

공매 (空賣): 주택소유자의 길잡이

내가 이 안내서를 읽어야 하나요?

다음과 같은 경우면, 읽어야 합니다.

- 당신이 주택소유자이며
또한
- 당신 주택의 가치보다 당신이 갚아야 할 모기지 상환액이 더 많을 때

공매는 당신이 집을 팔고/팔거나 압류를 피하는 한 방법이 될 수 있습니다. 공매는 매우 복잡한 거래입니다. 공매는 많은 문제들과 위험들을 수반합니다.

이 출판물은 공매에 수반하는 문제들을 간략하게 논의합니다. 이 출판물은 당신이 공매 절차에 들어가기 전에 변호사와 세무전문인의 상담을 받아야 할 필요를 대신해 주지 못합니다.

-
- ❖ 이 출판물은 공매에 초점을 두고 있습니다. 압류 및 압류중재에 관한 더 상세한 정보는 www.washingtonlawhelp.org에서 찾을 수 있습니다.
-

공매란 무엇인가요?

공매란 갚아야 할 모기지 상환액 이하의 가격으로 집을 팔며 집을 파는 주택소유자는 그 차액을 지불할 수 없는 상황에서의 부동산 거래입니다.

대출기관이 공매에 동의해야 하나요?

예. 대출기관은 또한 그들의 담보권을 당신이 갚아야 할 부채보다 적은 액수를 받고 해제해 주는 데에도 동의해야 합니다.

만약 당신이 용자 받은 곳이 한 군데 이상일 경우에는 해당 대출기관들 모두가 동의해야 합니다. **대출기관이 반드시 공매를 승인해야만 하는 것은 아닙니다.**

대출기관은 승인하는 것이 자신을 위한 최선의 이익일 경우에만 승인하는 것이 통례입니다. 공매를 위한 대출기관의 승인을 받으려면 당신이 재정적 곤경에 처해 있음을 입증해야 할 것입니다.

공매하면 나의 부채가 해제 (없어지게) 되나요?

반드시 그렇지는 않습니다. 당신이 아직도 대출기관에 갚아야 할 미불 차액에다 이자와 벌금들 (“부족액”)을 추가한 금액을

값아야 합니다. 대출기관은 이 차액을 받아내기 위하여 최대 20 년 동안 효력을 가질 수 있는 법정판결을 추구 할지도 모릅니다.

부동산을 공매로 팔 것인가를 결정할 때 **당신은 이 문제를 중요하게 다루어야 합니다.** 만약 당신이 공매합의서에 부족액 지불판결에 합의할 경우, 당신은 통상적 신탁증서 압류절차에 따라 집이 팔리게 하는 것보다 자신을 더 불리한 입장에 처하게 만들 수 있습니다.

공매 결과로 세금 빚이 더 많아지게 되나요?

그럴 수도 있습니다. 대출기관이 빚을 면제 (취소)하는 공매는 부채의 완화로 간주 됩니다. 국세청은 이것을 세금목적 상 수입으로 처리할 수 있습니다. [Mortgage Forgiveness Debt Relief Act of 2007](#) [2007 년 모기지 사면 부채해제 법]은 부채사면의 종류가 어떤 것인가에 따라 주택소유자에게 한정적으로 세금을 면제해 주게 하는 예외규정이 만들어졌습니다. 세금 빚이 더 많아지는 결과가 초래되는 일이 없도록 확실히 하기 위하여 **공매합의에 서명하기 전에 변호사 또는 세무 전문가와 상담하십시오.**

압류 외에 다른 대안들은 없나요?

만약 당신의 대출기관이 이미 압류절차를 시작했고 **당신의 집이 신탁증서 [담보]에 의한 용자를 받았을 경우**, 당신에게 공매 외에 다음 몇 가지 선택방법들이 있습니다:

- **중재:** 당신은 대출기관과 만나 상의할 권리가 있으며, 만약 그것이 이루어지지 않으면, 중재를 요청할 수 있습니다. 저희들의 출판물 [Foreclosure Mediation](#) [압류중재]에 이에 대한 더 자세한 정보가 있습니다.
- **용자내용 변경:** 당신의 현 대출은행 이 당신의 월 상환액을 낮추는 용자조건으로 변경할 수 있습니다. 만약 당신의 용자가 Fannie Mae, Freddie Mac, [연방정부보조 주택저당 금융회사] 또는 그 외 다른 가입은행들에 의하여 보유하고 있을 경우에는 Making Home Affordable program [집값을 저렴하게 하는 프로그램] (<http://makinghomeaffordable.gov/>)의 규정에 따라 변경을 신청할 수 있습니다. 이 프로그램은, 당신에게 변경자격이 있는지의 여부를 은행이 결정하는 동안 압류절차를 정지시킬 수

있습니다. 만약 당신에게 자격이 있으면, 은행은 당신에게 변경내용을 제안해야 합니다. 비록 당신에게 프로그램에 해당자격이 없을 경우라도 은행은 자체적으로 결정한 조건에 따른 용자내용변경을 제안할 수 있을지도 모릅니다.

- **담보증서로 대체:** 용자를 상환하기 위하여 당신의 집을 은행에 다시 양도하는 방법입니다. 당신이 용자 받은 대출기관이 한 군데 이상일 경우, 모든 대출기관들이 담보증서 대체를 허용한다고 동의해야 합니다. 공매의 경우와 마찬가지로, 당신은 아직도 더 은행에 갚아야 할 부채에 대한 “부족액 지급판결” 조건에 동의하지 말아야 합니다.
- **전략적 체납:** 당신이 주택용자상환을 중지함으로써 은행의 압류를 허용하는 방법입니다. 이 방법은 은행이 당신의 집을 가져갈 때까지 돈을 절약하게 해 줍니다. 압류 이후, 당신은 제 1 차 용자에 대해서는 더 이상 갚아야 할 부채가 없게 될 것입니다. 당신은 집을 잃게 되고 장차 신용을 얻을 수 있는 능력이 감소 될 것입니다. 만약 당신이 상환할 용자가

1 개 이상일 경우, 제 2 차 또는 제 3 차 용자에 대한 당신의 채무는 여전히 남아있습니다.

- **챌터 13 파산:** 이 방법은 법원이 당신에게 부채구조를 재조정하게 해 주는 동안 임시로 당신의 주택압류를 연기하게 해 줍니다. 당신이 과거 3 년 내지 5 년 동안 체납했던 돈을 다 갚아나가는 한편 현재의 용자상환금의 지불을 계속할 수 있으면, 당신은 집을 그대로 가질 수 있습니다. 그러나 만약 당신이 빚을 갚을 수 있는 능력이 없다고 판단할 경우에는 당신의 집은 여전히 압류 대상이 됩니다.
- **그 외 선택방법들:** 당신은 연방정부의 Home Affordable Foreclosure Alternatives [주택저렴압류대안] (HAFA) 프로그램에 따라 공매 또는 담보증서대체의 자격이 있을지 모릅니다. HAFA 프로그램은 부족액의 면제시키고 이전 (이사) 보조금의 지원을 보장합니다. HAFA Program 에 대한 더 자세한 내용은 다음의 Making Home Affordable 웹사이트에서 찾을 수 있습니다: <http://www.makinghomeaffordable.gov/>.

❖ 위 내용은 그저 간단한 요약입니다. 저희 출판물 [Foreclosure when You Have a Deed of Trust](#) [당신에게 신탁증서가 있을 경우의 압류]에 위의 선택방법들 중 일부에 관하여 더 자세한 내용이 들어있습니다.

공매가 내 신용점수에 영향을 주나요?

체납 또는 연체 등을 포함하는 여러 가지 사항에 따라 다릅니다. 공매는 당신의 신용보고서에 “압류 전 상황,” “총 부채 이하의 금액으로 완납 됨” 또는 이와 비슷한 문구로 기재될 수 있습니다.

❖ 당신이 일단 모기지 상환금을 체납하면 당신의 신용은 심각하게 손상됩니다.

내가 어디에서 더 많은 정보 또는 도움을 받을 수 있나요?

Washington State Department of Financial Institutions [워싱턴 주 재무부]: 아래 재무부의 웹사이트에서 공매에 대한 더 많은 정보를 찾을 수 있습니다:
<http://www.dfi.wa.gov/consumers/education/home/short-sales.htm>.

주택 카운슬러:

<http://www.hud.gov/local/wa/homeownership/hsgcounseling.cfm> 에서 또는 1-877-894-HOME (877-894-4663)에 전화로 HUD [연방주택도시 부] 가 승인한 주택 카운슬러를 찾을 수 있습니다.

압류예방 팀 - 노스웨스트 저스티스

프로젝트의 Foreclosure Prevention Unit [압류예방 팀] (FPU)은 주택압류의 위협을 받고 있는 사람들을 도와 줍니다. 전화 1-800-606-4819 에 연락하여 당신이 무료로 도움을 받을 자격이 있는지 알아 보십시오.

법률 긴급통화선: 당신이 저소득자이고 킹

카운티에 거주하고 있으면 211 (킹 카운티 내에서) 또는 800-621-4636 (무료통화선)에

연락하십시오. 이 통화선 들은 월요일에서 금요일까지 오전 8 시 - 오후 6 시 동안 열려있습니다. 당신이 저소득자이고 킹 카운티에 거주하고 **있지 않으면** CLEAR: 888-201-1014 (무료통화선)에

연락하십시오. 이 통화 선은 월요일부터 금요일까지 오전 9 시 15 분 - 오후 12 시 15 분 동안 열려 있습니다.

변호사 소개: 지역 변호사협회는 당신을

지역 변호사들에게 소개해 줄 수 있습니다 (반드시 변호사비가 싼 것은 **아닙니다**).

변호사 소개기관의 전화번호는

<http://www.wsba.org/atj/contact/lawref.htm>

m 에서 찾으십시오.

이 출판물은 당신의 권리와 책임에 관한 일반적인 정보를 제공해 드립니다. 이 출판물은 특정 법률자문을 대신하려는 의도로 만들어진 것이 아닙니다.

이 정보는 2015년 12월 현재 최신의 내용입니다.

© 2015 Northwest Justice Project — 1-888-201-1014

(이 출판물의 복제 및 배포는 Alliance for Equal Justice와 비 상업적 목적으로 사용하는 사람들에게만 허가 함.)