**[관리 회사 로고] [관리 회사 주소]**

|  |  |
| --- | --- |
| [채무자 1 이름] [채무자 2 이름][주소 1][주소 2][시, 주, 우편번호] | [날짜]조회 번호: [대출 번호] |

**제목:** 최근에 담보대출상환을 연체하셨다면 저희에게 연락하십시오.

[채무자 이름] 님께,

귀하의 담보대출 관리 회사로서, 저희는 최근의 상환 연체에 대해 우려하고 있으며 이에 대해 도움을 제공하고자 합니다. 연체 상태를 회복하는 데 도움이 될 수 있는 옵션을 알아보려면 저희에게 연락하십시오. 저희는 귀하가 처한 어려움을 토대로 귀하와 함께 최적의 옵션을 찾는 것을 목표로 합니다. 신속하게 조처하는 것이 중요합니다. 지체할수록 가능한 옵션이 줄어듭니다.

|  |
| --- |
| **저희는 진심으로 귀하를 도와드리고 싶습니다. 다음 연락처로 연락주십시오.** **[8XX-XXX-XXXX]****[관리 회사의 이름]****담보대출 지원이 가능할 수 있습니다*** 저희는 담보대출에 관한 귀하의 질문에 답하고, 귀하가 개인적으로 겪고 있는 어려움에 맞춰 옵션을 찾아드립니다.
* 저희는 고객이 부동산압류를 피하면서 집을 유지하거나 집을 떠날 수 있는 옵션 등의 지원을 받을 자격이 있는지 판단할 수 있습니다(아래의 **부동산압류 예방 관련 정보**의 개요 참조).

**[저희에게 문의하거나 신청서에 설명된 필수 서류를 포함하여 첨부된 담보대출 지원 신청서를 작성한 후 월, 일, 년까지 제출해야 합니다.]** |

**도움을 받는 방법 – 다음 연락처로 문의하기**

• **전화번호**: (8xx-xxx-xxxx) 또는 팩스: (8xx-xxx-xxxx) • **이메일**: [관리 회사의 이메일 주소]

• **우편주소**: [관리 회사의 우편주소] • **웹 페이지**: [관리 회사의 URL]

|  |
| --- |
| **추가 자료**재정적 어려움을 겪고 있는 경우 해당 주의 주택기업감독청 또는 다른 주 또는 지방 자치 기관으로부터 담보대출 지원을 받을 자격이 될 수 있습니다.무료 압류 방지 또는 채무 관리 정보, 이용할 수 있는 주 또는 지방 자치 담보대출 지원 프로그램에 관한 정보, 번역 또는 기타 언어 지원을 제공할 수 있는 HUD 승인받은 주택 상담사 목록은 다음 연방 정부 기관 중 하나에 문의하십시오.* 미국 주택 도시 개발부(HUD) 전화 (800) 569-4287 또는 [www.hud.gov/counseling](http://www.hud.gov/counseling)
* 소비자 금융 보호국(CFPB) 전화 (855) 411-2372 또는 [www.consumerfinance.gov/mortgagehelp](http://www.consumerfinance.gov/mortgagehelp)

**군인에 대한 도움을 포함하여 부동산압류를 피하는 방법에 대한 추가 정보는** **패니메이의** [**소비자 웹사이트**](https://www.fanniemae.com/)**를 방문하십시오**. **패니메이는 담보대출 소유주입니다.** |

이 문제에 적극적으로 관심을 보여 주셔서 감사드립니다. 저희는 귀하의 연체된 담보대출을 언제든지 지원해 드릴 수 있습니다.

감사합니다.

고객 지원 팀

[관리 회사의 이름]

|  |
| --- |
| **부동산압류 방지 관련 정보** |

귀하는 현재 겪고 있는 어려움에 따라 이 옵션을 활용할 수 있습니다. 집을 유지하고 담보대출을 정상화할 수 있는 옵션과 부동산압류를 피하면서 집을 떠날 수 있는 옵션이 있습니다. 저희는 일반적인 자격 요건을 포함하여 이들 옵션에 대한 질문에 답변해 드릴 수 있습니다.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **집을 유지하기 위한 옵션** | **개요** | **이점** |
| **미납금 전액 일괄 상환(복원)** | * 모든 연체금액을 일시불 납부 방식으로 즉시 납부합니다.
* 현재 납부할 자금이 있는 경우에 활용 가능한 옵션입니다.
 | * 담보대출이 즉시 정상화됩니다.
 |
| **상환 계획** | * 장기간에 걸쳐 정기 월간 납부금과 연체금을 함께 상환합니다.
* 정기 월간 담보대출상환액보다 더 많은 금액을 충당할 수 있을 정도로 충분한 소득이 있는 경우에 활용할 수 있습니다.
 | * 일시불로 납부할 필요 없이 담보대출을 정상 상태로 복구할 수 있습니다.
 |
| **상환 연기** | * 원금과 이자 및 기타 특정 금액의 상환을 2~6회 연체한 경우, 해당 연체금에 무이자를 적용하여 담보대출 만기 시 상환하거나, 해당 부동산의 매각, 양도, 담보대출 재융자, 대출 전액 상환이 발생할 경우 그 이전에 상환하도록 합니다.
 | * 다른 담보대출 조건을 조정하지 않고, 연체된 원금과 이자 및 기타 특정 금액의 상환을 연기하여 담보대출을 정상 상태로 만들 수 있습니다.
* 이러한 금액에는 이자가 발생하지 않습니다.
 |
| **유예 프로그램** | * 특정 기간(예: 6개월) 동안 납부금을 줄여서 상환하거나 전혀 상환하지 않습니다. 해당 기간 동안 담보대출은 계속 연체 처리됩니다.
 | * 자금조달 상황을 개선하고 유예 프로그램 계획 만료 시 다른 옵션(예: 조건 조정)에 대한 자격을 얻을 수 있습니다.
 |
| **조건 조정** | * 새로운 조건을 기준으로 조정된 금액을 납부합니다.
* 3개월의 시범 납부 기간 계획을 성공적으로 완료해야 합니다.
 | * 담보대출 조건을 영구적으로 조정하여 담보대출을 정상 상태로 만들 수 있습니다.
* 납부금 또는 납부조건의 관리를 용이하게 만드는 것을 목적으로 하며, 일반적으로 월간 담보대출상환액이 줄어듭니다.
 |
| **집을 떠나는 옵션** | **개요** | **이점** |
| **전통적 매각(지분 포함 매각)** | * 부동산을 매각합니다.
* 매각 대금은 담보대출 및 부동산에 의해 담보된 기타 부채의 상환에 사용합니다.
 | * 모든 부채 및 클로징 비용을 지불했다면 나머지 매각 대금을 가질 수 있습니다.
* 부동산압류 없이 집을 떠날 수 있습니다.
 |
| **숏 세일** | * 부동산을 매각합니다.
* 집 가격보다 더 많은 금액을 대출한 경우, 그 매각 수익을 담보대출 잔액의 일부를 상환하는 데 사용합니다.
 | * 부동산압류 없이 집을 떠날 수 있습니다.
* 재배치 자금을 이용할 수 있습니다.
* 소유권이 이전된 후에는 잔여 담보부채가 탕감 처리될 수 있으나, 세금에 영향을 줄 수 있으므로 세금 상담사에게 자문하시기 바랍니다.
 |
| **담보대출 해제증(유질처분과 관련한 양도증서)** | * 담보부채의 전부나 일부에서 면제되는 대가로 부동산 소유권을 저희에게 양도합니다.
 | * 집을 매각할 수 없는 경우에 부동산압류 없이 집을 떠날 수 있습니다.
* 재배치 자금을 이용할 수 있습니다.
* 소유권이 이전된 후에는 잔여 담보부채가 탕감 처리될 수 있으나, 세금에 영향을 줄 수 있으므로 세금 상담사에게 자문하시기 바랍니다.
 |

***[관리 회사는 자주 묻는 질문 및 부동산압류 구제 사기 주의 정보를 710 및 해당되는 경우에는 4506T-EZ 양식으로 채무자 회생 요청 편지에 포함하거나, QRPC가 이뤄지면 전송을 대기할 권한이 있습니다. 관리 회사가 채무자 회생 요청 편지에 자주 묻는 질문 및 부동산압류 구제 사기 주의 정보를 포함하지 않는 경우 관리 회사 웹 사이트에 이 정보를 포함해야 합니다.]***

|  |
| --- |
| **자주 묻는 질문** |

**Q1. 도움을 받는 데 비용이 듭니까?**

* 아니요. 담보대출 관리 회사 또는 자격을 갖춘 주택기업감독청으로부터 부동산압류 방지 옵션 관련 지원이나 정보를 얻을 때에는 수수료가 부과되지 않습니다.
* 담보대출 월별 명세서에 기재되지 않은 회사에는 절대로 담보대출상환액을 납부하지 마십시오.
* 사기 및 유료로 도움을 제공하는 경우를 조심하십시오(자세한 내용은 **부동산압류 구제 사기에 주의하십시오!** 참조).

**Q2. 부동산압류란 무엇입니까?**

* 부동산압류는 귀하의 담보대출 관리 회사 또는 제3자가 압류 매각으로 귀하의 부동산을 획득하는 법적 절차를 통해 귀하가 주택을 상실하게 되는 것을 말합니다.

**Q3. 부동산압류에 따른 결과는 무엇입니까?**

* 해당 부동산에서 이사를 해야 하며, 그렇지 않으면 추방됩니다.
* 다른 패니메이 또는 프레디맥 담보대출에 대한 자격을 얻기까지 최대 7년이 걸릴 수 있습니다.
* 귀하와 담보대출 명세서에 기재된 추가적인 채무자의 신용에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.

**Q4. 연체된 납부금에 대한 담보대출 관리 회사의 통지에 응답하지 않으면 부동산압류 절차가 시작됩니까?**

* 담보대출 관리 회사의 통지를 무시하면 귀하의 담보대출 관리 회사는 담보대출 서류 및 준거법에서 승인하는 바에 따라 부동산압류 조치를 취할 수 있습니다.

**Q5. 지체 기간이 오래됐고 부동산이 압류 처분을 받은 상황에서도 담보대출 관리 회사에 연락해야 합니까?**

* 네. 빠를수록 좋습니다! 집을 유지하고 싶다면 즉시 담보대출 관리 회사에 연락하십시오.
* 또한 HUD 승인받은 주택 상담사(1페이지의 **추가 자료** 참조)에게 연락하면, 귀하, HUD 승인받은 주택 상담사 및 담보대출 관리 회사 간 3자 통화로 귀하가 처한 어려움을 논의할 것을 요청할 수 있습니다.
* HUD 승인받은 주택 상담사는 부채 관리에 관해 무료 조언을 해줄 수도 있습니다.

**Q6. 부동산 압류 매각이 예정되어 있는 경우에도 담보대출 지원을 받을 수 있습니까?**

* 예. 하지만 가급적 빨리 관리 회사에 연락하여 가능한 옵션에 대해 논의해야 합니다. 압류 매각 예정일에서 37일 이내에 담보대출 관리 회사가 귀하의 담보대출 지원 신청서를 수령했다 하더라도 담보대출 관리 회사가 적시에 담보대출 지원을 평가하여 압류 매각을 중단할 것이라는 보장은 없습니다.
* 매각 전에 담보대출 관리 회사가 부동산압류 대안책을 승인한다 하더라도, 부동산압류 절차(해당하는 경우)에 대한 관할권을 가진 법정 또는 매각 담당 공무원이 예정된 매각을 중단하지 못할 수 있습니다.

**Q7. 부동산압류 대안책을 수락하더라도 부동산이 압류 매각으로 판매됩니까?**

* 아니요. 부동산압류 예방 회피 옵션을 수락하고 그 요건을 준수하면 귀하의 부동산은 압류 매각으로 판매되지 않습니다.

**Q8. 사망, 이혼 또는 법적 별거 등을 통해 부동산에 대한 소유권을 획득한 경우에는 어떻게 해야 합니까?**

* 가급적 빨리 저희에게 연락해야 합니다. 저희는 귀하가 그러한 상황에 적응할 수 있도록 돕고, 담보대출상환액 납부처에 대한 정보를 제공합니다. 본인의 신원과 부동산에 대한 소유권을 확인하는 데 필요한 문서 목록을 확보하고 다음 단계를 논의하려면 저희에게 연락하십시오.

|  |
| --- |
| **부동산압류 구제 사기에 주의하십시오!** |

사기꾼은 부동산압류로부터 즉각적인 구제를 약속하거나 상담 서비스를 위해 현금을 요구함으로써 곤경에 처한 주택소유자로부터 수백만 달러를 빼앗곤 합니다. HUD 승인받은 상담 기관은 동일한 서비스를 무료로 제공합니다. 더할 나위 없이 좋은 것처럼 보이는 제안, 정보 또는 조언을 받았다면 사기일 확률이 높습니다. 의심스러운 점이 있으면 귀하의 담보대출 관리 회사에 문의하십시오. 사기꾼이 귀하와 귀하의 상황, 귀하의 주택과 돈을 이용하지 못하게 하십시오. 귀하의 담보대출 관리 회사는 사기로 인한 손해배상 책임을 지지 않습니다. **지원은 언제나 무료입니다**.

**사기 감지 방법** – 다음과 같은 행동을 하는 회사 또는 개인을 조심하십시오.

* 담보대출 관리 회사와 협력하여 담보대출을 조정, 재융자 또는 원상 회복하기 위한 수수료를 미리 요청합니다.
* 부동산압류를 중단하거나 대출을 조정할 수 있다고 보장합니다.
* 담보대출 관리 회사에 지불하는 것을 중단하고 대신 자신에게 지불하도록 조언합니다.
* 집 관련 증서에 서명하거나, 읽을 기회가 없었거나 완전히 이해하지 못한 서류에 서명하도록 압력을 가합니다.
* '정부 승인' 또는 '공식적인 정부' 대출조건 조정을 제공한다고 주장합니다.
* 온라인이나 전화를 통해 개인 금융정보를 공개하도록 요청받았지만, 이 사람과 함께 일하지 않았거나 알지 못합니다.

**사기 신고 방법** – 다음 중 하나를 수행하십시오.

* <https://www.consumerfinance.gov/complaint/> 에 방문하여 불만 사항을 제출하고 대응 방법에 대한 정보를 얻으십시오.
* (888) 995‐HOPE (4673)번으로 전화하여 상담사에게 귀하의 처지 혹은 사기를 당했다고 판단되는 상황이나 사기에 대해 알고 있는 정보를 알려주십시오.