할 수 있는 선택안으로서, 차입자들이 좀 더 쉽게 활용할 수 있는 새로운 절차를 마련했습니다. 신 규칙은 차입자들에게 일관되고 의미가 있는 보호책을 마련해 주고, 업계에는 필요한 융통성을 부여하도록 구성되어 있습니다. 아래의 내용은 핵심 조항의 요약입니다.

### 압류 foreclosure) 절차

CFPB 신 모기지 규칙은, 차입자가 이용 가능한 모든 압류 회피 선택안에 대해 신청을 할 수 있도록 보장하기 위해, 중요한 새 연방 보호책을 차입자에게 부여하고 있습니다. 이 규칙은 아주 좋지 않은 불투명한 상황을 종식시키며 모기지 위기에 있어서 경악할 상황을 차단합니다.

### 대출기관의 차입자 연락 의무

주택소유주가 납부를 놓쳤거나 전액을 지불할 수 없는 때로부터 36일이 될 때까지 대출기관은 전화로 연락하거나 직접 만나기 위해 신의성실로써 노력해야 합니다. 대출기관은 차입자가 납부를 놓칠 때마다 차입자에게 연락을 취해야 합니다. 차입자의 상황에 따라서는, 대출기관은 차입자가 이용할 수 있는 용자 변경(loan modification)이나 회생절차(workout)에 대해 차입자에게 알려주어야 합니다.

대출기관은, 차입자가 45일간의 체납에 빠지기 전에, 대출기관에게 연락할 것을 권유하고, 차입자에 배정된 사람에게 전화번호를 알려주고, 대출기관이 제공하는 손실 완화 선택안 사례를 차입자에게 알려줄 것을 차입자나 차입자의 대리인에게 서면

통지해야 합니다. 차입자는 또한, 주택 상담자(housing counselor)를 찾는 방법에 대한 정보를 받아야 합니다.

차입자가 45일간 연체되어 받는 주기적 모기지 명세서에는, 체납에 관련되는 비용을 포함하여 차입자가 직면하고 있을 수 있는 ‘리스크에 대한 정보’, ‘대출기관이 압류 절차를 개시했는지 여부에 대한 정보’, 주택도시개발부(HUD)가 승인한 주택상담기관을 찾을 수 있는 전화번호 및 웹사이트’, ‘차입자가 이미 동의한 손실 완화 프로그램에 대한 정보’가 포함되어야 합니다.

### 압류의 제한

모기지 대출기관은 차입자가 120일이 넘게 연체될 때까지는 압류에 대한 첫 고지나 압류신청을 하지 않을 수도 있습니다. 규칙 하에서의 120일이라는 것은 차입자가 회생(워크아웃) 선택안에 대해 더 알아보고, 모기지 지원 요청을 할 수 있는 시간을 주기 위한 것입니다. 또한, 차입자가 흔히 “손실 완화 신청”이라고 하는 모기지 지원 요청서를 이미 구비하여 제출한 경우, 모기지 대출기관은 차입자가 손실 완화 계획에 대해 평가를 받는 동안에는 압류 절차를 개시할 수 없습니다. 물론, 차입자가 손실 완화 계획을 구실로 납입하는 것을 멈춘다면 손실 완화 계획으로써도 압류를 막지 못할 수 있습니다.

### 대출기관 담당자 및 정보 요건

CFPB의 신 규칙은 차입자의 용자에 대한 중요한 정보에 접속하지 못하는 대출기관과 거래를 하는 주택소유주가 그런 점에서는 더 이상 걱정할 필요가 없도록 하기 위한 것입니다.

CFPB 규칙에 따를 때, 대출기관은 담당자를 배정하여 연체 상태에 있는 차입자를 지원해 주어야 하며, 그러한 직원들은 손실완화 선택안에 대해 정확한 정보를 제공하고 회생(워크아웃) 옵션에 대해 차입자가 신청해야 하는 것을 정확하게 설명해 주고, 차입자에게

손실완화 신청의 상태를 알려주며, 차입자가 손실완화 신청과 관련하여 제출한 서류를 빨리 찾을 수 있어야 합니다.

또한, 대출기관은 압류 위탁을 할 수 있는 상황에 대해 주택소유주에게 설명할 수 있어야 합니다. 이러한 정보는, 주택소유주가 신 규칙 하에서 자신의 권리를 보존하기 위해 제 때에 압류회피지원(foreclosure avoidance assistance) 신청을 하는 데 있어서 필수적입니다.

## 힘든 상황에 있는 차입자를 위한 시간표

타이밍은 연체 상태에 있는 융자 해결과 관련하여 최대한의 도움을 받는 데에 매우 중요합니다. 차입자가 일찍 도움을 구하면 구할수록 CFPB 신 규칙 하에서 더 많은 보호를 받을 수 있습니다.

첫번째 미납부가 있을 때로부터 120일 내에 작성 완료하여 모기지 지원 신청서가 제출되면 차입자는 대부분의 보호책을 적용받을 수 있습니다. 대출기관은 그 120일 동안에는 압류 절차를 개시할 수 없기 때문입니다.

예정된 압류 매각(foreclosure sale) 시로부터 45일 이상 전에 손실완화 선택을 위한 신청서가 작성 완료되면, 대출기관은 서면으로 그 신청서 접수를 확인해 주고 그 신청서가 완전한 것인지를 결정합니다. 신청서가 완전하지 않으면, 대출기관은 차입자에게 추가적으로 필요한 정보와 서류가 무엇인지를 알려주어야 합니다. (압류 매각 시로부터 45일 미만 전이라면 신청서가 접수되었다고 하는 통지서를 받을 권리가 없습니다.)

예정된 압류 매각 시로부터 90일 이상 전에 완전한 신청서가 작성되는 경우, 대출기관은 차입자에게 최소 14일 간의 고지를 하여 손실완화 선택안(옵션) 제의를 수락할 것인지 거절할 것인지 선택하도록 요구합니다. 또한, 예정된 압류 매각 시로부터 90일 전의 신청서인 경우 융자 변경(loan modification)에 대한 거절에 대해 이의신청을 할 수 있습니다. 차입자는 14일 내에 이의신청을 할 수 있습니다.

예정된 압류 매각 시로부터 37일 이상 전의 완전한 신청서라면 차입자에게 적용 가능한 손실완화 선택안이 있는지 평가를 받게 됩니다. 고지서 내용은 차입자가 워크아웃(회생) 옵션에 대해 자격이 있는지를 서비스 기관이 어떻게 결정하는지에

따라 달라지기는 하지만, 대출기관은 어떤 경우든 차입자에게 결정고지서를 보내주어야 합니다.

## 대출기관의 설명 의무

대출기관은, 차입자가 완전한 신청서를 충분히 일찍 제출한다는 가정 하에, 차입자가 받을 수 있는 모든 압류회피 선택안에 대해 차입자를 평가해야 합니다. 대출기관, 대주(貸主), 투자자는 구체적 손실완화 옵션을 제외할 의무는 없습니다.

대출기관이 차입자의 융자변경 선택안을 거절할 경우에는 그 거절에 대한 구체적 이유를 알려야 합니다. 예를 들어, 투자자 요건 때문에 차입자가 융자변경을 거절당하는 경우, 대출기관은 그 요건에 대해 설명해야 합니다.

## 신 규칙 하에서, 전에 도움을 구했던 차입자는 손실완화 재신청 가능

신 규칙이 발효하기 전에 차입자가 손실완화 신청을 했다가 거절당한 경우라도 차입자는 신 규칙 하에서 손실완화 평가를 받을 수 있습니다. 단, 차입자는 예정 압류 매각 시로부터 37일 이상 전에 완전한 신청서를 제출해야 합니다.

## CFPB, 모기지에 대한 소비자의 민원 접수

CFPB는 모기지에 대한 불만사항을 접수하고 있으므로, 문제가 있을 경우 CFPB로 민원서를 제출하실 수 있습니다. CFPB는 귀하의 민원서를 해당 회사로 보내고 그 회사로부터의 답신을 귀하가 받으시도록 조치를 취합니다. 소비자는 (855) 411-2372 (CFPB)로 전화를 하거나 [consumerfinance.gov/complaint](http://consumerfinance.gov/complaint) 에서 민원서를 작성하여 민원서를 제출할 수 있습니다. 또한 CFPB는 대출기관이 신 규칙을 제대로 준수하고 있는지 확인하기 위해 집행 및 감독 업무를 시행합니다.