



캘리포니아 부동산 부서

1651 엑스포지션 대로(Exposition Boulevard)

새크라멘토, 캘리포니아 95815(Sacramento, CA 95815)

www.dre.ca.gov

소비자 경고

재무 상황의 어려움을 겪고 있는 캘리포니아 주 주택 보유자 대상 사기 경고

코로나바이러스(COVID-19)를 막기 위한 노력으로 인하여 주택 보유자들이 경제적 부담을 느끼기 시작한 것을 계기로, 취약계층 소비자를 대상으로 한 대출 변경과 압류(포클로저) 구조 사기가 수면 위로 떠오를 수 있습니다.

이 전례 없는 환경에서는 누군가가 자신을 압류 방지 컨설턴트, 채무 조정 전문가, 주택담보대출 변경 컨설턴트 등 공식적이고 중요한 것처럼 들리는 직함으로 자칭하는 것과 무관하게 불손한 의도의 개인과 회사가 존재할 수 있습니다. 대부분 그들은 라이선스가 없으며, 신뢰감이 느껴지는 이름을 사용하고 비영리 단체나 변호사의 후원을 받고 있다거나, 혹은 연방 및 주 정부에 소속되어 있다고 거짓말을 합니다.

물론 실제로 라이선스가 있는 대출 변경, 압류 방지 컨설턴트 기업과 개인이 존재하지만, 부동산 부서(DRE)는 모든 주택 보유자들이 경계를 늦추지 말 것을 조언합니다.

대출 변경 혹은 용자금 지불 관용이란 무엇인가

현 경제 상황으로 인하여 주택담보대출금을 지불할 수 없거나 압류 위기에 처하셨을 수 있습니다. 선택하실 수 있는 옵션으로 대출 변경이나 용자금 지불 관용이 있습니다.

대출 변경이나 용자금 지불 관용이란 대출을 받은 분과 대출을 진행해주신 분, 혹은 대출해주신 분을 대리하는 대출 "업체" 가 주택담보 대출의 조건 중 하나 이상을 수정하는 것에 동의하는 행위입니다. 이 조건은 더 낮은 이자율 적용이나, 대출 기한 연장, 대출금 납부액 감소나 연기 및 기타 대출 조건 변경이 될 수 있습니다.

성공적인 대출 변경이나 용자금 지불 관용의 목표는 대출을 받은 분의 주택을 유지하며 재정 상황에 맞게끔 현재 주택 대출을 지속할 수 있게 조정하는 것입니다.

그러나, 모든 주택 보유자가 대출 변경을 진행하실 수 있는 것은 아닙니다. 많은 대출 기관에는 대출 변경 용자금 지불 관용에 대한 자사 기준이 있습니다. 재정 상황이 기준에 맞다면 현재의 재정 곤란 상황을 문서화하여 대출 변경이 가능할 것입니다. 기관의 기준에 적합하지 않다면, 대출 변경이 어려울 수도 있습니다.

이것이 사기꾼들이 파고드는 부분입니다. 그들은 일반적으로 자신이 대출 변경, 용자금 지불 관용을 보증하거나, 압류를 막을 수 있다고 거짓 주장을 합니다. 이 사기꾼들은 자신의 성공담을 과장해서 떠들고 전문 지식을 늘어놓은 다음, 선금을 지급받고 돈만 가져가서 피해자를 더 최악의 상태에 빠지게 합니다. 기억하세요. 진짜라고 하기에는 너무 달콤한 말들은 진실과 먼 경우가 많습니다.

피해자가 되지 않기 위해서 어떻게 해야 할까요

A. 셀프 진행은 무료 - 대출 기관에 직접 연락하여 기관 및 여러분의 현재 상황에 적합한 대출 변경이나 융자금 지불 관용을 요청하십시오. 현재 통화하는 사람이 누군지, 통화 내용은 어떤지, 해야 할 일이 무엇인지, 어떤 제안이 논의되는지를 상세히 기록해야 합니다. 누군가의 도움이나 수수료 지불 없이, 혼자서도 충분히 하실 수 있습니다.

B. 무료 상담사의 컨설팅 받기 - 스스로 대출 변경 협상이 어렵거나, 그렇게 하고 싶지 않으시다면 **미국 주택 도시 개발청(HUD)**에서 제공하는 캘리포니아의 HUD 승인 비영리 기관을 통한 무료 주택 컨설팅이 있습니다. HUD의 웹 사이트 www.hud.gov에서 상담사를 찾아보세요.

C. 합법적이며, 라이선스를 보유하고 있고, 자격이 있는 개인이나 업체와 함께하기 - 직접 대출 변경 진행 협상이 어렵거나 HUD에서 제공하는 무료 상담사를 원하지 않는다면, 당신을 위해 협상할 대리인을 고용하실 수 있습니다. 주의할 점 - 반드시 합법적이며, 라이선스를 보유하고 있고, 경험과 교육으로 충분한 자격이 있는 사람이어야 합니다. DRE 라이선스 직원과 라이선스 변호사를 포함한 **그 누구든** 주택담보대출 변경이나 융자금 지불 관용을 진행하기 위해 선불을 요구하거나, 청구하거나, 선수금을 받거나, 선 결제, 의뢰 수수료나 다른 방법으로 먼저 보상을 받는 것은 불법입니다.

- 1 주택담보대출 발행자 자격증이 있는 캘리포니아 부동산 중개업자는 대출 변경 업무를 수행할 수 있습니다. 또한 주택담보대출 발행자 자격증이 있는 부동산 판매업자 또한 신뢰할 수 있는 중개업자의 감독하에 본 업무를 수행할 수 있습니다.

DRE 웹사이트 www.dre.ca.gov에 방문하시어 해당 개인이 자격을 보유하고 있는지, 규정 위반은 없는지 확인하실 수 있습니다.

- 2 캘리포니아 자격 변호사 또한 대출 변경 업무를 수행할 수 있으나, 변호사는 그들의 대출 변경 서비스를 절차대로, 그들의 대리가 가능한 범위 안에서만 제공합니다.

캘리포니아주 변호사 협회 사이트 www.calbar.ca.gov에서 자격 변호사를 확인하실 수 있으며, 변호사 협회 회원 기록 및 규정 위반 여부를 확인하실 수 있습니다. 캘리포니아에서 변호사가 주택담보대출 변경이나 융자금 지불 관용 서비스를 진행하기 위해 선불을 요구하거나, 청구하거나, 선수금을 받거나, 선 결제, 의뢰 수수료나 다른 방법으로 먼저 보상을 받는 것은 불법입니다.

라이선스 기록을 확인하는 것 외에, 거래 개선 협회(Better Business Bureau) 사이트 www.bbb.org를 참고하시어 회사나 개인에 대한 불만 제기 기록이 있는지 살펴보십시오.

어떤 서명이든 진행하기 전, 대출 변경 "전문가" (DRE 라이선스를 가지고 있는 사람이든, 자격이 있는 법정 변호인이든)에게 문의하세요. 그들의 경제, 주택담보대출이나 부동산 경험에 관해 확인하시고 어떻게 주택담보 대출을 재협상할 것인지, 그들의 라이선스가 유효한지, 규정 위반이 있었는지, 경력을 어떻게 쌓아왔는지, 또는 여러분의 대출업자와 성공적인 거래를 진행했다는 증거가 있는지, 비용은 어떻게 청구되는지, 그리고 장기적이고 저렴하며 지속 가능한 성공적 협상 과정에 대하여 확인하십시오.

D. 사기의 징후와 기타 위험 신호

- ✓ 라이선스가 없는 개인이나 업체.
- ✓ 모든 유형의 선불 요구. (선불 수수료 지급) 기억하십시오. 사기꾼들은 돈을 받고 나서 사라질 것입니다.
- ✓ “집을 지켜 드리겠습니다,” “무료 컨설팅,” “보증금 환급” 등의 성공 약속이나 보증. 이러한 보장은 불가능합니다.
- ✓ 업체가 변호사 지원을 받고 있다는 주장. 특히 법정 변호인이나 업체의 신원이 확인되지 않는 경우. 법정 변호인의 이름을 그저 보여주기식으로 사용하고 있을지 모릅니다.
- ✓ 대출 변경 업체에 “위임장” 을 요구하는 경우. 사기꾼은 위임장으로 여러분을 대리해 집을 팔아버릴 수도 있습니다.
- ✓ 대출 변경 업체 또는 제삼자에게 주택 명의를 이전하라는 요청. 이는 집과 관련된 모든 자본을 하나도 남김없이 빼앗으려는 사기입니다.
- ✓ 대출 변경 업체 또는 특정한 제삼자에게 임대료를 지불하면 신용도를 회복할 수 있다는 약속.
- ✓ 제삼자에게 주택 명의를 양도하고 그들이 다시 주택을 임대한 다음 다시 집을 매매하는 임대차 계약/재임대 사기.
- ✓ 여러분의 대출 업자나 업체가 아닌, 타인이나 타 업체에 지불을 진행하라는 지침. 언제나 여러분의 대출 업자/업체에만 입금을 진행하십시오. 다른 누구도 안 됩니다.
- ✓ 대출 변경 업체가 파산이나 기타 작은 사건을 만들어 “강제로” 대출 업체와 협상을 진행할 것이라는 주장.
- ✓ 대출 변경 업체로 불리는 자들이 작성해온 서류에 검토 없이 먼저 서명을 진행해야 한다거나, 텅 빈 서류에 일단 서명을 해야 한다는 주장. 서명이 필요한 모든 문서를 신중하게 검토하고 이해하십시오.
- ✓ 여러분의 주택담보 대출업체나 개인, 변호사, 회계사 혹은 비영리 주택 상담사와 연락해서는 안 된다는 대출 변경 업체의 지침.
- ✓ 대출 변경 가능성을 높이기 위해 임대료를 납부하지 말라는 조언. 이 조언을 따르는 것은 압류의 길로 한 걸음 다가가는 것입니다.
- ✓ “지금 당장 시작하세요” 따위의 고압적인 판매 전략이나 경고
- ✓ 업체가 정부의 지원을 받고 있거나 특별한 프로그램을 진행할 수 있다는 주장.

사기꾼과 협잡꾼들은 계속해서 상황에 대응하고 진화해왔기 때문에 사기의 위험이 있는 모든 신호를 나열하는 것은 불가능합니다. 언제나 경계하며 조심하고 의심해야 합니다. 또한 신뢰할 수 있고 합법적인 수단으로 상황을 해결하십시오.

사기를 당했다면 누구에게 연락해야 하는가

- 1 부동산 개업 중인 DRE 면허가 있는 개인이나 무면허 개인이 관련되어 있다면, DRE www.dre.ca.gov 에 문의하십시오.
- 2 법정 변호사나 무면허 법률 활동가가 관련되어 있다면, 캘리포니아주 변호사 협회 www.calbar.ca.gov 에 문의하십시오.
- 3 캘리포니아 법무부 <https://oag.ca.gov/contact/consumer-complaint-against-business-or-company>
- 4 지방 검찰, 보안관, 경찰 및 현지 검사에게 문의하십시오.
- 5 연방거래위원회 www.ftc.gov 에 문의하십시오.
- 6 미연방 수사국(FBI) www.fbi.gov 에 문의하십시오.
- 7 지방 소액 사건 법원에서 판사를 통해 신속하고 저렴하게 분쟁을 해결하실 수도 있습니다.

###

최초 발행일: 2020 년 4 월