

# 단계별 담보대출 가이드

신청부터 클로징까지



## 목차



본 가이드는 주택 구매 절차 중 가장 중요한 절차인 담보대출 취득에 관해 알려드립니다. 본 가이드의 자료는 신청부터 클로징까지 모든 절차를 설명하는 것은 물론 주택을 소유하고 처음 몇 개월 동안 주택을 유지하기 위해 해야 할 일들에 대해서도 다룹니다. 앞으로 일어날 일을 알면 주택 구매에 관한 최선의 결정을 내리기 위해 필요한 자신감을 갖출 수 있습니다.

1. 담보대출 절차 개요 ..... 1페이지
2. 사람 및 서비스 이해하기 ..... 3페이지
3. 담보대출지원서에 관해 알아야 할 사항 ..... 4페이지
4. 견적서, 공개서 등을 통해 비용 이해하기 ..... 7페이지
5. 클로징에 관해 알아야 할 사항 ..... 10페이지
6. 주택 소유 및 유지하기 ..... 12페이지
7. 담보대출 용어 사전 ..... 14페이지

# 1. 담보대출 절차 개요

## 새로운 주택을 구매하기 위해 올바른 조치 취하기

주택 구매 과정은 신나는 경험이지만 담보대출 절차를 제대로 이해하지 못하면 가장 골치 아픈 문제가 될 수 있습니다. 작성해야 하는 서류의 양 때문에 많은 가정이 부담을 느낍니다. 특히, 처음으로 주택을 구매할 때 앞으로 일어날 일을 알면 주택 구매와 관련하여 확실한 의사를 결정하는 데 도움이 됩니다.

본 가이드는 관련되는 사람, 비용, 작성할 서식 등 담보대출 절차를 살펴보고 주택을 장기적으로 유지하기 위해 취할 수 있는 조치의 이해를 돕기 위해 작성되었습니다. 담보대출 절차 중 서류의 주된 목적과 기능뿐 아니라 관련된 여러 전문가의 역할을 이해하면 담보대출 절차에 대한 두려움이 사라집니다.

## 시작하기

주택 소유를 위한 여정을 시작하면서 다양한 자원을 활용할 수 있습니다. 귀하와 같은 주택 구매자를 잘 이해하며 기꺼이 도와줄 지역 사회 기관, 지방 자치 주택 공급 대행사, 부동산전문가, 대출 담당 직원 등이 그 예입니다. 절차를 진행하면서 많은 결정을 내려야 할 것입니다. 최선의 결정을 내릴 수 있도록 이런 자원이 제공하는 전문 서비스를 통해 정보를 수집할 것을 적극 권장합니다.

지금 당장 완벽한 주택을 찾고 싶은 유혹이 있겠지만 주택 쇼핑을 시작하기 전에 몇 가지 단계를 거쳐야 합니다. 일단 지출 계획과 심적 부담감을 느끼지 않을 수준을 감안하여 금전적 여유가 어느 정도 있는지를 결정하세요. 우선 주택 소유 교육 상담사와 의논하는 것이 좋습니다. 800-569-4287로 전화하거나 <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>을 방문하여 주택 구매의 기초를 배우고 귀하가 재정적으로 얼마나 준비되어 있는지를 평가하는 데 도움이 될 수 있으며 주택 도시 개발부(HUD)의 인가를 받은 주택상담 대행사 목록을 확인하세요. 또는 성공적이며 지속 가능한 주택 소유를 돕기 위해 Freddie Mac CreditSmart® 교육과정 같은 도구를 활용하여 경제 분야에 대한 지식과 구매 전 단계의 주택구매자에게 교육을 제공하는 인력으로 HUD 인증 상담사를 보유하고 있는 신뢰할 수 있는 비영리 중개 회사

인 프레디맥 채무자 지원 센터 또는 네트워크로 문의할 수 있습니다. 안내 책자 및 서비스에 대한 자세한 내용은 <http://myhome.freddie.mac.com/resources/borrowerhelpcenters.html>을 참조하세요. 그리고 대출 담당 직원과 함께 귀하의 소득과 비용을 검토하여 취득 자격이 있는 담보대출의 종류와 금액을 파악할 수 있습니다. 우수한 신용기록을 쌓는 일도 중요합니다. 신용기록이 없거나 신용기록을 확립하고 개선하는 방법에 대한 정보가 필요하다면 주택 소유 교육 상담사에게 도움을 받으세요.

### 주택상담 자료

다음과 같은 지역 사회 기관들이 제공하는 귀중한 주택상담 자료를 활용해 보세요.

- 주택상담
- 지출 계획 수립
- 장기적인 돈 관리
- 다양한 부채 상환 옵션 검토

주택 도시 개발부의 승인을 받은 주택상담 대행사 목록은 800-569-4287로 전화하거나 [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm)을 방문하세요.

프레디맥 채무자 지원 센터와 전국적인 네트워크에 관한 디렉터리는 <http://myhome.freddie.mac.com/resources/borrowerhelpcenters.html>을 방문하세요.

## 금융 보호에 관해 스스로 배우기

전문가들로부터 정보를 수집하면서 신뢰할 수 있는 정보를 얻어 담보대출 과정 전체에서 올바른 선택을 내릴 수 있는 토대를 다지는 것이 무엇보다도 중요합니다. 다음과 같은 유용한 팁을 확인하여 귀하의 이익을 최우선으로 고려하지 않을 수 있는 기관에 철저히 대비하세요.

- **“간편한 방식의 대출”은 거부합니다.** 누군가 “신용 문제가 있어도 금리는 영향을 받지 않는다”고 이야기 한다면 주의해야 합니다. 솔직한 제안을 들으면 일단 문서로 제안을 확보한 다음 다른 사람들에게 의견을 물어보세요.

- **돌아다니며 비교해 봅니다.** 항상 여러 대출업체를 만나보고 귀하가 취득 자격이 있는 담보대출 중 최선의 것을 찾아보세요. 담보대출 상품이나 대출 방식이 괜찮아 보일 수 있지만, 다른 대출업체에서 제안한 유사한 담보대출 제품과 비교해 보면 그렇지 않을 수 있습니다.
- **선납벌금에 관해 알아봅니다.** 제안받은 담보대출에 조기상환 수수료가 포함되어 있는지 확인하세요. 선납벌금이 담보대출의 필요조건인 경우에는 벌금이 포함되지 않은 다른 제품에 관해 문의해 보세요.
- **서류가 올바른지 확인합니다.** 담보대출 자격을 취득하기 위해 소득 정보 조작을 제안하는 사람은 조심해야 합니다. 절대로 정보를 조작하거나 조작되었다는 사실을 알고 있는 서류에 서명하지 마세요.
- **서류가 완벽한지 확인합니다.** 날짜가 틀렸거나 빈칸이 있는 서류에는 서명하지 마세요. 전문가가 서명한 후 “나중에 수정” 한다거나 “나중에 작성” 하겠다고 약속하는 경우 주의하세요.
- **추가 수수료에 관해 문의합니다.** 반드시 담보대출 절차에 포함된 모든 수수료를 파악해야 합니다. 담보대출 서류에 서명하라는 요청을 받기 전에 본인이 직접 요청하지 않은 항목에 대해 질문하세요.
- **패키지 전체를 이해합니다.** 모든 사항과 수수료가 포함된 견적서를 요청합니다. 대출 금리와 클로징 시 그리고 대출 기간 중 대출업체가 청구하는 기타 수수료가 모두 포함된 연이율(APR)을 비교하세요.
- **합법적인 신용상담사를 찾습니다.** 신용상담 사기 및 불법 채무 통합 기관을 주의하세요. 신용카드와 기타 부채를 담보대출에 결합하기로 결정하기 전에 모든 정보를 수집하세요.
- **확신이 없으면 서명하지 마세요!** 평판이 좋은 소비자 신용상담 기관 또는 주택상담사에게 먼저 조언을 구하세요.

## 주택 구매 절차 시작하기

이 절차가 시작되면 다양한 서식과 여러 가지 서류가 귀하를 반깁니다. 본 가이드의 자료에서는 해당 절차와 서식에 관해 알아야 할 사항을 위주로 다룹니다. 여기에서는 개략적인 주택 구매 경로와 작성해야 할 가능성이 높은 보편적인 대출 서식에 대해 설명합니다. 아래에서는 귀하가 궁금해하실 다양한 사항에 관한 답변을 제시하지만, 귀하와 협력하는 전문가가 조언을 해 주고 그 과정에서 발생하는 사항도 처리해 줄 것입니다.

본 가이드의 각 섹션에서는 주택 구매 절차의 주요 단계를 설명합니다. 본 가이드의 자료는 신청부터 클로징까지 모든 절차를 설명하는 것은 물론 주택을 장기적으로 유지 관리하기 위해 주택을 소유하고 처음 몇 개월 동안 해야 할 일들에 대해서도 다룹니다. 또한 대출 담당 직원, 부동산전문가, 클로징 대리인 및 집 상태 검사관 등이 관련된 이유와 각자가 하는 일 등 주택 구매 절차에 관련된 여러 사람들의 역할도 살펴볼 것입니다. 본 가이드의 정보와 함께 신뢰할 수 있는 주택 전문가의 지원이 앞으로 주택을 소유하기 위해 준비하는 데 도움이 될 것입니다.



## 2. 사람 및 서비스 이해하기

### 각 담당자에 대한 설명 및 이들의 역할

담보대출 취득 절차에 관련되는 사람들은 워낙 많기 때문에 상당히 복잡해 보일 수 있습니다. 때로는 부담스럽게 느껴질 수 있지만 귀하와 협력하는 사람들은 모두 귀하가 주택소유자가 되는 데 도움을 주는 구체적인 서비스를 제공한다는 점을 명심해야 합니다.

이 섹션에서는 주택을 구매하면서 협력하게 될 여러 사람들에 대해 알아보겠습니다. 우선, 귀하가 가장 먼저 만나는 사람들은 대출 담당 직원 및 부동산전문가입니다. 대출 담당 직원은 귀하의 재정 상황에 가장 적합한 담보대출 옵션을 선택할 수 있도록 귀하가 담보대출에 지출할 수 있는 여유 자금을 결정하는 과정을 도우며, 부동산전문가는 귀하와 귀하의 가족에게 적절한 주택을 찾는 데 도움을 줍니다. 담보대출 절차를 진행하면서 추가적으로 부동산 감정인, 집 상태 검사관 및 클로징 대리인 등의 전문가를 만나게 됩니다. 귀하의 주택 구매팀의 주요 구성원과 각자의 역할을 요약해 보면 다음과 같습니다.

- **대출 담당 직원**—대출 담당 직원은 담보대출 전문가이며 귀하의 신용, 재정 및 고용 정보를 활용하여 귀하가 담보대출 자격이 있는지 확인한 후 귀하의 재정 능력에 맞는 저당금융 옵션을 제시합니다. 다양한 담보대출 옵션을 선택할 수 있습니다. 고정금리 담보대출은 대출 기간 중 금리가 유지되기 때문에 안정적인 옵션이라 할 수 있습니다. 가장 보편적인 고정금리 담보대출은 30년 고정금리이지만 15년 및 20년 고정금리 담보대출도 각자의 장점이 있습니다.

대출 담당 직원은 또한 담보대출지원서를 작성할 때 도움을 주며 대출 승인 절차 중 어떤 일이 일어나는지 추적합니다. 섹션 3 *담보대출지원서에 관해 알아야 할 사항*을 참조하세요.

- **부동산전문가**—REP(부동산전문가)는 원하는 종류의 주택을 찾고 비교할 만한 주택을 조사하며 다양한 동네를 비교하는 과정을 도와줍니다. 이들은 쇼핑, 학교 및 부동산 세율 등에 대해 지역 사

회에 특화된 구체적인 정보를 제공하는 경우가 많습니다. 가장 중요한 것은 REP가 귀하의 니즈와 재정 형편에 맞는 주택을 찾아 선택의 폭을 줄이는 데 도움이 될 수 있다는 사실입니다. 그리고 귀하가 주택에 가격을 제시할 준비가 되면 부동산전문가가 일반적으로 제안서(해당 부동산에 지불할 의향이 있고 지불할 수 있는 금액)를 제출하는 등 판매자와의 협상을 처리합니다.

부동산 전문 중개인을 찾으려면 가족과 친구에게 추천을 요청하세요. 또한 귀하를 안심시키고 필요한 지식과 서비스를 제공할 수 있는 매매 중개인 REP를 찾을 수 있습니다. 주택 거래 체결 시 부동산 전문 중개인에게 지급되는 수수료는 거의 항상 판매자가 지불합니다.

- **대출 처리 직원**—대출 처리 직원은 언더라이터에게 제출할 담보대출 정보와 신청서를 준비합니다. 대출 처리 직원은 소득, 고용 상태, 월간 청구서 및 은행 잔고 등에 관한 서류 등 다양한 서류를 요청합니다. 또한 대출 처리 직원은 적절한 서류가 모두 포함되어 있고 모든 수치가 올바르게 계산되고 재확인되었으며 모든 것이 올바른 순서대로 정돈되어 있는지 확인해야 합니다. 채권파일이 잘 처리되면 담보대출지원 승인 여부 결정에 소요되는 시간이 줄어들 수 있습니다.
- **담보대출 언더라이터**—담보대출 언더라이터는 귀하가 지원하는 담보대출에 대한 자격이 있는지 평가할 권한이 있는 전문가입니다. 담보대출 언더라이터는 귀하의 신용기록, 고용 기록, 자산, 부채 등 다양한 요소를 기반으로 귀하의 담보대출지원서를 승인하거나 거부합니다.
- **부동산 감정인**—부동산 감정인은 구매하는 부동산을 살펴보고 얼마나 값어치가 있는지(또는 공정 시장가격)를 판단합니다. 부동산 감정인은 인근에서 최근에 판매된 유사한 주택의 가치와 비교하는 등 다양한 방법으로 주택의 가치를 판단합니다. 부동산 감정인은 교육, 훈련, 경험을 통해 부동산의 가치를 추정할 특별한 자격을 갖춘 전문가입니다.
- **집 상태 검사관**—주택의 상태가 양호한지 확인하기 위해 할 수 있는 가장 중요한 일은 전문적인 집 상태 검사관을 고용하는 것입니다. 인가된 검사관은 향후 많은 비용을 유발할 수 있는 주택의 결함을 발견할 수 있습니다. 예를 들어, 집 상태 검사관이 주택 지붕 교체가 필요한 상황을 발견하는



등 심각한 문제를 발견하는 경우 이를 미리 파악하고 판매자와 지붕 수리 또는 교체 비용에 대해 협상할 수 있습니다. 주택을 소유한 후에 이런 사실을 발견하게 되면 문제(그리고 비용)를 스스로 해결해야 합니다. 부동산전문가가 유능한 집 상태 검사관을 소개할 수 있습니다.

- **클로징 대리인**—주택 구매의 최종 단계인 클로징은 “세틀먼트(Settlement)”라는 용어로도 부릅니다. 클로징 회사의 대리인은 클로징을 감독하고 조정하며 클로징 서류를 기록하고 돈을 적절한 개인과 기관에 분배합니다. 클로징 회의는 주택 구매 절차의 일부분입니다.

클로징 시 담보대출어음과 담보대출 또는 신탁증서 등 많은 서류에 서명하게 됩니다. 보험 및 검사뿐 아니라 납입금 증명서가 있어야 새로운 주택의 열쇠를 받을 수 있습니다. 클로징 회의가 종료되면 새 주택으로 이사할 수 있습니다.

### 기타 주택 전문가

앞서 나열한 주택 전문가 외에 주택 소유 절차의 일환으로써 다른 중요한 사람 및 기관들과도 협력해야 합니다. 여기에는 다음이 포함됩니다.

- **지역 사회 기반 기관 및 현지 주택상담 대행사**—주택 구매 절차를 시작할 때 문의를 고려해야 하는 중요한 기관입니다. 이런 기관의 전문가들은 개인적인 재정 상태를 평가하고 주택 소유 준비 단계로서 신용 개선에 도움을 줄 것입니다. 또한 이들은 있는 지방 자치 지원 계약금과 비용 지원 자금을 확인하여 귀하가 이러한 자금을 수령할 자격이 있는지를 알아봅니다. 프레디맥 채무자 지원 센터 또는 그 전국적인 네트워크 역시 성공적이며 지속 가능한 주택 소유를 돕기 위해 Freddie Mac CreditSmart® 교육과정 같은 도구를 활용하여 경

제 분야에 대한 지식과 구매 전 단계의 주택구매자에게 교육을 제공하는 인력으로 HUD 인증 상담사를 보유하고 있는 신뢰할 수 있는 비영리 중개 회사입니다. 안내 책자 및 서비스에 대한 자세한 내용은 <http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html>을 참조하세요.

- **담보대출자 및 관리 회사**—담보대출자는 담보대출을 위한 자금을 제공하는 금융기관입니다. 담보대출 관리 회사는 진행 중인 담보대출상환액을 추심할 책임이 있는 금융기관 또는 독립체입니다. 주택소유자가 된 후 담보대출을 적시에 상환하는데 어려움을 겪고 계신다면 주택을 유지하거나 판매하는 데 도움이 되는 다양한 옵션을 제공할 수 있는 담보대출 관리 회사로 문의하십시오. 담보대출 관리 회사는 대출자와 같거나, 담보대출 관리 회사와 대출자가 동일할 수도 있지만, 대출자가 누구인지 또는 앞으로 담보대출을 어떻게 관리할지에 따라 대출자와 다른 회사일 수도 있습니다. 일반적으로 대출자는 주택을 구매한 후 담보대출 관리를 다른 회사로 양도합니다.

이 모든 사람들의 역할은 서로 다르지만 동시에 서로를 보완하기도 합니다. 각 전문가 유형의 역할을 알면 담보대출 절차를 최대한 원활하게 진행할 수 있습니다.

## 3. 담보대출지원서에 관해 알아야 할 사항

지금까지 주택 구매 절차의 주요 전문가에 대해 알아보았으니 이번에는 주택을 구매하기 위해 필요한 서식과 여러 가지 서류를 자세히 살펴보도록 하겠습니다. 주택 소유의 꿈을 이루는 데는 여러 중요한 단계가 관련되어 있으며 그중 하나가 담보대출지원서(공식 명칭: *표준 주택 대출 지원서*)를 작성하는 것입니다.

이 담보대출지원서는 귀하 본인에 관한 정보, 귀하의 재정 관련 정보, 귀하의 잠재적 담보대출의 세부 사항에 관한 정보를 수집하는 여러 섹션으로 구성되어 있습니다. 이 지원서를 처음 보면 길고 복잡해 보입니다. 따라서 이 섹션에서는 서식의 각 부분이 존재하

는 이유와 귀하가 요청받는 정보를 제공해야 하는 이유를 알아보겠습니다. 대출 담당 직원이 이 서식을 작성할 수 있도록 도와줍니다.

대출 담당 직원과 협력하여 신청서를 완벽하고 정확하게 작성하고 신청서의 질문에 천천히 답해야 합니다. 담보대출 신청서에 조작했거나 부정확한 정보를 기입하는 행위는 불법이며, 귀하의 승인 가능성에 심각한 악영향을 미칩니다. **신청서의 모든 개인 정보는 연방법에 따라 비밀로 유지되고 보호됩니다.**



## 담보대출지원서를 위한 섹션별 가이드

**Uniform Residential Loan Application**

This application is designed to be completed by the applicant(s) with the Lender's assistance. Applicants should complete this form as "Borrower" or "Co-Borrower," as applicable. Co-Borrower information must also be provided (and the appropriate box checked) when  the income or assets of a person other than the Borrower (including the Borrower's spouse) will be used as a basis for loan qualification or  the income or assets of the Borrower's spouse or other person who has community property or similar rights pursuant to applicable state law will not be used as a basis for loan qualification, but his or her liabilities must be considered because the spouse or other person who has community property or similar rights and the Borrower resides in a community property state, the security property is located in a community property state, or the Borrower is relying on other property located in a community property state as a basis for repayment of the loan.

If this is an application for joint credit, Borrower and Co-Borrower each agree that we intend to apply for joint credit (sign below).

Borrower \_\_\_\_\_ Co-Borrower \_\_\_\_\_

| I. TYPE OF MORTGAGE AND TERMS OF LOAN  |                 |  |  |   |   |
|--|-----------------|--|--|---|---|
| <b>Mortgage Applied for:</b>   |                 | <input type="checkbox"/> VA <input type="checkbox"/> USDA/Rural Housing Service                              |  | Agency Case Number  | Lender Case Number  |
|  |                 | <input type="checkbox"/> FHA <input type="checkbox"/> Conventional <input type="checkbox"/> Other (explain): |  |   |   |
| Amount \$  | Interest Rate % | No. of Months  | <b>Amortization Type:</b>                    | <input type="checkbox"/> Fixed Rate                       | <input type="checkbox"/> Other (explain):                         |
|  |                 |  |  | <input type="checkbox"/> GPM                              | <input type="checkbox"/> ARM (type):                              |
| II. PROPERTY INFORMATION AND PURPOSE OF LOAN   |                 |  |  |   |   |
| Subject Property Address (street, city, state & ZIP)   |                 |  |  |   | No. of Units  |
| Legal Description of Subject Property (attach description if necessary)  |                 |  |  |   | Year Built  |
| Purpose of Loan <input type="checkbox"/> Purchase <input type="checkbox"/> Refinance <input type="checkbox"/> Construction |                 |  | Property will be:                            |   |   |
| <input type="checkbox"/> Construction-Permanent <input type="checkbox"/> Other (explain):                                  |                 |  | <input type="checkbox"/> Primary Residence   |   |   |
|  |                 |  | <input type="checkbox"/> Secondary Residence |   |   |
|  |                 |  | <input type="checkbox"/> Investment          |   |   |
| Complete this line if construction or construction-permanent loan.   |                 |  |  |   |   |
| Year Lot Acquired  | Original Cost   | Amount Existing Liens  | (a) Present Value of Lot                     | (b) Cost of Improvements                                  | Total (a + b)   |
| \$   | \$              | \$   | \$   | \$  | \$  |
| Complete this line if this is a refinance loan.  |                 |  |  |   |   |
| Year Acquired  | Original Cost   | Amount Existing Liens  | Purpose of Refinance                         | Describe Improvements                                     | <input type="checkbox"/> made <input type="checkbox"/> to be made |
| \$   | \$              | \$   |  |   |   |
| Title will be held in what Name(s)   |                 |  | Manner in which Title will be held           | Estate will be held in:                                   |   |
|  |                 |  |  | <input type="checkbox"/> Fee Simple                       |   |
|  |                 |  |  | <input type="checkbox"/> Leasehold (show expiration date) |   |
| Source of Down Payment, Settlement Charges, and/or Subordinate Financing (explain)   |                 |  |  |   |   |

Uniform Residential Loan Application  
Freddie Mac Form 65 785 (rev.4/89)

Page 1 of 8

Fannie Mae Form 1003 785 (rev.4/89)

이번 장에서는 담보대출지원서의 10개 섹션에 대해 상세하게 설명합니다. 이 문서는 담보대출의 종류 및 담보대출 조건과 관련이 있기 때문에 대출 담당 직원은 이 문서의 여러 섹션과 관련된 도움을 줍니다.

### 섹션 I: 담보대출의 종류와 대출 조건

본 섹션의 정보는 귀하가 대출 담당 직원과 논의한 담보대출의 종류 및 담보대출 조건에 해당합니다. 아직 구매할 부동산을 선택하지 않은 경우 차용할 최대 금액을 지정할 수 있습니다.

### 섹션 II: 부동산 정보 및 대출목적

이미 주택을 선택한 경우 이 섹션에서는 주소, 건축 연도, 구매 또는 재융자 여부 등에 관한 정보와 더불어 원하는 담보대출의 목적에 대한 기타 세부 사항을 제공해야 합니다.

### 섹션 III: 채무자 정보

사회 보장 번호 (SSN), 생년월일, 혼인 여부 및 연락처 정보(거리 주소 및 전화번호) 등 귀하와 관련된 기타 공동 차입자(남편이나 아내 등 담보대출을 상환할 책임이 있는 추가적인 채무자)의 개인 정보가 필요합니다. 현재 주소에 거주한 기간이 2년 미만인 경우 최대 7년 전까지 거주한 곳의 주소를 모두 제공할 준비를 해야 합니다.

이 신용 정보를 통해 대출자는 귀하의 신용 보고서를 취득할 수 있으며, 이 신용 보고서는 귀하의 대출 담당 직원이 귀하의 현재 재무 상황을 평가할 때 가장 핵심적인 참고 자료가 됩니다.

### 섹션 IV: 고용 정보/섹션 V: 월 소득 및 총 주거비 정보

이 섹션에서는 고용 기록(근무했던 곳과 기간), 월 소득 및 월 비용(매월 납부하는 청구서) 기록과 함께 최근 급여 명세서 및 지난 2년간의 연방 W-2 소득세 용지를 제공해야 합니다. 이 정보를 통해 대출 담당 직원은 귀하가 담보대출을 정기적으로 상환할 능력과 주택 소유로 인해 발생하는 관련 비용을 감당할 능력을 판단할 수 있습니다.

현재 직장에서 최소 2년 동안 근무하지 않은 경우나 직업이 여러 개인 경우에는 과거 2년간 모든 직업에 관한 정보를 제공해야 합니다. 대출 담당 직원은 고용 여부 및 소득을 확인하기 위해 귀하가 서명한 재직증명서(VOE)를 고용주에게 발송합니다. 근무 기간이 2년 미만인 경우 VOE 서식을 이전의 고용주들에게도 발송합니다.

섹션 V의 월 소득란에 총수입을 기입하세요. 총수입은 세전 또는 공제 전 수입입니다. 여기에는 대부분의 소득원이 포함되지만 위자료, 자녀 양육비 또는 별거 생활 유지비를 담보대출 상환 능력에 고려하지 않기로 선택한 경우 공개할 필요는 없습니다. 제공하는 정보는 나중에 대출자가 정리한 신용 보고서로 검증합니다. 귀하가 기입한 수치와 신용 보고서의 수치의 차이에 관한 질문을 받고 담보대출 결정이 지연될 수 있기 때문에 이 섹션을 작성할 때 가능한 정확하게 기입하는 것이 중요합니다.

### 섹션 VI: 자산 및 부채

귀하의 현 재무상태(이 섹션은 부채 대비 자산)를 나타냅니다. 순가치는 자산과 부채의 차액입니다.

은행 계좌, 저축한 돈, 은행 계좌 자금, 투자금, 자동차 또는 트럭 또는 심지어 집에 보관하고 있는 현금까지도 신청서를 뒷받침하는 자산으로 고려할 수 있습니다. 최소 2개월 동안 모든 계좌 명세서의 사본을 제공해야 합니다. 부채 섹션의 경우 현재 잔액 및 월간 주택담보대출 상환금을 포함하여 현존하는 모든 청구서, 대출 및 기타 대출을 항목별로 작성해야 합니다. 부채에는 주택지분대출을 포함하여 자동차 대출, 신용카드, 금융회사 대출, 은행과 신용 조합 대출 및 기존 담보대출이 포함됩니다.

대출 지원 시 대출 담당 직원에게 제공하는 자산 및 부채 정보는 나중에 대출자가 정리한 신용 보고서로 검증합니다. 예를 들어, 아직 신용카드나 자동차 대출을 받지 않아 신용기록이 설정되지 않은 경우 대출 담당 직원이 상환 패턴을 평가하기 위해 집세 및 시설 비용을 적시에 납부했는지 확인할 것입니다.



### 신청서 작성에 중요한 서류

담보대출지원서의 섹션 IV~VI을 작성하기 위해 대출 담당 직원에게 다음과 같은 정보를 제공해야 할 것입니다.

- 지난 30일에 대한 급여 명세서.
- 지난 2년간의 W-2 서식.
- 자동차 대출, 학자금 대출 등의 장기 부채 관련 정보.
- 모든 은행 계좌의 최신 명세서.
- 자영업의 경우 지난 2년간 소득 신고서.
- 추가 소득 증명.

### 섹션 VII: 거래 세부 사항

이 섹션에서는 주택 구매가격, 클로징 비용 및 (원금, 이자 및 수수료를 포함한) 담보대출의 총비용을 포함하는 담보대출의 모든 중요한 세부 사항을 견적서로 제공합니다. 신청서에서 이 영역은 대출 담당 직원이 작성합니다. 거래에 대해 이해한 내용과 일치하는지 확인하고 추정 클로징 비용을 면밀히 살펴보세요.

### 섹션 VIII: 신고서

이 섹션에서는 재정 상황에 영향을 미칠 수 있는 미결 상태의 법적 문제나 기타 요소(과거 또는 현재)에 관한 질문에 답해야 합니다. 예를 들어 파산을 선언한 적이 있나요? 이러한 정보와 함께 신용 보고서는 대출자가 귀하의 담보대출 상환 능력을 판단하는데 도움이 됩니다. 또한 미국 시민 또는 외국인 영주권자인지 확인하는 질문을 받게 됩니다. 미국 시민이 아니지만 미국 내에서의 합법적인 거주에 대한 서류를 제공할 수 있는 경우 담보대출을 받을 수 있습니다.

### 섹션 IX: 승인 및 계약

귀하의 서명은 명예가 걸린 약속입니다. 이 섹션에서는 이름을 서명하면서 알고 있는 바로는 제공하는 정보가 정확하며 사실임을 밝힙니다.



**섹션 X: 정부 감시 목적의 정보**

신청서의 이 섹션에서는 인종적 태생과 인종에 관한 정보를 제공해야 합니다. 왜냐하면 미국 정부는 자국의 주택 공급 용자 시스템이 미국 내의 모든 인종 및 민족 집단의 니즈를 충족하기를 바라기 때문입니다. 그들은 이 방법으로 시스템이 모두에게 공정하게 적용되는지 확인하기 위해 필요한 통계를 수집합니다.

**사전 승인 및 다음 단계로 진행하기**

**FICUS BANK**  
4321 Random Boulevard • Somersy, ST 12340 Save this Loan Estimate to compare with your Closing Disclosure.

---

**Loan Estimate**

|  |   |
|--|---|
| <b>DATE ISSUED</b> 2/15/2013   | <b>LOAN TERM</b> 30 years   |
| <b>APPLICANTS</b> Michael Jones and Mary Stone<br>123 Anywhere Street<br>Anytown, ST 12345 | <b>PURPOSE</b> Purchase   |
| <b>PROPERTY</b> 456 Somewhere Avenue<br>Anytown, ST 12345                                  | <b>PRODUCT</b> Fixed Rate   |
| <b>SALE PRICE</b> \$180,000  | <b>LOAN TYPE</b> <input checked="" type="checkbox"/> Conventional <input type="checkbox"/> FHA <input type="checkbox"/> VA <input type="checkbox"/> |
|  | <b>LOAN ID #</b> 123456789  |
|  | <b>RATE LOCK</b> <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> YES, until 4/16/2013 at 5:00 p.m. EDT                              |

Before closing, your interest rate, points, and lender credits can change unless you lock the interest rate. All other estimated closing costs expire on 3/4/2013 at 5:00 p.m. EDT

| Loan Terms   | Can this amount increase after closing?  |
|--|--|
| <b>Loan Amount</b> \$162,000   | <b>NO</b>  |
| <b>Interest Rate</b> 3.875%  | <b>NO</b>  |
| <b>Monthly Principal &amp; Interest</b> \$761.78<br><small>See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment</small> | <b>NO</b>  |
| <b>Prepayment Penalty</b>  | <b>YES</b> - As high as \$3,240 if you pay off the loan during the first 2 years |
| <b>Balloon Payment</b>   | <b>NO</b>  |

| Projected Payments  | Years 1-7 | Years 8-30 |
|---|-----------|------------|
| <b>Principal &amp; Interest</b>   | \$761.78  | \$761.78   |
| <b>Mortgage Insurance</b>   | + 82      | + —        |
| <b>Estimated Escrow</b><br><small>Amount can increase over time</small> | + 206     | + 206      |
| <b>Estimated Total Monthly Payment</b>                                  | \$1,050   | \$968      |

|   |               |   |  |
|---|---------------|---|--|
| <b>Estimated Taxes, Insurance &amp; Assessments</b><br><small>Amount can increase over time</small> | \$206 a month | This estimate includes<br><input checked="" type="checkbox"/> Property Taxes<br><input checked="" type="checkbox"/> Homeowner's Insurance<br><input type="checkbox"/> Other:<br><small>See Section G on page 2 for escrowed property costs. You must pay for other property costs separately.</small> | In escrow?<br><b>YES</b><br><b>YES</b> |
|---|---------------|---|--|

| Costs at Closing               |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Estimated Closing Costs</b> | \$8,054 <small>Includes \$5,672 in Loan Costs + \$2,382 in Other Costs - \$0 in Lender Credits. See page 2 for details.</small> |
| <b>Estimated Cash to Close</b> | \$16,054 <small>Includes Closing Costs. See Calculating Cash to Close on page 2 for details.</small>                            |

Visit [www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate](http://www.consumerfinance.gov/mortgage-estimate) for general information and tools.  
LOAN ESTIMATE PAGE 1 OF 3 - LOAN ID # 123456789

신청서를 작성하면 대출 담당 직원이 귀하와 함께 신청서를 검토하고 귀하와 공동 차입자에게 서명을 요청합니다. 그리고 대출 담당 직원은 자신의 기관을 통해 승인을 획득합니다. 승인이 되면 주택 구매를 위해 일정 금액을 빌려주겠다는 대출자의 조건부 약정서인 사전 승인서를 받게 됩니다.

이런 사전 승인을 통해 귀하가 구매할 수 있는 주택의 가격대를 알 수 있게 됩니다. 이는 유용한 정보이지만 제안받은 담보대출과 이로 인해 발생하는 월간 모기지 금액을 지불할 수 있을지는 스스로 판단해야 합니다.

## 4. 견적서, 공개서 등을 통해 비용 이해하기

담보대출 지원 절차를 완료하면 대출 담당 직원이 대출과 관련된 비용을 설명하는 다양한 서류를 제공합니다. 가장 중요한 것이 대출 견적서와 클로징 공개서입니다. 법적으로 요구되는 서식들이며 귀하를 보호해 줍니다.

### 대출 견적서

신청서 제출 후 3영업일 이내에 대출 담당 직원이 대출 견적서를 제공합니다. 대출 견적서를 통해 담보대출이 승인되는 경우의 담보대출 조건 및 세틀먼트 비용(클로징 비용이라고도 하며 담보대출 거래를 완료하기 위한 비용)을 예측할 수 있습니다. 이 정보를 통해 담보대출 제안을 평가할 수 있으며 심지어 이를 수락하기 전에 몇 가지 다른 가능성을 검토할 수도 있습니다.

대출 견적서는 3페이지 분량의 서식입니다. 첫 페이지에는 대출 조건, 월간 주택담보대출 상환금, 클로징 시 필요한 자금에 대한 요약 정보가 포함되어 있고, 두 번째 페이지에는 클로징 비용의 세부 사항이 포함되어 있으며, 세 번째 페이지에는 대출에 대한 추가 정보가 포함되어 있습니다.

대출 견적서를 활용해 다른 대출자의 금리 및 세틀먼트 비용과 비교할 수 있습니다. 대출 견적서에서 사용되는 담보대출 관련 법률 용어가 혼동을 야기할 수 있습니다. 따라서 아래 용어 정의를 참조하면 본 서식의 일부 중요한 정보를 이해하는데 도움이 될 것입니다.

- **대출 조건** — 이 섹션에서는 초기 대출 금액, 금리, 첫 월 지불금 등 담보대출의 기본 조건을 정의합니다. 또한 이 섹션에는 금리가 상승할 수 있는지와 대출에 선납 벌금이 있는지를 알려주는 중요한 정보가 포함되어 있습니다.
- **에스크로 계좌 정보** — 대부분의 대출자는 클로징 후 예정된 일부 항목에 대해 선지불을 요구합니다. 일반적으로 이러한 선불 대상 항목으로는 주택소유자의 보험료와 부동산 재산세 등이 있습니다. 대출 견적서의 첫 페이지에는 에스크로 계좌가 필요한지 여부와 추정된 월간 에스크로 지불 금액이 표시됩니다.

- **클로징 비용 세부 사항** — 클로징 비용에는 대출 비용과 기타 비용이 포함됩니다. 대출 비용은 3개의 카테고리로 분류됩니다.

- 개시업무 수수료는 대출자가 작성된 대출 신청서 작성 및 대출 언더라이팅을 위해 청구하는 수수료입니다. 개시업무 수수료에는 신청 수수료, 언더라이팅 수수료 및 개시업무 수수료나 점수가 포함될 수 있습니다. 1점은 담보대출 금액의 1%와 동일합니다.
- 구매 불가 서비스에는 대출자가 이러한 서비스를 제공하는 사람이나 독립체를 선택하는 세틀먼트 서비스에 대한 수수료가 목록으로 제시됩니다. 이런 서비스에는 일반적으로 감정 및 신용 보고서 등이 포함됩니다.
- 구매 가능 서비스에는 귀하가 구매하고 서비스 제공업체를 선택할 수 있는 세틀먼트 서비스에 대한 수수료가 나열되어 있습니다. 이런 서비스에는 소유권 보증보험을 발행하거나, 조사를 실시하거나, 유해 동물 검사를 수행하는 업체가 포함될 수 있습니다.

기타 비용: (1) 기록 비용 및 세금과 양도세 등 세금과 정부 수수료, (2) 대출 기간 첫 해의 주택소유자 보험료, 선급이자 및 부동산 재산세 등 선불된 비용 및 (3) 클로징 시 일반적으로 2개월치의 주택소유자 보험료와 부동산 재산세가 포함되는 최초의 에스스로 지불금.

청구될 수 있는 일반적인 수수료로는 다음과 같은 것이 있습니다.

- **감정 수수료** — 구매할 주택의 가치를 평가할 전문 감정인에게 지불하는 수수료입니다. 주택은 담보대출로 용자를 받은 금액에 대한 증권 또는 담보이기 때문에 대출자는 해당 부동산의 가치가 대출 금액보다 높은지 알아야 합니다. 대부분의 대출자는 감정인이 판단한 부동산의 공정 시장가격보다 큰 담보대출 금액을 제공하지 않습니다.
  - **신용 보고서 수수료** — 담보대출지원서를 평가하기 위해 신용 보고서의 사본을 취득하는데 필요한 비용입니다. 신용 보고서에 포함된 신용 점수는 제안될 금리를 결정하는데 있어서 가장 중요한 요소입니다.

### 신용 보고서에는 무엇이 포함되나요?

신용 보고서는 납부금 기록 외에 신용 기관으로부터 귀하가 대출받은 자금을 관한 정보를 제공하며 다음이 포함되어 있습니다.

- **부채 목록 및 상환 기록.**  
여기에는 신용카드, 자동차 대출, 학자금 대출, 백화점 신용카드 등이 포함될 수 있습니다.
- **추심 대행사와 관련된 청구서.**  
여기에는 전화 및 의료 청구서가 포함될 수 있습니다.
- **공공 기록 정보.**  
여기에는 재산차압권 및 파산이 포함될 수 있습니다.
- **귀하의 신용도에 관한 조회.**  
조회는 신용을 신청할 때 이루어집니다. 또한 신용 보고서에는 조회에 기초하여 신용이 제공되었는지 여부도 표시됩니다.

- **소유권 서비스 비용 및 소유권 보증보험** — 구매할 부동산의 소유권이 명확하고 미결 부채나 부동산에 대한 유치권 등의 복잡한 문제가 없는지 확인할 목적으로 지방 기록을 조사하기 위해 소유권 보험회사에 지불하는 수수료.

- **정부 기록 비용** — 부동산을 귀하의 이름으로 등록하고 담보대출 또는 신탁증서를 기록하기 위해 필요한 수수료입니다.
- **주택소유자보험** — 이 수수료는 화재, 홍수, 폭풍 피해로부터 부동산을 보호할 목적으로 가입하는 보험에 대한 보험료이며, 부동산을 위해 반드시 구매해야 합니다. 주택소유자는 이를 매달 지불할 수 있도록 대출자가 주택소유자를 위해 설정한 에스스로 계좌에서 보험료를 지불하는 방식을 선택하는 경우가 많습니다.
- **에스스로 계좌의 첫 예금** — 해당하는 경우, 대출자는 에스스로 계좌를 사용해 주택소유자보험, 부동산 재산세, 기타 요금을 지불할 수 있도록 계좌를 개설할 때 사전에 지불해야 하는 돈을 의미합니다.

대출 견적서를 꼼꼼하게 읽고 대출 담당 직원과 수수료 목록을 검토하여 얼마를 어떤 사유로 지불하는지 명확하게 이해하세요.

대출 견적서는 추산액일 뿐이며 클로징 시 지불해야 하는 실제 요금은 이와 다를 수 있다는 점에 유의하세요. 클로징 시에는 실제 대출 비용 목록이 포함된 클로징 공개서를 받게 됩니다. 클로징 공개서의 요금과 대출 견적서의 요금을 비교하여 금액이 크게 변동되지 않았는지 확인하세요. 변동되었다면 변동된 이유에 대한 명확한 설명을 확인하세요. 대출 견적서 목록에 있는 특정 요금들은 각각 금액 상승 한계치가 정해져 있습니다.

또한 대출 견적서에는 특정 담보대출의 조건에 따른 담보대출의 총비용을 확인할 수 있는 확실한 공개서가 포함되어 있습니다. 귀하에게 신용의 전체 비용을 알려주고 귀하가 받는 담보대출에 대해 얼마를 지불하는지 질문하고 이해할 기회를 제공하기 위해 이 공개서가 법적으로 요구됩니다.

공개서에는 담보대출의 중요한 세 가지 특성인 (1) 연이율(APR), (2) 납부금 금액, (3) 총 이자 비율(TIP)이 반영되어 있습니다.

- APR은 귀하가 신청한 금리가 아닙니다. 이 퍼센트율은 대출 할인, 대출 개시 수수료, 선급이자 및 기타 신용 비용 등 다양한 대출 요금을 고려합니다. APR이 중요한 이유는 담보대출과 관련된 모든 금융 수수료가 고려되기 때문에 실질적인 차용 비용을 제공하기 때문입니다.
- 제안된 납부금 금액은 납부금(달러화 단위)과 빈도를 의미합니다.
- TIP은 대출 기간 중 지불할 총 이자 금액이며, 대출 금액 대비 퍼센트로 표시됩니다.

### 약정서한

대출자가 담보대출지원서를 승인하고 나면 담보대출 금액, 담보대출 상환 년 수(기간), 금리, APR, 월 요금이 명시된 약정서한을 받게 됩니다. 일반적으로 5~10일 이내에 서명한 사본을 대출자에게 반환함으로써 약정을 수락해야 하며, 이 시점에서 개시업무 수수료의 일부 또는 전부를 납부해야 할 수 있습니다. 약정서한을 받으면 주택 구매를 완료하기 위해 필요한 자금 대출을 보장받게 되며, 따라서 클로징을 위해 필요한 세부 사항을 완료하는데 집중할 수 있습니다.

### 감정 공개서

이 서류는 귀하에게 신용 거래 신청과 함께 취득한 감정 보고서의 사본을 획득할 권리가 있음을 알려줍니다.

### 기타 공개서

신용 보고서 및 사본을 획득할 권리에 관한 공개서를 포함하여 귀하에게 여러 가지의 공개서가 제공됩니다. 또한 귀하가 해당 부동산을 두 번째 집 또는 투자 수단으로 활용하지 않고 주요 거주지로서 실거주할 것(대부분의 기간 동안 해당 부동산에 거주할 것)임을 명시하는 공개서에 서명해야 합니다.

### 클로징 전 최종 서류: 클로징 공개서

대출 담당 직원은 클로징 시 담보대출 서류에 서명하기 최소 3영업일 전에 클로징 공개서의 사본을 제공해야 합니다. 이 서류에는 담보대출 클로징과 관련된 다양한 수수료 및 서비스를 위해 지불하는 실제 금액이 달러화로 공시되어 있습니다. 클로징 비용은 일반적으로 담보대출 금액의 3~7% 범위일 수 있기 때문에 이런 비용을 인지하고 이에 대한 질문을 하는 것이 중요합니다.

클로징 공개서에는 최종 대출 조건뿐만 아니라 클로징 시 지불할 최종 대출 요금이 포함되어 있습니다. 대출 견적서에 포함된 공개서 외에 클로징 공개서에서는 대출의 특징, 용자 받은 금액, 금융 수수료 및 총 납부액에 관한 정보를 제공합니다.

용자받은 금액은 선불 금융 수수료를 지불한 후 남은 대출 금액입니다. 금융 수수료는 대출로 인해 발생하는 금액(달러화 단위)이며 총 납부액은 원금, 이자, 담보대출 보험, 대출 비용을 모두 예정대로 납부한 후 납부한 총 금액입니다.

또한 클로징 공개서에는 클로징 날짜가 있습니다. 클로징 과정은 소유권 보험회사나 에스스로 사무실에서 주로 진행합니다. 에스스로 담당 직원은 담보대출 조건에 관한 일반적인 질문에는 답할 수 있지만 법적 조언은 제공할 수 없는 거래의 공정한 제3자입니다.

**Closing Disclosure** This form is a statement of final loan terms and closing costs. Compare this document with your Loan Estimate.

|                            |                   |                                |                              |                         |   |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|---|
| <b>Closing Information</b> |                   | <b>Transaction Information</b> |                              | <b>Loan Information</b> |   |
| Date Issued                | 4/15/2013         | Borrower                       | Michael Jones and Mary Stone | Loan Term               | 30 years  |
| Closing Date               | 4/15/2013         | 123 Anywhere Street            | Anytown, ST 12345            | Purpose                 | Purchase  |
| Disbursement Date          | 4/15/2013         | Seller                         | Steve Cole and Amy Doe       | Product                 | Fixed Rate  |
| Settlement Agent           | Epsilon Title Co. | 123456                         | 321 Somewhere Drive          | Anytown, ST 12345       | Loan Type   |
| File #                     | 123456            | Property                       | 456 Somewhere Ave            | Anytown, ST 12345       | <input checked="" type="checkbox"/> Conventional <input type="checkbox"/> FHA |
| Sale Price                 | \$180,000         | Lender                         | Ficus Bank                   | Loan ID #               | 123456789   |
|                            |                   |                                |                              | NIC #                   | 009654321   |

  

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Loan Terms</b>   | Can this amount increase after closing? |   |
| Loan Amount   | \$162,000                               | NO  |
| Interest Rate   | 3.875%                                  | NO  |
| Monthly Principal & Interest  | \$761.78                                | NO  |
| <small>See Projected Payments below for your Estimated Total Monthly Payment.</small> |   |   |
| <b>Prepayment Penalty</b>   | Does the loan have these features?      |   |
|   | YES                                     | As high as \$3,240 if you pay off the loan during the first 2 years |
| <b>Balloon Payment</b>  | NO                                      |   |

  

|  |                   |  |
|--|-------------------|--|
| <b>Projected Payments</b>  |                   |  |
| <b>Payment Calculation</b>   | Years 1-7         | Years 8-30   |
| Principal & Interest   | \$761.78          | \$761.78   |
| Mortgage Insurance   | + 82.35           | + —  |
| Estimated Escrow<br><small>Amount can increase over time</small>   | + 206.13          | + 206.13   |
| <b>Estimated Total Monthly Payment</b>   | <b>\$1,050.26</b> | <b>\$967.91</b>  |
| <b>Estimated Taxes, Insurance &amp; Assessments</b><br><small>Amount can increase over time. See page 4 for details.</small> | \$356.13 a month  | This estimate includes:<br><input checked="" type="checkbox"/> Property Taxes<br><input checked="" type="checkbox"/> Homeowner's Insurance<br><input checked="" type="checkbox"/> Other Homeowner's Association Dues<br><small>See Escrow Account on page 4 for details. You must pay for other property costs separately.</small> |
|  |                   | In escrow?<br>YES<br>YES<br>NO   |

  

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Costs at Closing</b> |   |
| <b>Closing Costs</b>    | \$9,712.10 Includes \$4,694.05 in Loan Costs + \$5,018.05 in Other Costs - \$0 in Lender Credits. See page 2 for details. |
| <b>Cash to Close</b>    | \$14,147.26 Includes Closing Costs. See Calculating Cash to Close on page 3 for details.                                  |

CLOSING DISCLOSURE PAGE 1 OF 5 - LOAN ID # 123456789

## 5. 클로징에 관해 알아야 할 사항

### 주택 소유를 위한 최종 단계

드디어 귀하와 귀하의 가족이 새 주택으로 이사할 준비가 되었습니다. 담보대출이 승인되었고 주택이 검사를 통과했으며 짐도 모두 싣 상태로 모두가 이삿날만을 기다리고 있습니다. 이제 남은 단계는 클로징에 참석하는 일뿐입니다.

클로징이란 무엇일까요? 클로징은 최종 서류에 서명하고 부동산을 법적으로 귀하에게 양도할 목적으로 모든 당사자가 참여하는 회의입니다. 이 최종 단계에서 인지해야 할 비용과 수수료가 있습니다. 이 섹션에서는 전체적인 과정을 살펴봅니다.

클로징 서류에 서명하고 나면 새 주택의 열쇠를 받게 됩니다. 이제 담보대출 절차가 완료되었으며 귀하는 공식적으로 주택소유자가 되었습니다.

### 누가 참석할까요?

일반적으로 클로징 과정은 소유권 보험회사나 에스 크로 사무실에서 진행합니다. 다음과 같은 개인은 직접 참석하거나 해당 개인에 대한 대리인이 참석해야 합니다.

- 귀하와 공동 차입자(귀하의 배우자 등): 거래와 관련된 경우
- 에스 크로 담당 직원
- 클로징 대리인
- 판매자의 부동산전문가
- 귀하의 부동산전문가

귀하가 이 자리에서 이름을 서명하는 횟수는 몇 년이 지나도 생생하게 기억날 것입니다. 그 정도로 서명해야 하는 서류가 많습니다. 어떤 과정을 거치는지 간략히 살펴보겠습니다.

- 귀하는 대출자로부터 담보대출을 수락했으며 차용한 금액과 이자의 상황에 동의한다고 밝히는 약속 어음에 서명합니다. 또한 주택을 대출을 위한 담보물로 저당 설정하는 담보문서에 서명합니다. 이 서류가 담보대출인 주도 있고 신탁증서인 주도 있습니다.
- 클로징 시 대출자는 귀하를 대신하여 판매자에게 자금을 송금합니다. 그러면 판매자는 증서라는 서류에 서명하여 부동산의 소유권을 귀하에게 양도합니다.
- 소유권 보험회사 또는 결제대행업체자는 모든 서류를 준비하고 이것들이 적절히 기록되었는지 확인합니다.
- 또한 여러 개의 선서 진술서와 신고서에 서명해야 합니다. 이런 법적 구속력이 있는 서류에는 귀하의 재정적 부채와 주택소유자로서의 권리가 상세히 설명되어 있습니다.

무엇을 위해 서명하고 있는지 이해해야 합니다. 서류를 꼼꼼하게 읽는 것이 중요합니다. 주저하지 말고 질문하세요. 귀하가 절차에 편안하게 임할 수 있도록 실제 클로징 전에 부동산전문가가 서류를 자세히 검토하는 경우도 있습니다. 이런 방식을 원하는 경우 귀하의 부동산전문가에게 서류에 대한 설명을 요청하세요.

## 서류 세부 사항

클로징 시 서명을 요청 받는 서류 중 몇 가지를 자세히 살펴보겠습니다. 주택을 구매하는 모든 사람은 국적, 소득 수준, 모국어 등과 무관하게 이 서류에 서명해야 한다는 사실을 기억하세요.

### 담보대출어음

담보대출어음은 채무의 증거가 되는 문서이며, 또한 동의한 조건에 따라 담보대출을 상환하겠다는 귀하의 약속을 정식으로 제공하는 법적 서류입니다. 이 조건에는 빚진 금액, 담보대출 금리, 납부 날짜, 상환 기간, 납부 장소가 포함됩니다. 어음에는 월간 모기지 지불을 불이행할 시 발생하는 결과에 대한 설명도 있습니다.

### 담보대출 또는 신탁증서

담보대출 또는 신탁증서는 대출자에게 제공하는 귀하의 부동산에 대한 대출자의 이익을 보호하는 담보 문서입니다. (살고 있는 주에 따라) 담보대출 또는 신탁증서에 서명하면 동의한 조건에 따라 담보대출을 상환하지 못하는 경우 대출자가 부동산압류로 해당 부동산을 취할 권리를 부여하게 됩니다. 주택 용자는 자동차 용자와 매우 유사하며, 두 경우 모두 구매하는 해당 재산이 대출의 담보물로 지정됩니다.

담보대출 또는 신탁증서에는 어음에 포함된 대부분의 정보가 명시되어 있습니다. 또한 주택을 적절히 수리하고, 보험에 가입하고, 부동산 재산세를 납부하고, 납부금을 적시에 지불할 책임도 설정되어 있습니다.

### 증서

증서는 부동산의 소유권을 귀하에게 양도하는 서류입니다. 여기에는 이전 및 신규 소유자의 이름과 부동산에 대한 법적 설명이 포함되어 있으며 부동산을 양도하는 사람이 서명합니다. 증서는 귀하에게 부동산에 대한 소유권을 부여하지만 소유권은 담보대출을 전액 상환할 때까지 중립적인 제3자(수탁자)에게 전달됩니다.

클로징 대리인은 이 서류를 주의 공식 기록의 일환으로 제출할 수 있도록 기록할 책임이 있습니다. 귀하는 클로징 시 사본 1부를 받게 되며 다른 1부의 사본은 기록된 후 받게 됩니다.

### 선서 진술서 및 신고서

선서 진술서 및 신고서는 어떤 일이 사실이라고 선언하는 진술서입니다. 선언의 대상이 되는 일의 예로는 해당 부동산이 귀하의 주요 거주지가 될 것이라는 사실, 또는 부동산에 필요한 모든 수리가 클로징 전에 완료되었다는 사실 등이 있습니다. 대부분의 경우에 클로징 시 하나 이상의 선서 진술서에 서명해야 합니다.

### 유용한 팁 요약

서명해야 하는 서류가 워낙 많기 때문에 클로징 과정에서 많은 스트레스를 받을 수 있습니다. 다음과 같은 몇 가지 팁만 기억하세요.

- 서두르지 말고 본 회의 전에 귀하에게 발송될 모든 서류를 읽습니다.
- 대부분의 사람들은 클로징 서류에서 사용되는 법률 용어에 관해 많은 질문을 합니다. 겁내지 말고 필요한 만큼 최대한 질문하여 절차와 서류를 명확히 이해하세요.
- 담보대출 절차의 서류는 인종적 태생, 언어, 성별 또는 소득에 상관없이 모두에게 동일합니다. 연방법에 따라 귀하는 최종적이며 법적 구속력이 있는 계약서로서 모든 서식의 영어 버전에 서명해야 합니다.

새로운 주택 구매는 귀하의 인생에서 가장 기억에 남는 경험 중 하나가 될 것입니다. 주택 소유에는 책임이 따르지만, 귀하와 귀하의 가족이 현재와 미래에 행복한 인생을 가꾸어 나갈 새로운 보금자리를 마련했다는 사실에 자부심을 느끼실 것입니다.

## 6. 주택 소유 및 유지하기

### 주택을 유지하고 용자 준비하기

많은 사람들은 주택 구매를 자신의 꿈을 이루는 순간이라고 생각하지만, 담보대출 서류에 서명하는 일은 주택 소유자로서의 책임이 시작되는 순간에 불과합니다. 주택 소유란 끊임없는 정성을 들여야 하는 기나긴 과정입니다. 언제든지 새로운 문제와 책임이 발생할 수 있으니까요. 귀하가 주택을 구매하기 위해 용자를 준비했듯이 집에서 편안하게 지내기 위해서는 무엇이 필요한지를 생각하는 것도 바람직합니다. 이 섹션에서는 바로 이에 관에 논할 것입니다.

인생은 예상치 못한 일들의 연속이라는 사실을 우리는 모두 잘 알고 있습니다. 갑작스러운 가족의 질병, 가정에서 돌발적으로 발생하는 사고 등 여러 예상치 못한 사건으로 인해 담보대출의 적시 상환을 비롯하여 귀하의 재정적 책임을 이행하는 능력이 제약을 받을 수 있습니다. 앞으로 문제가 발생하는 경우 상황을 더욱 잘 처리할 수 있도록 준비해 보세요.

귀하의 담보대출 상환 계약은 매우 구체적입니다. 매월 담보대출을 상환하는 정확한 날짜, 납부금 금액 및 송금처를 설정합니다. 체납되는 경우 연체료가 발생하며 귀하의 신용 점수와 미래의 신용 획득 능력에도 불리한 영향을 미칩니다.

이런 사실을 알면 자신감을 갖고 돌발 상황을 위한 예산 계획이 포함된 계획을 수립하여 예상치 못한 상황에 대비할 수 있습니다.

### 미리 계획하여 스스로 보호하기

갑자기 재정적 어려움에 직면하는 경우에 대비하여 항상 대안을 마련하세요. 경험상 3~6개월 치의 생활비를 확보해 놓으면 예상치 못한 재정적 문제가 발생해도 스스로 충분히 대비할 수 있습니다. 아직 이 정도 금액을 확보하지 못했다면 지금부터 저축을 시작하세요.

지출 계획에 따르면 세금, 보험, 가구, 일반 유지비와 수리 비용 등 주택을 소유함으로써 새롭게 발생하는 비용을 고려하세요. 필수적이지 않은 서비스에 매월 지출하는 금액을 절약하는 방법을 생각해 보세요. 예를 들어, 헬스클럽 회원권을 잠시 취소하거나 전자제품 구매를 연기하면 월 비용이 크게 절약될 수 있습니다.

#### 주택을 소유함으로써 발생하는 새로운 비용 고려하기

담보대출만이 주택 소유 비용의 전부가 아니라는 사실을 기억하세요. 주택 소유 비용에는 다음과 같은 기타 비용도 포함됩니다.

- (월간 모기지 지불에 포함될 수 있는) 주택 소유자보험, 이자 및 세금
- 관리비
- 공과금
- 상수도 및 쓰레기 처리 서비스
- 예상치 못한 수리 비용

### 집을 유지 관리하기

집을 가꾸기 위해 하는 모든 일들은 앞으로 귀하와 귀하의 가족에게 이득이 될 것입니다. 가족의 안전과 안락한 생활하려면 집의 상태를 유지하고 부동산의 가치를 보호하는 일이 중요합니다. 집으로 이사하고 나면 시간과 지출 계획의 일부를 부동산을 유지하는데 할애하는 것이 중요합니다.

미리 계획하세요. 온수기가 낡았고 내년쯤이면 교체해야 한다는 사실을 알고 있다면 지금부터 교체를 위한 예산을 모으세요. 가전기기, 지붕, 덕 등의 수명도 추적해야 합니다. 물건을 유지 관리해야 할 가능성이 높은 시기를 미리 알고 있으면 갑작스럽게 재정에 타격을 입어서 스트레스를 받는 경우를 방지할 수 있습니다.

## 귀하의 담보대출이 “판매” 되었거나 담보대출 관리가 다른 관리 회사로 양도된 경우

잘 모르는 회사에서 귀하의 담보대출을 “구입” 했거나 현재 귀하의 담보대출을 관리하고 있다고 고지하는 경우 놀라지 마세요. 대출자는 주기적으로 다른 회사에 담보대출을 판매하거나 담보대출 관리를 양도합니다. 이런 거래가 발생했다고 해서 귀하의 담보대출 조건이나 의무 사항이 변경되지는 않습니다. 유일하게 달라지는 일은 앞으로 담보대출 납부금을 다른 주소에 있는 다른 회사로 보내야 한다는 것뿐입니다.

이런 일이 발생하는 경우 원활한 이행을 위해 기존 관리 회사와 새로운 서비스 회사에서 필요한 모든 정보를 귀하에게 송달합니다. 담보대출과 관련된 모든 서실을 꼼꼼하게 읽고 회사의 이름, 우편주소, 전화번호를 파일로 정리해 두는 것이 좋습니다.

## 부동산압류를 방지하기 위해 대출자와 협력하기

담보대출 지불 능력에 부정적인 영향을 미치는 일이 발생하는 경우 즉시 **담보대출 관리 회사**(담보대출상환액을 납부하는 회사)로 연락하세요. 스스로 납부할 수 없다는 사실을 알게 되는 즉시 연락하는 것이 중요합니다. 이런 대화는 당혹스럽고 불편하기 때문에 아무도 원치 않습니다. 하지만 이런 대화를 나누게 되는 대화 상대는 귀하에게 어떤 선택권이 있는지 잘 이해하고 있으며 귀하가 귀하의 집을 지키기 위해 적절한 선택을 할 수 있도록 돕는 방법을 교육받은 전문가라는 점을 기억해야 합니다. 납부 옵션을 논의하기 위해 담보대출 회사에서 전화를 걸었을 때 응답하지 않아서 집을 잃는 사람들도 간혹 있습니다.

담보대출상환을 미납하기 전에 미리 담보대출 관리 회사에 연락하세요. 일정 기간 동안 월간 모기지 지불을 하지 않으면 담보대출회사가 부동산을 압류할 수 있습니다. 그러면 귀하는 부동산에 대한 소유권을 잃게 되며 집에서 쫓겨날 수 있습니다. 여기에서 중요한 점은 소통, 소통, 그리고 소통입니다.

## 지역 사회의 지원

지역 사회의 비영리 주택 공급 및 신용상담사도 귀하가 담보대출과 매월 지출해야 하는 기타 비용을 지불할 수 있도록 돕기 위해 재무 상황을 분석하고 지출

계획을 수립하는 등 귀하를 지원할 수 있습니다. 이런 상담사는 귀하가 재정, 법률, 의료 또는 기타 서비스를 제공하는 지역 서비스나 프로그램을 찾아 활용하도록 도울 수 있습니다. 또한 그들은 담보대출을 상환하지 못해 부동산압류 조치를 당할 수 있는 채무자를 상담할 때 중요한 역할을 담당합니다. HUD 승인받은 주택 상담 대행사는 부동산압류를 피하기 위해 필요한 정보와 지원을 제공할 수 있습니다. <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/index.cfm>에서 HUD의 승인을 받은 부동산압류 방지 상담 대행사 목록을 확인하세요.

현장 채무자 지원 센터와 전국적인 네트워크를 갖춘 프레디맥은 프레디맥 소유의 담보대출을 받은 채무자들이 부동산압류를 피할 수 있도록 돕겠다는 약속을 지키기 위해 신뢰할 수 있는 전국 비영리 중개 회사들과 협력합니다. 이들은 고객의 이해를 돕기 위한 서비스를 제공하며, 가능한 경우 담보대출 관리 회사와 함께 압류를 방지하기 위한 해결책을 확인하고 추진합니다. 프레디맥 채무자 지원 센터와 전국적인 네트워크에 관한 디렉터리는 <http://myhome.freddiemac.com/resources/borrowerhelpcenters.html>을 방문하세요.

## 우수한 신용 유지와 주택 보호

귀하의 주택은 실질적으로 금전적 가치를 지니고 있기 때문에 귀하와 귀하의 가족을 위한 부를 축적할 수 있는 수단으로 삼을 수 있습니다. 따라서 귀하가 소유한 주택의 자기 자본에 대해 대출을 제공할 수 있다고 유혹하는 사기꾼과 부도덕한 사람들이 귀하에게 접근할 수 있습니다. 귀하의 자기 자본은 귀하가 소유한 주택의 시장 가치에서 담보대출자에게 빚진 금액을 뺀 나머지 금액입니다.

우편, 전화 또는 직접적으로 이런 제안을 받는 경우 주의하세요. 제안이 지나치게 좋아 보인다면 사기성이 있는 경우가 많습니다. 좋은 신용기록을 쌓기 위해 시간과 절제력이 필요했으며 고생하면서 쌓은 우수한 신용 덕분에 담보대출 승인을 받을 수 있었다는 사실을 기억하세요.

신용을 보호하는 것은 미래에 유리한 조건으로 용자를 받을 수 있는 능력을 보호하는 것입니다. 미래에 재용자를 받거나, 자녀의 학자금 대출을 돕거나, 새로운 신용 거래를 개설하거나 주택 개선 등을 고려한다면 우수한 신용도를 유지하고 보호해야 원하는 것을 얻을 수 있습니다.

## 예방 확인 목록

장기적인 주택 소유에 대해 보수적인 접근방식을 취하는 것이 중요합니다. 필요한 것과 원하는 것에 대해 계획하고 우선순위를 결정하세요. 귀하의 신용과 현금을 보호하세요. 처음부터 계획하고 지출에 신중하면 성공적인 주택 소유 경험을 달성할 가능성이 높아질 것입니다.

다음을 기억하세요.

- 부동산과 기타 자산을 보호하기 위해 법적 조치를 취해야 하는 경우에 대비하여 모든 서류를 철저히 정리해둡니다.
- 가족 전원이 함께 따를 지출 계획을 세우고 새롭게 발생하는 주택 관련 비용도 여기에 포함시킵니다.
- 광범위한 주택 수리, 질병, 실직 등 예상치 못한 돌발 상황에 대비하여 저축 계좌를 개설합니다.
- 신용 사용 시 항상 구매 전에 미리 계획합니다. 중요한 구매 의사결정은 절대로 충동적으로 내리지 않습니다. 이러한 구매는 전액 상환하여 청산할 계획이 있어야 합니다. 스스로에게 질문하세요. “지금 이걸 정말로 구매할 필요가 있을까?”
- 귀하의 개인 정보를 보호하고 절대로 귀하의 사회 보장 번호와 계좌 정보를 모르는 회사 및 사람과 공유하지 않습니다.
- 절대로 이해하지 못하는 서류에 서명하지 말고, 아무도 귀하가 서명하고 싶지 않은 계약서에 강제로 서명하도록 강요하지 못하게 막습니다.
- 지역 사회의 비영리 단체가 제공하는 돈과 신용 관리에 대한 무료 워크숍을 활용합니다.

## 지금부터 시작되는 밝은 미래

지금 주택을 보호하기 위해 취하는 모든 조치가 앞으로 귀하와 귀하의 가족에게 많은 도움이 될 것입니다.

물론, 주택소유자로서 여러 가지 어려운 일을 겪게 되기도 하겠지만 보상이 될만한 일도 그만큼 많으며, 재정적 어려움에 빠지는 경우 전화 한 통으로 도움을 받을 수도 있습니다. 귀하의 지역 사회에는 주택 소유가 귀하의 가족은 물론 귀하가 사는 동네에도 이로운 일이라고 생각하는 회사와 기관들이 있으며, 이들은 귀하와 같은 새로운 주택소유자의 성공을 돕기 위해 노력합니다.

스스로 자부심을 느끼셔도 좋습니다. 귀하는 주택 소유라는 꿈을 이루었습니다.

## 7. 담보대출 용어 사전

다음 담보대출 용어는 *단계별 담보대출 가이드*에서 사용되거나 본 가이드에서 설명하는 주택 구매 절차의 단계 중 하나와 관련이 있습니다.

**조정이율담보대출 (ARM):** 변동금리 대출이라는 용어로도 잘 알려져 있는 ARM은 일반적으로 초기 금리가 고정금리 대출보다 낮지만 납부금이 설정된 시기에 설정된 금액만큼 증가할 수 있습니다. 금리는 조정 기간에 현재 금융 시장의 변화를 추적하는 공개 금융 지수에 기초하여 변경될 수 있습니다. 또한 ARM은 각 조정 기간뿐 아니라 대출 기간 전체 중에 변경될 수 있는 금리 변동 상한선과 하한선이 있습니다.

**할부 상환:** 일정 기간 동안 대출 서류에 지정된 금리로 대출을 상환하는 것입니다. 대출 할부 상환에는 이자 납부 및 각 담보대출상환액에서 빌린 금액의 일부가 포함됩니다. 예를 들어, 30년 고정금리 담보대출의 경우 할부 상환 기간은 30년입니다.

**연이율(APR):** 비율로 표현된 대출 기간 중의 대출 비용입니다. APR에는 금리, 점수, 중개인 수수료 및 채무자가 지불해야 하는 일정 금액의 기타 신용 요금이 포함됩니다. 월간 주택담보대출 상환금에 사용되는 금리와는 다릅니다.

**신청 수수료:** 담보대출을 신청하기 위해 담보대출자가 부과하는 수수료입니다.

**자산:** 저축 계좌의 돈, 주식, 채권 및 자동차 등 한 사람이 소유하고 있는 가치의 항목입니다.

**담보물:** 부채를 위한 담보로 사용되는 부동산입니다. 담보대출의 경우 담보물은 주택과 토지입니다.

**클로징 비용:** 부동산 거래를 완료하기 위한 비용입니다. 이는 주택 가격과 별도로 발생하는 비용이며 클로징 시 지불합니다. 여기에는 점수, 세금, 소유권 보증보험, 금융 비용, 선불 또는 에스스로로 처리해야 하는 항목 및 기타 비용이 포함됩니다. 대출자는 귀하가 클로징 비용을 이해할 수 있도록 귀하에게 대출 견적서 및 클로징 공개서를 제공해야 합니다.

**클로징 공개서:** 연방법에 따라 요구되는 표준 서식이며, 담보대출 클로징과 관련된 수수료와 서비스뿐 아니라 대출 조건에 관한 정보 역시 공개하는 문서입니다. 용자받은 담보대출 금액, 클로징 수수료 및 요금, 상환계획, 금리, 연이율 및 담보대출과 관련된 기타 비용을 공시합니다.



**공동 차입자:** 대출 서류에 이름이 표시되며 대출 자격을 받기 위해 소득과 신용기록을 사용하는 추가적인 채무자입니다. 이 방식에서는 관련된 모든 당사자가 대출을 상환할 의무가 있습니다.

**공동 서명자:** 다른 사람과 함께 대출 또는 신용 신청서에 서명하고 1차 채무자가 지불하지 않는 경우 지불하겠다고 약속하는 사람을 기술했기 위해 사용하는 용어입니다. 공동 서명자는 채무자가 채무를 불이행하는 경우에만 부채에 대해 책임을 지기 때문에 공동 차입자와 다릅니다.

**약정서한:** 귀하에게 제공할 의향이 있는 담보대출의 금액, 담보대출 상환 년 수(기간), 금리, 담보대출 개시 수수료, 연이율, 월간 주택담보대출 상환금을 명시한 대출자의 서한입니다.

**신용:** 한 사람이 돈을 빌리거나 할부로 재화를 구매할 수 있는 능력입니다. 신용은 그 사람의 재정적 상황 및 지불 능력에 대한 대출자의 평가에 따라 연장됩니다.

**신용 조사 기관:** 신용을 사용하는 소비자에 대한 정보를 수집하는 회사입니다. 대출자는 이런 회사들이 제공하는 신용 보고서의 사본을 획득하기 전에 귀하의 승인을 요청합니다.

**신용 보고서:** 대출자가 귀하의 신용 사용도를 조사하기 위해 사용하는 서류입니다. 귀하가 신용 기관으로부터 빌린 돈, 귀하의 이름으로 받을 수 있는 신용 한도 금액, 납부 기록에 대한 정보를 제공합니다. 대출자는 신용 조사 기관으로부터 신용 보고서를 획득합니다.

**신용 점수:** 귀하의 신용 프로필을 요약하고 미래의 부채를 상환할 가능성을 예측하는 컴퓨터로 생성된 수치입니다.

**부채:** 한 사람 또는 기관이 다른 사람 또는 기관에 빌린 돈입니다.

**채무불이행:** 담보대출 상환 등 법적 의무를 이행하지 못하는 상황을 의미합니다. 채무불이행에는 재정적 부채를 상환하지 못하는 경우가 포함되며, 또한 금전과 관계가 없는 조치 또는 서비스를 수행하지 못하는 경우도 포함될 수 있습니다. 예를 들어, 담보대출에 따르면 채무자는 부동산을 유지 관리해야 합니다.

**계약금:** 선불로 지불하며 담보대출에 포함되지 않는 주택 가격의 일부분입니다.

**약조금:** 귀하가 주택을 구매할 의향이 있음을 증명하기 위해 판매자에게 지불하는 예치금입니다. 판매자가 제안을 수락한 후 예치금은 환불되지 않습니다.

판매계약 컨디션 중 하나가 충족되지 않는 한 총 클로징 비용에 사용되며 남은 금액은 계약금에 사용됩니다.

**에스크로:** 부동산 재산세, 보험료, 지급 기일이 된 유사한 비용을 지불하기 위해 채무자가 자금 대출자에게 지불하는 예치금입니다.

**자기 자본:** 주택을 위해 귀하가 빌린 총 담보대출 금액을 상회하는 주택의 가치입니다. 주택을 위해 \$100,000를 빌렸지만 \$130,000의 가치가 있는 경우 귀하에게는 \$30,000의 자기 자본이 있습니다. 자기 자본은 대출 잔액뿐 아니라 지역 시장권에서의 주택 가격 가치에 따라 시간이 지나면서 변동을 거듭합니다.

**고정금리 담보대출:** 전체 대출 기간 중 금리가 바뀌지 않는 담보대출입니다.

**부동산압류:** 주택소유자가 일련의 담보대출상환에 실패하거나 담보대출 조건에 따라 채무불이행 상태인 경우 주택에 대한 모든 소유권을 종료시키는 법적 조치입니다.

**손해보험:** 부동산 손상 또는 피해 발생 시 보험 가입자나 그 가족에게 보상을 제공하는 보험 보상 범위입니다.

**주택소유자보험:** 화재, 홍수 또는 기타 자연 현상으로부터 귀하와 대출자를 보호하는 보험 정책입니다. 또한 귀하의 집을 방문한 사람이 귀하의 부동산으로 인해 부상을 당한 경우 책임을 면제해 줍니다.

**부채:** 귀하의 부채와 기타 재정적 부채입니다.

**유치권:** 부채 상환을 위한 부동산에 대한 청구권 또는 고발입니다. 담보대출은 유치권이기 때문에 대출자는 귀하가 담보대출을 상환하지 않는 경우 귀하의 부동산에 대한 소유권을 가져갈 권리가 있습니다.

**대출:** 나중에 상환하겠다는 약정서에 서명하여 제출함으로써 은행 또는 다른 대출자로부터 빌리는 자금입니다. 은행과 다른 대출자는 자금을 빌려주는 대가로 수수료를 청구하고 이자를 부과합니다.

**대출 견적서:** 담보대출과 관련된 비용에 대한 추정뿐 아니라 대출의 다른 특징이 기재된 서류입니다. 대출 담당 직원은 대출 신청서 제출 후 3영업일 이내에 대출 견적서를 제공합니다.

**대출 담당 직원:** 은행에서 제안한 대출에 대한 신청을 받는 사람입니다. 대출 담당 직원은 귀하의 질문에 답하고 대출 상품을 설명하는 정보를 서면으로 제공하며 대출 신청서 작성을 도와줍니다.

**대출 개시 수수료:** 담보대출지원서 처리를 위해 담보대출자에게 지불하는 수수료입니다. 이 수수료는 일반적으로 점수 형태입니다. 1점은 담보대출 금액의 1%에 해당합니다. 예를 들어, \$100,000 담보대출의 1점은 \$1,000입니다.

**고정 계약:** 일정 기간 동안 특정 담보대출 금리를 보장하는 대출자의 계약서입니다.

**담보대출:** 귀하의 주택을 담보물로 사용하는 대출입니다. 일부 주에서는 담보대출이라는 용어를 사용해 귀하가 (대출자에게 귀하의 주택에 대한 유치권을 부여하기 위해) 서명하는 서류를 기술하기도 합니다. 또한 귀하의 주택을 구매하기 위해 귀하가 빌린 돈과 이자의 금액을 표시할 때도 사용할 수 있습니다. 담보대출 금액은 일반적으로 주택 구매가격에서 계약금을 뺀 금액입니다.

**담보대출중개인:** 부동산담보대출을 용이하게 하기 위해 전문적으로 채무자와 대출자를 연결해주는 주택 금융 전문가입니다.

**담보대출 보험:** 채무자의 채무불이행 발생 시 담보대출자의 손실을 보전하는 보험입니다. 일반적으로 계약금이 20% 미만인 경우 대출자가 담보대출 보험을 요구합니다.

**담보대출자:** 담보대출을 위해 자금을 제공하는 대출자입니다. 또한 대출자는 클로징을 통해 신용 및 금융 정보 검토, 부동산 검토 및 담보대출지원 절차를 관리합니다.

**담보대출어음:** 채무의 증거가 되는 문서이며, 또한 동의한 조건에 따라 담보대출을 상환하겠다는 귀하의 약속을 정식으로 제공하는 법적 서류입니다. 어음에는 월간 모기지 지불을 불이행할 시 발생하는 결과에 대한 설명도 있습니다.

**담보대출 금리:** 주택을 구매할 돈을 빌리기 위해 지불하는 금리입니다.

**담보대출 관리 회사:** 담보대출상환액을 추심할 책임이 있는 금융기관 또는 독립체입니다.

**원금:** 주택을 구매하기 위해 대출자에게 빌린 돈의 금액 또는 아직 대출자에게 상환하지 않은 담보대출의 금액입니다. 여기에는 그 돈을 빌리기 위해 지불하는 이자가 포함되지 않습니다. 원금액(때로는 미불 또는 미납 원금액이라고도 부름)은 대출로 빌린 금액에서 상환한 금액을 뺀 금액입니다.

**부동산전문가:** 주택 구매 및 판매 시 서비스를 제공하는 사람입니다. National Association of REALTORS®의 회원인 부동산전문가를 Realtor®라고 부릅니다.

**소유권:** 부동산의 소유에 대한 권리의 서면 증거입니다.

**소유권 보증보험:** 부동산에 대한 소유권과 관련된 문제로부터 발생하는 손실에 대한 보호를 제공하는 보험입니다.

**표준 주택 대출 지원서:** 귀하가 대출자에게 귀하의 대출 금액 상환 능력을 평가하고 대출자가 귀하에게 돈을 빌려줄지 여부를 결정하는 데 도움이 되도록 정보를 제공하는 표준 담보대출지원서 서식입니다.

**언더라이팅:** 담보대출을 받기 위한 귀하의 적격성을 평가하기 위해 대출자가 사용하는 절차입니다. 언더라이팅에는 귀하의 담보대출 상환 능력 평가가 포함됩니다.



**자료 제공:**