



# 주택 보호 압류를 피하기 위한 팁

OMB 승인 번호 HUD. 2502-0584  
(만료 2028년 3월 31일)

## 모기지 지급금을 낼 수 없습니다 - 어떻게 해야 할까요?

매일, 사람들은 다음번 모기지 지급금 납부에 어려움을 겪습니다. 도움을 받을 수는 있지만, 먼저 해야 할 일이 있습니다.

모기지 금융업체(mortgage servicer)나 주택도시개발부(HUD) 승인 주택 상담사에게 즉시 문의하세요. 귀하의 모기지 금융업체는 귀하의 대출을 취급하는 업체로서, 귀하가 월 대출금을 갚는 곳입니다.

귀하의 모기지 명세서에서 귀하의 금융업체의 연락처 정보를 확인할 수 있습니다. 모기지 금융업체에게 연락할 때는, 아래 사항을 논의할 준비를 하세요. > 귀하가 지급금을 낼 수 없는 이유.

- > 귀하의 상황이 일시적인 것인지 영구적인 것인지를 여부.
- > 금융업체가 제시할 선택안.

- 모기지 금융업체와 상담하는 것이 불편한 경우, HUD가 승인한 주택상담 대행인(에이전시)이 선택안에 대한 이해를 돕고 다른 월 비용을 줄일 수 있는 잠재적인 방법을 안내해 드릴 수 있습니다. 압류 방지 상담은 무료로 이용할 수 있습니다. 귀하가 계신 곳의 HUD 승인 주택상담 대행인(에이전시)을 찾는 방법에 대한 정보는 아래의 '유관기관(Resources)' 섹션에서 확인할 수 있습니다.
- 모기지 금융업체로부터 받은 모든 서신을 열어 읽어보시기 바랍니다. 상환 옵션에 관한 중요한 정보가 포함되어 있을 수 있습니다. 추후 통지서에는 중요한 법적 고지가 포함될 수 있습니다. 서신을 읽지 않더라도 압류 조치를 막을 수는 없습니다.

## 내 집을 지키는 데 어떤 옵션이 도움이 될까요?

FHA 보험부 대출인 경우에는, 모기지 금융업체는 재정적 어려움으로 인해 모기지 지급금을 납부할 수 없는 차용인에게 도움이 될 수 있는 선택안을 제공해야 합니다. 금융업체는 그러한 선택안을 충분히 평가하기 위해 귀하의 정보가 필요합니다. 귀하의 집을 지키려면, 주택 유지를 위한 손실 완화 선택안에 대해 귀하의 금융업체와 상담하세요.

**관용 계획:** 금융업체는 귀하가 재정적 어려움을 극복할 시간을 가질 수 있도록 월 모기지 지급금을 일시적으로 정지하거나 감액을 할 수 있습니다. 그런 다음 미납금을 따라잡을 때까지 시간을 두고 상환할 수 있도록 하는 지급 계획을 제안받을 수 있습니다.

**손실 완화 주택 유지 선택안:** 주택 유지 선택안은 모기지를 현재 상태로 유지할 수 있는 방안을 제공하며, 다음 중 하나를 사용하여 월 모기지 지급금을 줄여 압류를 피할 수 있습니다.

- **대출 변경:** 대출 변경은 모기지의 하나 이상의 조건을 영구적으로 변경하는 것입니다. 대출 변경은 연체된 모기지 상환액을 첫 모기지의 원금 대출 잔액에 추가하고 고정 이자율로 모기지 기간을 30년 또는 40년으로 연장함으로써 연체금을 해결합니다.
- **부분적 권리주장(클레임):** 부분적 권리주장(클레임)에 의하면, 연체된 모기지 지급금을 해당 부동산에 대한 무이자 후순위 유치권을 설정할 수 있습니다. 부분적 권리주장(클레임) 금액은 마지막 모기지 지불, 부동산 매각, 모기지 인수, 부동산 소유권 이전 또는 특정 유형의 재용자 중 먼저 발생하는 시점까지 상환할 필요가 없습니다.
- **종합 대출 변경 및 부분적 권리주장(클레임):** 이 옵션은 대출 변경과 부분적 권리주장을 결합하여 연체 모기지 지급금을 해소하고, 원금 감소가 포함될 수 있습니다.
- **지급금 보완:** 지급금 보완은 연체된 모기지 지급금을 해소하고 3년 동안 월 모기지 지급금을 일시적으로 줄이기 위해 부분적 권리주장을 활용합니다.

이러한 선택안 중 하나를 이용하려면 금융업체에게 최신 정보를 제공해야 하며, 승인을 받기 전에 3개월 동안 지급 계획에 동의하여 귀하의 의지를 입증해야 할 수 있습니다.

## 집을 지킬 수 없다면, 내가 선택할 수 있는 방법은 어떤 게 있습니까?

금융업체가 제공하는 손실 완화 주택 유지 옵션의 지원을 받아도 모기지를 계속 납부할 수 없을 정도로 소득이나 지출이 크게 변경된 경우, 아래 선택안을 고려해야 합니다.

- **전통적 매각:** 주택의 현재 시장 가치가 대출 잔액보다 큰 경우, 전통적인 방법의 매각을 통해 주택 지분을 유지할 수 있습니다. 공인 부동산 전문가와 상담하여 주택 가치 평가 및 매각 절차에 대한 도움을 받으세요.
- **압류 전 매각(PFS):** 현재 시장 가치가 대출금을 전액 상환하기에 충분하지 않은 경우, 금융업체는 해당되는 차용자에게 숏세일(short sale)이라고도 하는 압류 전 매각(Pre-Foreclosure Sale)을 승인하여 전체 채무액보다 작은 금액을 수락할 수 있습니다. 귀하가 특정 조건을 충족할 경우, 이사 비용을 받을 자격이 될 수 있습니다.
- **압류의 대위증서(DIL):** 압류 전 매각(PFS) 마케팅 기간이 만료될 때까지 PFS 거래를 완료할 수 없는 경우, 귀하는 모기지에 따른 모든 의무를 면제받는 대가로 자발적으로 부동산을 HUD 에 양도("돌려줌")할 수 있습니다. 귀하가 특정 조건을 충족할 경우, 이사 비용을 받을 자격이 될 수 있습니다.

## 기타 주의해야 할 사항이 있습니까?

**압류 방지 스캠 사기를 조심하세요!** 그럴 듯한 이름을 가진 조직에서 모기지 문제를 빠르게 해결해 주겠다고 접근하는 경우가 있습니다. 이들은 흔히, 수수료를 부과하면서, 모기지 지급금을 납부하지 말라고 지시하거나, 해당 금융업체가 아닌 다른 누군가에게 납부하도록 지시하거나, "일시적으로" 소유 권증서(deed)를 그들에게 넘겨줄 것을 요구합니다. 너무 좋게 들리는 해결책은 대체로 사실이 아님을 기억하세요. 아래와 같은 예방적 주의는 사기꾼의 사기를 피하는 데 도움이 됩니다.

1. 완전히 이해하지 못하는 서류에는 절대로 서명하지 마세요.
2. 대출 인수, 매매 계약 또는 주택에 대한 증서 양도와 관련된 거래를 체결하기 전에 귀하의 금융업체, HUD 승인 주택 상담사 또는 변호사에게 문의하세요.
3. 현재 모기지를 감당할 수 없는 경우, 더 많은 지급금으로 새로운 대출로 재융자하도록 하는 권유에 따르지 마세요.

## 유관기관

- 아래에서 HUD 승인 주택 상담사를 찾아보세요.  
온라인: [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/sfh/hcc/housing\\_counseling/](https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hcc/housing_counseling/)  
전화: (800) 569-4287  
Tty/TTD (202) 708-1455
- **FHA 리소스 센터**  
온라인 FAQ 사이트: [www.hud.gov/answers](http://www.hud.gov/answers)  
이메일: [answers@hud.gov](mailto:answers@hud.gov)  
전화: (800) CALL FHA (225-5342)  
FHA 리소스 센터는 청각 장애인과 언어 및 의사소통 장애가 있는 분들의 전화를 받을 준비가 되어 있습니다.  
장애인 전화 이용 방법에 대한 정보는 <https://www.fcc.gov/consumers/guides/telecommunications-relay-service-trs> 에서 확인할 수 있습니다.
- **소비자 금융 보호국(CFPB)**  
온라인: <https://www.consumerfinance.gov/about-us/contact-us/>  
전화: (855) 411-2372  
TTY/TTD: (855) 729-2372
- **주 소비자 보호 사무소(State Consumer Protection Offices)**  
주 소비자 보호 사무소 찾기: <https://www.usa.gov/state-consumer>
- **사기, 낭비 및 남용 신고**  
온라인: <https://www.hudoig.gov/hotline>  
HUD OIG 핫라인 전화: (800) 347-3735  
TTY/ASCII: (800) 877-8339  
ASCII(미국 표준 정보 교환 코드)를 통해 TTY 사용자가 대화를 입력할 수 있습니다.