

California 규정 준수



# 주택 소유를 **향한** 당신의 여정

 CHICAGO TITLE®

# 안녕하십니까 주택구매자님

주택 구입을 위한 여정의 시작을 축하드립니다! 저희는 그 과정을 처음부터 끝까지 안내해드리기 위해 이 가이드를 만들었습니다.

먼저 궁금하실만한 질문 몇 가지를 살펴보겠습니다.

귀하게 서비스를 제공해드릴 기회를 주셔서 감사합니다!



## 주택을 구입하는 이유는 무엇일까요?

내 집이 있다는 자부심과 즐거움 외에 말이죠.

- 주택의 평가 가치만큼 재산을 만들 수 있습니다
- 재산세와 모기지 이자는 소득공제를 받을 수 있습니다
- 주택의 지출비용은 대개 임대대의 경우보다 천천히 상승합니다
- 집의 이용과 장식 또는 리모델링을 훨씬 유연하게 할 수 있습니다

## 주택 구매는 어떻게 진행해야 할까요?

주택을 구입하기로 결정하셨다면, 지역 부동산 중개인에게 연락하여 주택 구입을 진행하는데 도움을 받습니다. 부동산 중개인은 귀하께서 어떤 주택을 구입할 수 있는지, 어떤 주택을 원하는지 결정하도록 도움을 주고 좋은 주거환경을 찾도록 하며 구매 협상과 방문 계획, 거래 체결과 대출 절차를 안내하여 주택을 소유하도록 합니다.



## 부동산 중개인은 필요할까요, 필요하다면 어떻게 좋은 중개인을 찾을 수 있을까요?

미국인은 대부분 주택을 구입하는 과정을 부동산 중개인과 함께 합니다. 주택 구매는 감정적으로나 금전적으로나 큰 일입니다. 경험과 전문성, 자격을 갖춘 부동산 중개인이나 브로커는 복잡한 주택 구매 과정에 도움을 줄 것이며, 거래 과정의 끝까지 귀하의 이익을 염두에 두고 협상을 할 것입니다. 부동산 중개인은 또한 거래 자금을 마련하고 귀하께 어울리는 집을 찾는데 크게 차별화된 능력을 갖추고 있습니다.

부동산 중개인이나 브로커의 수수료나 부동산 커미션은 일반적으로 부동산을 파는 사람이 지불합니다. 귀하의 요구를 충족하는 부동산 중개인을 찾기 위해서는:

- 지역 내 Association of REALTORS (부동산 중개인 협회)<sup>®</sup>, 또는 기타 주택소유 촉진 기관에 문의합니다
- 친구나 친척 또는 저희 지역 사무소에 문의합니다

## 대출은 어떻게 받을 수 있습니까, 그리고 나에게 가장 좋은 대출 조건은 무엇입니까?

중요한 주택 구매를 위해서는 금전적 상태가 좋아야 합니다. 귀하의 신용 이력이 적합해야 합니다. 주택 구매 절차 중에 소득신고서와 기타 다른 재무 서류를 제출할 수 있어야 합니다. 다음과 같은 금전적 고려사항을 기억하십시오.

- 주택 계약금을 지불할 수 있는 돈을 저축해두셨습니까?
- 안정적이고 믿을 수 있는 수입원이 있으며 최근 2-3년간 정식 일자리가 있었습니까?
- 공과금 납부 기록이 양호합니까?
- 모기지 비용과 추가 비용을 매달 정기적으로 낼 수 있습니까?
- 차량 할부금과 같이 완전히 지불하지 않은 장기부채가 적은 편입니까?
- 최근 7년 이내에 파산한 적이 있습니까? 있다면 대출을 받기가 매우 어렵습니다.

또한 귀하께 가장 좋은 대출을 결정하기 위해 다음에 대해서도 생각해보십시오.

- 이 집에서 얼마나 살 계획입니까?
- 앞으로 몇 년간 귀하의 금전적 상황에 큰 변화가 발생합니까?
- 모기지 연체 완납하기를 원하십니까? 은퇴 전입니까?
- 모기지 지불 금액이 변경될 경우 처리하실 수 있습니까, 아니면 대출 기간 동안 지불하는 금액이 동일하게 유지되기를 원하십니까?

부동산 중개인은 위에서 논의한 사항을 토대로 귀하께 가장 잘 맞는 대출 기관을 찾으도록 도움을 드립니다.





## 계약 체결이란 무엇입니까?

계약 체결은 일반적으로 “에스크로 대리인” 또는 “정산 대리인”이라고 하는 제삼자에게 모든 돈과 서류를 보관하는 절차입니다. 여기서 저희가 참여하여 구매자와 판매자를 위한 독립 제삼자 역할을 하며 양쪽 당사자들의 지시를 수행하고 자금의 분배, 모든 서류 작업 처리, 구매자에게 권한을 양도하는 증서 기록의 책임을 이행합니다.

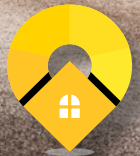
## 부동산 물권보험 (TITLE INSURANCE) 이란 무엇입니까?

부동산 물권보험은 부동산 권리 확인 (title search) 시 확인이 되지 않는 리스크로부터 구매자를 보호하는 보험입니다. “숨겨진 권리 결함(hidden title defects)” 이라고도 하는 이 리스크는 몇 년이 지난 후에 발생할 수도 있습니다. 상속인 미공개 또는 누락, 실제 소유자 위장, 증서의 서명 위조, 정신이상자나 미성년자, 실제로는 결혼을 하였으나 미혼으로 추정된 사람이 서명한 저당 등이 몇 가지 예가 될 수 있습니다.

# 계약 체결 비용은 무엇이며, 무엇을 납부해야 합니까?

체결 비용의 일회 지불(한 번만 지불) 그리고 반복 지불(일정한 주기로 반복하여 지불하는 비용)과 같이 두 가지 입니다. 일회 지불 비용으로는 평가, 신용 보고, 포인트 또는 대출 개시, 부동산 조사, 부동산 물건보험 및 에스프로, 문서 작성, 세금 서비스, 공증, 기록, 탁송, 전신송금, 이전 스탬프 등과 같은 수수료가 있습니다. 반복 지불 비용으로는 부동산 위험 보험, 재산세, 해당하는 경우 프라이빗 모기지 보험(PMI)과 같은 수수료가 있습니다. 이러한 비용은 상당 부분 구매 계약 협상이나 계약을 체결한 카운티 관습에 따라 구매자와 판매자가 나누어 부담합니다.

귀하의 대출 기관과 부동산 중개인/브로커는 예상 체결 비용에 대한 "예상 대출 금액"을 제공하며 실제 비용은 대출 기관의 지시에 따라 정산 대리인이 요약하고 계약 서명 시 설명합니다.



# 다음은 주택 구매 과정에서 중요한 열여덟 가지 단계입니다



1

부동산 중개인 선택.

2

대출 기관 선택(여러 가지 모기지 대출 유형과  
사전 조건 확인).

3

주택 선택(유형, 가격, 위치를 결정합니다)

4

구매 제안(부동산을 찾으면 부동산 중개인을  
통해 제안서를 제공합니다).

5

체결 절차(판매자와 합의에 도달하면 정산  
대리인이나 브로커에게 최초 보증금이 지불되며  
절차가 시작됩니다).

6

대출이 필요한 경우 모기지 대출(모기지 대출을  
신청하고 적절한 양식을 작성)을 합니다.

7

예비 보고서나 권리 보고서(title commitment)의 검토 및 승인.

8

조사 및 공개(계약에 지정된 기간 동안 부동산을 조사하고 판매자가 부동산에 대해 작성한 모든 공개 내용을 검토합니다).

9

평가(독립 평가인이 부동산 가치를 결정합니다).

10

대출 승인(대출 기관에서 대출 승인을 알립니다).

11

주택소유자 보험(귀하께서 정산 대리인에게 보험을 발급할 보험사 이름을 알립니다).

12

자금 대출 조건(정산 대리인이 대출 기관의 조건이 충족되었는지 확인합니다).

13

최종 부동산 방문(거래를 체결하기 전 구매자가 부동산 중개인과 함께 부동산을 방문합니다).

14

서류 서명(구매자가 대출 서류 및 기타 체결 서류에 서명하고 계약금과 체결금을 지불).

15

정산 대리인이 서류를 대출 기관에 제출합니다.

16

대출 기관의 자금이 권리 회사(title company)로 전자 송금됩니다(대출 기관과 정산 대리인 사이의 금전적 교환이 발생합니다).

17

카운티 사무소에서 증서를 작성하고(이 증서를 통해 구매자에게 부동산 권리를 이전합니다) 거래를 체결합니다.

18

귀하께 열쇠를 전달합니다.



[www.ctic.com](http://www.ctic.com)