



Built to Lead

즉시 배포용: 2016 년 12 월 7 일

ANDREW M. CUOMO 주지사

CUOMO 주지사, 담보권 행사에 직면하는 주택 소유자들을 돕고, 은행과 모기지 업체들이 "좀비 부동산" 유지관리에 대해 책임을 지게 만들기 위한 새로운 조치 발표

[소비자 권리장전\(Consumer Bill of Rights\)](#) 및 최종 [규정\(Regulation\)](#)은 담보권 행사에 직면하는 주택 소유자들을 돕기 위해서 **Cuomo** 주지사가 서명한 전면적 법률의 최종적인 조치임

이 조치들은 뉴욕주 전역에 걸쳐 비어 있고 방치된 부동산들에 의해 발생된 어두운 측면을 방지함

Andrew M. Cuomo 주지사는 오늘, 금융서비스부(Department of Financial Services, DFS)가 담보권 행사에 직면하는 뉴욕 주민들을 위한 [소비자 권리장전\(Consumer Bill of Rights\)](#)을 공표했다고 발표했습니다. 추가로, DFS는 은행 및 모기지 업체들이 비어 있고 방치된 부동산들을 보고하고 유지관리할 의무를 부과함으로써 "좀비 부동산"의 어두운 그림자로부터 지역사회를 보호하는 [규정](#) 또한 마무리했습니다.

양 조치는 담보권 행사 절차를 신속히 처리하고, 의무적인 합의 해결 회의의 효율성과 온전성을 향상시키며, 은행과 모기지 업체에 담보권 행사 절차 전과 그 진행 중에 비어 있고 방치된 부동산을 확보, 보호 및 유지관리할 의무를 부여함으로써, "좀비 부동산"이 지역사회에 가하는 위협을 억제하기 위해서 주지사가 6월에 서명한 법률에 뒤따른 것입니다.

Cuomo 주지사는 이렇게 말했습니다: "이러한 개혁들은 담보권 행사의 위협에 처한 뉴욕 주민들이 그들의 권리를 알도록 보장하고, 은행과 모기지 업체들이 그들의 의무를 지켜야 한다는 점과 주 전역의 지역들이 부동산 가치는 물론이고 공공 안전도 위협하는 좀비 부동산의 어두운 그림자로부터 보호받는다라는 점을 보장하도록 돕습니다. 이러한 조치는 우리 지역사회들에서 삶의 질을 보호하고, 뉴욕에서 아메리칸 드림을 보존하는데 도움을 줄 것입니다."

금융서비스부 책임자 **Maria T. Vullo**는 이렇게 말했습니다: "DFS는 이번 최종 규정과 새로운 소비자 권리장전을 통해서 **Cuomo** 주지사가 서명한 이 중요한 법률을 시행하게 되어 자랑스럽습니다. 주택 소유자들은 이제 담보권 행사 절차를 더 잘 살펴보기 위해서 그들이 필요로 하는 정보를 갖추게 될 것이며, 전체 지역사회는 이번 최종 규정이 준비됨에 따라 지원과 보호를 받게 될 것입니다."

DFS는 새로운 법률이 시행된 날로부터 60일 이내에 아래 규정된 소비자 권리장전을 공표할 의무가 있습니다. 아울러, 새로운 법률에서는 담보권 행사 절차를 감독하는 법원이 최초의 의무적인 합의 해결 회의에서 주택 소유자에게 소비자 권리장전 1부를 제공하도록 의무를 부과하고 있습니다.

이 법률에 따라, 은행과 모기지 업체들은 90일 이내에 채무 불이행의 적용을 받는 부동산에 대한 조사를 반드시 완료해야 하며, 은행이나 모기지 업체가 해당 부동산이 비어 있고 방치되어 있다고 믿을 만한 합리적인 근거를 갖는 부동산은 반드시 확보하고 유지관리해야 합니다. 은행과 모기지 업체는 비어 있고 방치된 모든 부동산을 DFS에 보고하고, 해당 부동산을 확보 및 유지관리하기 위한 그들의 노력 및 담보권 행사 절차의 상태를 구체적으로 기술한 보고서를 분기마다 제출해야 합니다. DFS가 비어 있고 방치된 것으로 보이는 부동산이 관련 은행 또는 모기지 업체에 의해 적절하게 유지관리되지 않고 있다고 판단하는 경우, 그 부서장은 은행이나 모기지 업체의 책임을 묻기 위해서 자신의 권한을 행사할 것입니다. 위반 행위에 대해서는 부동산 당 하루에 500달러의 과태료가 부과될 수 있습니다.

이 규정은 자발적인 신고에 기초할 때, 6,000개가 넘는 것으로 추산되는 미점유 부실 관리 부동산에 대처하는데 도움을 줄 다수의 규정들 중 일부입니다. 새 법률에 따라, 은행 및 모기지 업체의 보고는 이제 의무 사항이며, 방치된 주택의 수는 훨씬 더 많을 것으로 예상됩니다. 이 법률에서는 뉴욕 주민들이 비어 있거나 방치된 부동산을 신고할 수 있는 좀비 부동산 핫라인 설치도 요구하고 있습니다. 뉴욕 주민은 금융서비스부 핫라인 (800) 342-3736에 전화하거나 www.dfs.ny.gov에서 온라인으로 비어 있거나 방치된 부동산을 신고할 수 있습니다.

소비자 권리장전의 사본은 [여기](#)에서 제공되며, 아래와 같습니다.

주택 담보권 행사 조치 소비자 권리장전

이 소비자 권리장전은 뉴욕에서 담보권 행사에 직면하는 주택 소유자들에 대한 안내 사항을 규정합니다. 담보권 행사는 법적 소송이며, **주택 소유자는 소송에 대한 잠재적인 법적 방어를 모색함에 있어서 변호사 또는 주택 카운셀러의 도움을 구해야 합니다.** 아울러, 주택 소유자는 아래 강조된 자신의 일반적 권리 및 의무도 알아야 합니다.

담보권 행사 절차 전 과정에 걸쳐

귀하는 법원에서 귀하의 퇴거를 명령하지 않는 한, 그리고 그 때까지는, 귀하의 주택에 머물 수 있는 권리가 있고, 귀하의 부동산을 유지관리할 의무가 있습니다. 귀하가 귀하의 주택을 방치하는 경우, 원고(은행이나 모기지 업체)는 법원의 간이 절차를 통해서 귀하의 부동산에 대해 담보권을 행사할 수도 있습니다. 이러한 결과를 방지하려면, 귀하의 주택에 머물러야 하고, 귀하의 담보권 행사 사건에서 원고나 법원으로부터 귀하가 받는 문서를 주의해서 검토하고 응답해야 합니다. 법원에 응답하거나 출석해야 할 경우에 그렇게 하지 않으면, 원고가 귀하의 부동산이 비어 있고 방치되어 있다는 점을 증명하는 것을 보다 용이하게 만들 수 있으며, 이는 귀하를 간이 담보권 행사 절차의 위험에 처하게

만들 수 있습니다.

귀하는 변호사의 대리를 받을 수 있는 권리가 있으며, 무료 법률 지원 또는 주택 카운셀링 서비스를 받을 자격이 있을 수도 있습니다. 귀하의 지역에서 이용 가능한 무료 법률 지원 서비스에 대해서는, 뉴욕주 금융서비스부 웹사이트 www.dfs.ny.gov에 있는 “Consumers, Mortgage and Foreclosure” 항목을 방문하세요.

귀하는 괴롭힘이나 담보권 행사 사기를 당하지 않을 권리가 있습니다. 어떠한 문서든 그 서명 전에, 이용 가능하다면 변호사나 주택 카운셀러와 상담하는 것을 강력히 고려하세요. 귀하가 괴롭힘이나 사기의 대상이 된 경우, 온라인을 통하거나 (800) 342-3736으로 소비자 핫라인에 전화해서 뉴욕주 금융서비스부에 연락하세요.

귀하가 귀하의 주택 매각 전에 언제든지 대출금 전액을 상환하는 경우, 또는 귀하가 원고와 합의 해결을 협상하는 경우, 귀하는 담보권 행사 절차를 피할 수 있는 권리가 있습니다.

담보권 행사 조치가 법원에서 개시되기 전

귀하는 담보권 행사 소송이 제출되기 최소 90일 전에 귀하가 채무 불이행 상태이고, 담보권 행사를 당할 위험에 처해 있다는 점을 귀하에게 고지하는 통지를 받을 권리가 있습니다.

귀하는 귀하의 주택을 지키고 소송을 피하게 해줄 수도 있는 “손실 경감” 옵션을 모색할 수 있는 권리가 있습니다. 은행이나 모기지 업체는 귀하가 귀하의 손실 경감 옵션을 이해하도록 도울 의무가 있습니다.

귀하가 완비된 손실 경감 신청서를 제출한 경우, 귀하의 은행이나 모기지 업체는 반드시 담보권 행사 소송을 진행하기 전에 귀하의 신청서에 대한 검토를 끝내야 합니다.

담보권 행사 조치가 개시되는 경우

귀하는 담보권 행사 소송이 개시되는 경우, 해당 소송에서 소송 서류 1부를 수령할 권리가 있습니다. 이는 소환장 및 소장자의 “송달”로 알려져 있습니다.

귀하가 직접 송달받은 경우에는 송달일로부터 20일 이내에, 그리고 그 밖의 방식으로 귀하에 대해 송달이 이루어진 경우에는 송달일로부터 30일 이내에, 귀하는 반드시 “답변서”를 통해 소환장 및 소장에 응답해야 합니다. 답변서는 귀하가 귀하의 방어사항을 진술할 수 있는 기회입니다. 귀하는 이 절차에서 도움을 받기 위해 변호사나 주택 카운셀러와 상담해야 합니다.

귀하는 뉴욕주 법률에 의해 의무적으로 부과되는 합의 해결 회의를 포함해서, 귀하의 사건과 관련되는 모든 법원 절차에 참가할 수 있는 권리가 있습니다. 의무적인 합의 해결 회의에 관한 정보에 대해서는, 뉴욕주 금융서비스부 웹사이트 www.dfs.ny.gov에 있는 “Mandatory Settlement Conference” 항목을 방문하세요.

귀하는 예정된 모든 법원 심리에 출석할 의무가 있습니다. 출석하지 않는 경우, 귀하는 중요한 권리를 상실할 위험에 처하게 되며, 이는 소송에 패소하고 귀하의 주택을 상실하는 결과를 초래할 수 있습니다.

귀하는 법원 비용을 납부하지 않고 절차를 진행하기 위한 법원 허가를 신청할 수 있는 권리가 있습니다.

의무적인 합의 해결 회의

귀하는 귀하를 상대로 제기된 담보권 행사 조치의 성질에 대한 설명을 들을 수 있는 권리가 있습니다.

양 당사자들은 모든 필요 서류들을 합의 해결 회의에 가져올 의무가 있습니다. 요구되는 문서들의 일반적 목록에 대해서는, 뉴욕주 금융서비스부 웹사이트 www.dfs.ny.gov에 있는 “Mandatory Settlement Conference” 항목을 방문하세요.

양 당사자들은 반드시 “성실히” 협상해야 하며, 이는 정직하고 공정하게 협상하라는 의미입니다. 귀하가 그렇게 하지 않는 경우, 귀하는 법원이 감독하는 합의 해결을 추구할 기회를 상실할 수도 있습니다. 은행이나 모기지 업체가 그렇게 하지 않는 경우, 법원은 이와 유사하게 중대한 벌칙을 부과할 수도 있습니다. 성실히 협상한다는 것이 어느 일방에게 합의해야 할 의무를 부과하는 것은 아닙니다.

귀하가 이전에 답변서를 제출하지 못한 경우, 귀하는 합의 해결 회의에서 답변서를 제출할 수 있는 추가 30일의 기간을 부여받게 될 것입니다.

합의서 체결 또는 완전히 실행된 손실 경감 계약서 체결 후

합의서 체결일로부터 90일 이내에, 귀하의 부동산에 대한 소유권이 분쟁 중임을 일반인들에게 경고하는 취지로 귀하의 부동산에 설정된 소송 계속(*lis pendens*) 등기가 반드시 말소되어야 합니다.

귀하는 채무 면제가 포함된 내용의 합의서를 체결하는 경우, 추가적인 세금을 책임지게 될 수도 있습니다. 합의서 체결에 따른 세금 효과에 관해서 세무 전문가의 자문을 구하세요.

담보권 행사 및 매각 판결 후

담보권 행사 및 매각 판결이 내려지는 경우, 새로운 소유자가 부동산으로부터 귀하를 퇴거시키려고 할 수 있습니다.

주택이 귀하의 채무액보다 더 높은 가격으로 매각되는 경우, 귀하는 소정의 신청 시한을 전제로, 잉여액의 지급에 대한 신청서를 법원에 제출할 수 있는 권리가 있습니다. 귀하가 잉여액을 받을 권리가 있다고 믿는 경우, 법률 서비스 제공자로부터 도움을 구하는 것이 중요합니다.

주택이 귀하의 채무액보다 더 낮은 가격으로 매각되는 경우, 채권자는 귀하를 상대로 그 차액에 대한 판결을 신청할 수 있으며, 이는 차액 판결(deficiency judgment)로 알려져 있습니다. 귀하는 이자와 위약금을 포함해서, 차액 판결의 금액을 다룰 수 있는 권리가 있습니다.

###

다음 웹사이트에 더 많은 뉴스가 있습니다: www.governor.ny.gov
뉴욕주 | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418