



1020 SW Taylor Street, Suite 700 • Portland, Oregon 97205-2512 • 전화: 503-223-8197 또는
1-800-424-3247 (TTY) • 팩스: 503-223-3396 • 웹사이트: www.fhco.org • 전자우편: information@fhco.org

약탈적 융자를 조심하십시오!

약탈적 융자란 무엇인가?

약탈적 대부업자는 주택 소유자들에게 이치에 맞지 않게 비싼 재융자나 주택 순자산 담보 융자를 밀어붙입니다. 이런 융자는 흔히 부채나 주택의 개조 비용을 하나로 묶습니다. 약탈적 대부업자는 저소득층이나 신용기록이 좋지 않은 주택 소유자를 대상으로 합니다. 이들은 주로 전화나 가택 방문, TV 선전이나 수천 달러의 수표를 동봉한 우편물로 현혹하는 방법으로 접촉합니다.

약탈적 대부업자는 사실로 받아들이기에는 너무도 좋은 약속을 하고 주택 소유자들을 설득하는 방법으로 밀어붙여 즉석에서 서명하도록 합니다. 실제로는, 이들 대부업자들은 불합리한 비용을 부과하지만, 이런 비용을 숨깁니다. 흔히 이들은 주택 소유자들의 능력으로 갚을 수 없는 더 많은 돈을 의도적으로 융자해줍니다. 이들은 보통 융자 기간을 완전하게 노출시키지 않거나 자신들이 터무니 없는 액수의 이익을 확실히 얻을 수 있는 방법으로 조건을 작성할 것입니다.

약탈적 대부업자는 주택 소유자에게 상환금을 계속 불입할 수 없을 때 융자를 받도록 유인하거나 결과적으로 불필요한 수수료를 지불하도록 하고 과도한 이자를 부과하는 속임수를 씁니다. 이를 “equity stripping(순자산 담보 벗겨먹기)” 라고 부릅니다. 만일 주택 소유자가 상환금을 불입하지 못하게 되면, 자신의 집을 잃게되는 위험에 처하게 됩니다.

때로는 약탈적 대부업자들은 집수리 하청업자와 결탁하여 집수리를 할 필요가 있거나 신체적 장애에 맞추기 위해 집을 개조할 필요가 있는 주택 소유자들을 노립니다. 이 하청업자들은 주택 소유자들에게 접근하여 이런 비용을 약탈적 대부업자에게서 융자를

연도록 설득합니다. 이렇게 이루어진 공사는 역겹도록 바가지를 쓰게 되고 날림 공사에 불완전한 공사가 되기 쉽습니다.

불법 주택 거래를 담당하는 오래된 공정 주택 거래 위원회가 왜 약탈적 용자에 관여하는가?

비양심적인 약탈적 대부업자는 흔히 불법 주택 거래 행위에 피해를 당한 다음과 같은 사람들을 대상으로 합니다 :

- 고정 수입으로 생활하지만 상당한 순수 자산을 가진 주택을 소유한 노인/장애자
- 어울리지 않게 용자를 거부당한 합법적인 용자 방법을 이용할 수 있는 소수 집단
- 신용도가 완벽하지 못한 저소득층 또는 중간 수입층 주택 소유자

주택의 가치가 상승하고 많은 주택 소유자들이 돈을 빌리는 수단으로 이 불어난 순수 자산을 이용하는 일이 증가한 이래, 지난 십년간 오래된에서는 약탈적인 용자가 극적으로 증가하고 있습니다. 약탈적 대부업자들은 더욱 교묘한 방법을 이용하게 되었고, 따라서 더 많은 주택 소유자들은 이런 용자의 희생자가 되어 담보 반환권을 잃게되는 상황에 직면하고 있습니다.

약탈적 용자는 어떻게 알아볼 수 있는가?

- **높은 이자율:** 과도한 이자율은 대부업자가 감수하는 위험도라는 이름으로 정당화됩니다; 일반적으로 14% 이상.
- **감당할 수 있는 것보다 높은 매월의 상환 불입금**
- **높은 수수료 및 요금.** 용자금의 3%를 초과하는 수수료는 피하십시오. 각종 수수료: 용자 수수료, 인수료, 서류 수속비 및 약정 수수료. 이런 수수료는 모두 대부업자가 얻게되는 이윤입니다.
- **불필요한 보험:** 어떤 대부업자는 신용 또는 생명 보험과 같은 보험을 구매하도록 유도합니다. 때로는 용자를 받는 사람에게 알리지도 않고 이런 보험을 용자에 포함시킵니다. 이러한 보험은 매우 비싸며 선불로서 이자까지 부담해야 합니다.

- **신용 보험 또는 회원제와 같은 추가 상품을 부가합니다.** 이런 상품들은 별도로 구입하십시오; 그렇지 않으면 할증금이 과도하게 높을 수 있습니다.
- **풍선 지불 방식(Balloon payments):** 풍선 지불 방식은 흔히 볼 수 있는 방법입니다. 이 방법은 한정된 기간 동안 매월 낮은 율로 지불하다가 몇 년 안에 거대한 일시불을 내거나 “ 풍선 ” 지불금을 내야 합니다. 약탈적 대출업자는 수속 마감 비용을 과도하게 부과할 것이며, 그리고 나서 2년 내지 5년 안에 용자금을 갚도록 할 것입니다. 때로는 이러한 풍선 지불 방식이 된다는 사실을 용자자들에게 숨기기도 합니다.
- **용자금을 빨리 갚거나 재용자를 할 경우 벌금을 부과합니다. 약탈적 용자는 일반적으로 5년입니다.**
- **소유자의 승인을 받지 않은 주택 재용자**
- **증서의 서명:** 주택이 저당잡혀있을 경우, 대부업자가 새로운 용자를 받을 수 있는 방법을 찾아주겠다는 명목으로 담보권 상실을 막기 위해 “ 임시변통 ” 으로 부동산에 대한 증서를 자기들에게 맡기도록 합니다. 이런 경우, 약속한 용자는 감감 무소식이 되고 여러분의 집은 이제 더이상 여러분의 소유가 아닙니다!
- **위임 중재 (Mandatory arbitration):** 여기에 서명하게 되면 대부업자가 어떤 불법적인 일을 저질렀다고 믿더라도 법정에 고소할 수 있는 권리를 몰수당하게 됩니다.
- **유인 상술:** 대부업자가 거래 초기에는 낮은 이자율로 유인하여, 마감할 때는 훨씬 높은 이자율을 적용합니다.
- **대출 수수료 전가 행위:** 처음 몇 번의 용자에 대한 할부금을 납부하고 난 후, 약탈적 대부업자가 다시 연락하여 더 많은 용자를 제의합니다. 이러한 재용자를 받을 때마다, 여러분은 높은 수수료와 더 높은 이자를 지불하게 됩니다. 만일 원래의 용자를 미리 상환할 때 벌금을 지불해야 하는 경우, 여러분은 이 벌금도 지불하게 됩니다.

어떻게 하면 약탈적 용자에 걸려드는 것을 피할 수 있는가?

- 여러분 소유의 주택에 대한 용자를 받기 전에 거듭 생각하고, 특히 자신의 집이 지닌 가치 보다 더 많은 액수의 용자를 받을 때는 숙고해야 합니다. 어떤 대부업자들은 주택이 지니고 있는 가치 보다 더 많은 용자를 해줄 수 있습니다. 이런 용자를 꼭 받아야 하는지 약탈적 용자란 무엇인가?

여러분 자신에게 물어보십시오. 만일 여러분에게 금전적인 문제가 있다면, 집을 담보로 이용하기 전에 여러분이 선택할 수 있는 다른 모든 방법을 생각해보십시오. 소비자 신용 상담 기관을 찾는 것도 고려해보십시오. 주의할 것은, 만일 주택 용자를 받기로 결정하고 나중에 할부금을 기한 내에 지불하지 못할 경우에는, 대부업자에게 담보 반환권을 몰수당하고 여러분은 집을 잃게될 수 있다는 것을 명심하십시오.

- 만일 용자를 받게될 경우, 실제로 필요한 액수 만큼만 용자를 받으십시오.
- 수입과 예산 한도 내에서만 용자를 받으십시오.
- 용자를 받기 전에 먼저 자신에 대한 신용기록을 점검하십시오. 신용기록은 여러분이 과거에 받은 용자와 신용 카드 상환 지불에 대한 기록을 보여줍니다. 이 기록을 보면 대부업자들이 여러분의 신용기록을 점검할 때 여러분에 관하여 무엇을 알게되는 지도 도움이 될 것입니다. 또한 자신의 신용 기록을 점검하면, 간혹 잘못된 신용 기록을 발견하고 이를 정정할 수 있기 때문에 신용기록을 점검하는 것은 중요합니다. 전국적으로 세 곳의 회사가 신용에 관한 데이터 베이스를 관리유지하고 여러분의 신용기록을 요구하는 대부업자들에게 자료를 제공하고 있습니다. 각 회사의 데이터 베이스가 여러분에 관하여 똑같은 자료를 가지고 있는 것이 아니기 때문에 여러분은 이들 세 회사에 모두 연락해야 하며, 대부업자들도 그렇게 할 것입니다. 이 회사들은 보고서에 대해 약간의 수수료를 부과할 수 있습니다.
 - Equifax, 전화: (800) 685-1111, 또는 www.equifax.com
 - Experian, 전화: (866) 397-3742, 또는 www.experian.com
 - Transunion, 전화: (800) 916-8800, 또는 www.transunion.com
- 용자를 받으려면 항상 여러곳을 알아보십시오. 최소한 세 곳으로부터 선불해야할 비용, 이자율, 용자기간 및 매월의 상환 지불금에 관한 견적을 받도록 하십시오. 때때로 용자할 사람이 정식 신청서를 제출하지 않으면 대부업자는 견적 또는 평가서의 제공을 꺼리기도 합니다. 용자할 사람은 다른 대부업자와 비교하기 위해 어떤 재원에도 얽매이지 않고 사전에 용자받을 자격을 얻을 수 있는지를 물어야 합니다.
- 텔레마케팅(전화에 의한 판매·광고 활동), TV 광고, 직접 우송하여 선전하거나 가택을 방문하며 유혹하는 대부업자를 피하십시오. 차후 텔레마케팅에서 전화가 걸려오는 것을 막으려면 1-888-5OPTOUT 으로 연락하십시오.

- “ 신용이 없어도 문제 없습니다” 라고 하거나 나쁜 신용도를 “ 바로잡아 주겠다” 고 제안하는 용자에 관한 선전을 믿지 마십시오.
- 주택을 개수하는 하청업자들에 대해서도 역시 이곳 저곳 알아보십시오. 몇몇 하청업자들로부터 견적을 받고 여러분이 필요한 액수 이상의 용자에 대하여 이야기를 나누지 마십시오. 여러분이 지불할 공사 대금을 특정 대부업자로 하여금 지불하도록 하청업자가 여러분에게 소개하는 것을 허용하지 마십시오.
- 용자금에 대한 매월의 상환 불입금에만 신경쓰지 마십시오. 용자 기간과 조건 및 용자 수수료에 대한 총 비용을 고려하십시오.
- 여러분 소유 주택의 실제 가치보다 많이 용자해주는 모든 용자를 조심하십시오. 여러분의 집을 잃고도 대부업자에게 (여러분의 집이 지닌 가치 보다 많은 액수의) 추가 금액을 빚질 가능성이 있습니다.
- 매달의 낮은 상환 지불금에만 주의를 기울이는 것이 항상 좋은 생각은 아닙니다. 전체 상환 기간에 걸친 총 용자 비용을 살펴하십시오.
- 서명을 하기 전에 모든 서류를 주의 깊게 읽도록 하십시오. 용자에 대하여 원래 이야기한 후로 대부업자가 숫자를 바꾸거나 추가할 수가 있습니다.
- 고도의 판매 압박 전략에 넘어가지 마십시오. 곧바로 승낙해야 할 필요가 없음을 기억하십시오.
- 질문을 많이 하십시오.
- 용자 조건을 이해할 수 없을 경우, 믿을 수 있는 사람에게 용자 서류를 검토해줄도록 요구하십시오. 불안하게 느껴지거나 확실하지 않은 점이 있으면, 여러분이 서명할 모든 서류를 검토하도록 몇 백 달러면 되는 변호사를 고용하도록 고려해보십시오.
- 모든 공백이 메꾸어지지 않은 부분적으로 빈 공간이 있는 서류에는 절대로 서명하지 마십시오. 나중에 숫자를 써넣겠다는 대부업자를 조심하십시오.
- 소비자 보호 법안(Truth in Lending Act)에 따라, 용자를 받는 사람은 자신들의 주택이 담보로 제공되었을 때 계약에 서명한 날로부터 상근일로 계산하여 3 일 이내에 생각을 약탈적 용자란 무엇인가?

바꿀 수 있다는 점을 명심하십시오. 그러나 3 일은 아주 빨리 지나가버린다는 것도 명심하십시오. 서명하기 전에 용자에 관한 모든 면을 검토하여 안심할 수 있도록 하는 것이 훨씬 좋습니다. 3 일 이내에 마음을 바꾼 경우에는, 대부업자에게 용자를 원하지 않는다는 뜻을 서면으로 통지해야 합니다.

- 집을 개수한 모든 대금 지불을 위한 용자 수표가 하청업자에게 직접 지불되는 일이 없도록 하고 여러분에게 직접 지불되도록 여러분 자신의 이름이 기재되어있는지를 꼭 확인하십시오. 하청업자가 여러분이 만족할 수 있는 공사를 마칠 때까지는 공사대금을 지불하지 말아야 합니다.
- 소비자는 HUD(연방 주택 도시 개발부), Fannie Mae, 오레곤 주택 및 지역사회 업무부 및 비영리 단체와 같은 조직을 통하여 무료 자료를 이용할 수 있는 혜택을 이용해야 합니다.

이미 약탈적 용자를 받은 것 같아 도움이 필요한 경우에는?

오레곤 주택 공정 거래 위원회(Fair Housing Council)에 연락하십시오. 전화 번호는 포틀랜드 도시권에서는 (503) 223-8197, 수신자 부담 전화 (800) 424-3247 입니다. 또는 오레곤 소비자 및 영업부(Department of Consumer and Business Affairs)의 전화, 셀렘에서는 (503) 378-4140, 수신자 부담 전화 (866) 814-9710 으로 연락하거나, 웹사이트 www.oregondfcs.org 를 방문하십시오.