

## 주택 차압 조치 소비자 권리 장전

본 소비자 권리 장전은 뉴욕 주에서 차압에 직면해 있는 주택 소유자들에게 지침을 제공합니다. 차압은 소송이며, **주택 소유자는 소송에 대한 법적 방어를 모색하기 위해 변호사 또는 주택 카운슬러에게 도움을 요청해야 합니다.** 주택 소유자는 아래에서 강조한 일반적인 권리와 의무도 알고 있어야 합니다.

### 차압 절차 전반에 걸쳐

법원에서 귀하에게 집을 비우라고 명령하지 않는 한 귀하는 귀하의 집에 머무를 권리와 재산을 유지할 의무가 있습니다. 귀하가 주택을 포기하면, 원고(은행 또는 모기지 관리 회사)가 법원에서 신속한 절차를 통해 귀하의 재산을 차압할 수 있습니다. 이러한 결과를 막기 위해, 집에 머물면서 귀하의 차압건에 대해 원고나 법원으로 부터 받은 서류를 주의 깊게 검토하고 응답하십시오. 요청에 응답하지 않거나 법원에 출두하지 않으면 원고에게 귀하의 재산이 비어있거나 버려진 것으로 보여질 수 있어서 신속하게 처분될 위험에 처할 수 있습니다.

변호사가 귀하를 대리할 수 있으며 무료 법률 또는 주택 상담 서비스를 받을 수 있습니다. 해당 지역에서 무료 법률 서비스를 받으시려면, 뉴욕 주 금융 서비스 웹 사이트 [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov)의 "소비자, 모기지 및 차압"를 방문하십시오.

귀하는 괴롭힘이나 차압 신용 사기로 부터 자유로울 권리가 있습니다. 가능한 경우, 모든 문서에 서명하기 전에 변호사나 주택 상담사와 상의하십시오. 괴롭힘이나 사기의 표적이 될 경우, 뉴욕 주 재정부에 온라인으로 문의하거나 소비자 핫 라인 (800) 342-3736으로 전화하십시오.

집을 판매하기 전에 언제든지 대출금을 전액 상환하거나 원고와 합의를 협상하여 압류를 피할 수 있는 권리가 있습니다.

### 법원에서 차압을 시작하기 전에

귀하는 **차압 소송이 제기되기 최소 90일 전에** 귀하가 채무불이행 상태이며 차압될 위험에 있음을 통보받을 권리가 있습니다.

귀하는 집을 지키고 소송을 피할 수 있는 "손실 완화" 옵션을 검토할 수 있는 권리가 있습니다. 은행 또는 모기지 관리 회사는 귀하가 손실 완화 옵션에 대해 이해할 수 있도록 도움을 주어야 합니다.

귀하가 손실 완화 신청서를 제출한 경우, 은행이나 모기지 관리 회사는 차압 소송을 진행하기 전에 귀하의 신청서 검토를 완료해야 합니다.

### 차압이 일단 시작되면

차압이 시작되면, 귀하는 차압 소송에 대한 법적 서류 사본을 받을 권리가 있습니다. 이것은 소환이나 제소에 대한 "서비스"로 알려져 있습니다.

귀하는 개별적으로 서비스를 받은 날로부터 20일 이내에, 그리고 다른 방법으로 서비스를 받은 경우에는 30일 이내에 소환이나 제소에 답변해야 합니다. 답변은 귀하가 방어를 진술할 수 있는 기회입니다. 이 과정에서 도움을 받으려면 변호사 또는 주택 상담자와 상담해야 합니다.

귀하는 뉴욕 법에서 요구하는 의무적인 합의를 위한 회의를 포함하여 귀하의 사건과 관련된 법원의 모든 소송 절차에 참여할 권리가 있습니다. 의무적인 합의를 위한 회의에 관한 정보는 뉴욕 주 금융 서비스 웹사이트 [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov)의 “의무적인 합의를 위한 회의” 섹션을 방문하십시오.

귀하는 예정된 모든 법원 출석에 출석할 의무가 있습니다. 출석하지 않는 경우, 중요한 권리를 잃을 위험이 있으며, 이 사건에 대한 손실로 이어지거나 집을 잃을 수 있습니다.

귀하는 법정 비용을 지불하지 않고 계속 진행할 수 있도록 법원의 허가를 요청할 권리가 있습니다.

### **의무적 합의를 위한 회의에서**

귀하는 귀하에 대한 차압 조치의 본질에 대해 설명할 권리가 있습니다.

양 당사자는 필요한 모든 서류를 합의를 위한 회의에 가져와야 할 의무가 있습니다. 필요한 서류의 일반적인 목록은 뉴욕 주 금융 서비스 웹사이트 [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov)의 “필수 합의 회의” 섹션을 방문하십시오.

양 당사자는 정직하고 공정하게 “선의”로 협의해야 합니다. 그렇게 하지 않으면, 법원의 감독하에 합의할 수 있는 기회를 잃을 수 있습니다. 은행이나 모기지 관리 회사가 그렇게 하지 않으면, 법원은 마찬가지로 상당한 벌금을 부과할 수 있습니다. 선의의 협의는 당사자 일방의 합의를 요구하지 않습니다.

이전에 답변서를 제출하지 못한 경우, 합의를 위한 회의에서 추가로 30일이 귀하에게 주어집니다.

### **합의 협의 또는 손실 완화 협의회가 이행된 후**

합의가 확정되고 90일 이내에, 분쟁 중에 있는 귀하의 재산에 대한 *계쟁물 관리(lis pendens)* 지정이 해제되어야 합니다.

채무 면제를 포함한 합의에 이르면 귀하는 추가 세금을 지불해야 할 수도 있습니다. 세금의 결과에 대해 세금 전문가의 조언을 구하십시오.

### **차압 및 매각 승인 후**

차압 및 매각이 승인되면, 새로운 소유주가 재산에서 귀하를 퇴거시키려고 할 수 있습니다.

귀하의 채무 이상으로 주택이 재판매되는 경우, 기한이 만료되면 잉여금에 대해 법원에 신청서를

제출할 권리가 있습니다. 귀하가 잉여금을 갚아야 하는 경우, 법률 서비스 제공자로부터 도움을 구하는 것이 중요합니다.

주택이 귀하의 채무보다 적은 금액으로 판매되는 경우, 대출 기관은 부족금에 따른 차액을 귀하에게 판결하기 위한 신청서를 제출할 수 있습니다. 귀하는 이자와 벌금을 포함한 부족금 판결에 대해 이의를 제기할 수 있는 권리가 있습니다.