

프로그램 안내

워싱턴주 유치권 행사(집이 은행에 넘어가는 일) 공정성 프로그램(Washington State Foreclosure Fairness Program)은 주택 관련 무료 상담, 민사 법률 구조, 교육, 구제 활동 및 중재 기회를 통해 주택 소유자가 유치권 행사 관련 문제에 대처하도록 돕습니다.

채권자(주택을 담보로 돈을 빌려준 이해 당사자(개인, 기업, 기관 등))와 주택 소유주 간의 원활한 의사 소통을 통해 최대한 주택 압류를 방지하는 방법으로, 최근 늘고 있는 유치권 행사 문제를 해결합니다. 본 프로그램의 취지는 주택 소유주 및 채권자의 해결책 마련을 돕는 데 있습니다.

누가 유치권 행사 공정성 프로그램을 이용할 수 있습니까?

채권자로부터 채무불이행통지서(Notice of Default)를 받았고, 유치권 행사 절차 개시 당시 해당 주택에 거주한 주택 소유주가 중재를 신청할 수 있습니다. 일부 소규모 채권자는 중재 대상에서 제외됩니다.

유치권 행사 중재가 무엇입니까?

유치권 행사 중재는 중립적 제3자(중재인)가 나서 주택 소유주 및 채권자가 공정하고 자발적이며 절충적인 합의에 도달하도록 돕는 절차입니다. 중재인은 판결을 내리거나 특정 당사자를 대변하지 않습니다.

주택 소유주가 중재를 신청하려면 어떻게 합니까?

주택 소유주 본인은 중재를 의뢰할 수 없으며, 반드시 주택 관련 상담인(housing counselor) 또는 변호사를 통해 의뢰해야 합니다. 중재 의뢰 가능 시점에 대해서는 본 소책자의 "워싱턴주 유치권 행사 공정성 프로그램 운영 방식" 부분을 참조하십시오. 주택 소유주는 **언제든지** 워싱턴주 주택 소유권 정보 핫라인 **1-877-894-HOME(1-877-894-4663)**으로 전화하거나, 웹사이트

www.wshfc.org/buyers/counseling.htm 또는

www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm을

방문하여 주택 관련 **무료** 상담을 받을 수 있습니다. 소득 수준이 중위 ~ 하위에 해당하는 주택 소유주는 워싱턴주 민사 법률 구조 핫라인을 통해서도 도움을 받을 수 있습니다. **1-800-606-4819**로 전화하거나 웹사이트 www.nwjustice.org/what-clear를 방문하십시오.

프로그램 이용 비용은 얼마입니까?

주택 관련 상담은 **무료**입니다. 중재 의뢰 시 주택 소유주에게 수수료 200달러가 청구됩니다. 채권자에게도 200달러가 청구됩니다. 수수료는 중재 개시 전에 중재인에게 지불해야 합니다(여러 건의 중재가 필요할 경우 추가 비용이 청구될 수 있습니다).



Department of Commerce

Innovation is in our nature.

www.commerce.wa.gov/foreclosures



WASHINGTON STATE
HOUSING FINANCE
COMMISSION

www.wshfc.org

누구든 상시 통화 가능한 **1-877-894-HOME(4663)** 번으로 전화하면, 주택 관련 **무료** 상담 및 유치권 행사 관련 도움을 받을 수 있습니다.

소득이 중위 ~ 하위 기준에 해당하는 주택 소유주는 워싱턴주 민사 법률 구조 핫라인(무료 통화)을 통해 도움을 받을 수 있습니다. **1-800-606-4819**로 전화하십시오.

중재 프로그램, 유치권 행사 예방, 유치권 행사 대안, 유치권 행사 구제 사기 예방 등에 관한 각종 정보를 www.homeownership.wa.gov에서 확인할 수 있습니다.

유치권 행사 구제 또는 대출 변경과 관련한 사기의 피해를 입었다고 판단될 경우, 워싱턴주 법무장관실(웹사이트: www.atg.wa.gov/fileacomplaint.aspx)이나 워싱턴주 재정부(웹사이트:

www.dfi.wa.gov/consumers/complaint.htm, 전화: **877-RING-DFI 746-4334**)로 고소장을 제출하십시오.

본 발행물을 다른 형식으로 받아보려면 **360-725-2650** 또는 **TDD-TTY 360-586-0772**로 전화 문의하십시오.

본 소책자의 배포용 사본을 신청하려면 **800-746-4334**로 전화하거나 dfi@dfi.wa.gov로 이메일을 보내주십시오.

유치권 행사(집이 은행에 넘어가는 일)와 관련된 문제를 겪고 계십니까?



시간을 허비해 기회를 놓치지 마십시오.

지금 바로 유치권 행사 문제에 관한 도움을 받으십시오!

워싱턴주 유치권 행사 공정성 프로그램 운영 방식

상시

- 주택 소유주는 언제든지 주택 관련 무료 상담을 받을 수 있습니다. 유치권 행사 문제 발생 즉시 1-877-894-HOME(1-877-894-4663)으로 전화하십시오.

1 단계

- 채권자는 유치권 행사와 관련하여 면담을 요구할 권리가 주택 소유주에게 있음을 알리는 유치권행사전선택권통지서(Notice of Pre-Foreclosure Options)를 전달합니다. 채무불이행통지서를 발부하기 전에 반드시 이 통지서를 전달해야 합니다.
- 주택 소유주가 면담("대면 협의")을 요구할 경우, 유치권행사전선택권통지서 발부일로부터 90일 동안 채권자는 채무불이행통지서를 발부할 수 없습니다. 이 기간에 주택 소유주와 채권자는 유치권 행사 문제를 해결하고자 노력할 수 있습니다.
- 주택 소유주는 직접 만나 협의할 것을 요구할 수 있으며, 이때 주택 소유주가 거주하는 카운티에서 면담이 진행됩니다.
- 이 90일의 기간 동안 주택 소유주와 채권자가 직접 만나 협의했지만 합의에 이르지 못한 경우, 채권자는 주택 소유주에게 채무불이행통지서를 전달할 수 있습니다.
- 주택 소유주가 면담을 요구하지 않을 경우, 채권자는 유치권행사전선택권통지서 발부일로부터 30일 후 주택 소유주에게 채무불이행통지서를 전달할 수 있습니다.

2 단계

- 채무불이행통지서를 받은 주택 소유주는 중재를 의뢰할 수 있습니다. 주택 소유주는 주택 관련 상담인 또는 변호사에게 연락하여 유치권 행사 대안 및 가능한 중재안에 대해 논의해야 합니다.
- 주택 관련 상담인 또는 변호사는 중재 신청 자격이 있는 주택 소유주를 대리하여 워싱턴주 상무부(Washington State Department of Commerce, 이하 "상무부")에 중재를 신청합니다. 채무불이행통지서가 발부된 후에만 중재를 신청할 수 있으며, 경매통지서(Notice of Trustee Sale) 등기일로부터 20일 내에 중재를 신청해야 합니다(경매통지서란 주택 소유주에게 주택 매도 예정일을 통보하는 서류입니다).
- 주택 소유주가 경매통지서 등기 이전에 중재를 의뢰한 경우, 중재 기간에는 경매통지서 등기가 불가합니다.

3 단계

- 상무부는 주택 소유주 및 채권자에게 중재 요청 사실을 알리고 중재인을 배정합니다. 그리고 양 당사자에게 필수 서류, 각자 지불해야 하는 중재 수수료 200달러를 비롯한 의무 사항을 알립니다. 상무부는 모든 요건을 갖춘 중재 요청서를 접수한 날로부터 10일 내에 이 절차를 수행합니다.
- 주택 소유주와 채권자가 별도 합의하지 않는 한, 중재 기한은 중재인 선정일로부터 70일 이내입니다.

4 단계

- 주택 소유주는 (상무부의 중재통지서를 받은 날로부터 23일 이내에) 중재인 및 채권자에게 필수 서류를 전달합니다.
- 채권자는 (주택 소유주의 서류를 받은 날로부터 20일 이내에) 중재인 및 주택 소유주에게 서류를 전달합니다.

5 단계

- 중재를 개시합니다.
- 변호사, 주택 관련 상담인 또는 기타 변호인이 주택 소유주를 대리할 수 있습니다. 단, 주택 소유주(모기지론에 명시된 채무자)가 중재에 반드시 참석해야 합니다.
- 채권자는 대출 변경 또는 계약 협의 권한이 있는 담당자를 직접 또는 전화상으로 중재에 참석시켜야 합니다.
- 주택 소유주 및 채권자는 모든 중재 과정에 성실히 참여해야 합니다.
- 중재인의 역할은 판결을 내리는 것이 아니라, 주택 소유주 및 채권자가 유치권 행사를 막기 위해 선택 가능한 모든 사항(예: 대출 변경)을 검토하도록 독려하는 중립적 제3자의 역할을 수행하는 것입니다.
- 주택 소유주와 채권자가 합의(대출 계약 변경 또는 각종 대안)에 이르지 못할 경우, 유치권 행사 절차를 진행할 수 있습니다.

6 단계

- 중재인은 중재 결과 및 양 당사자의 성실 참여 여부에 관한 확인서를 작성합니다. 중재인은 중재일로부터 7일(업무일 기준) 내에 상무부를 비롯한 모든 당사자에게 확인서를 전달합니다.
- 채권자가 중재에 성실히 참여하지 않을 경우, 주택 소유주가 법원 경매를 중단시킬 수도 있습니다.

지금 www.homeownership.wa.gov에서 자세한 사항을 확인하십시오.