

# 에스크로 종결에 관한 소비자 안내서

2015년 10월 3일 이후

소비자금융보호국(CFPB)은 소비자들이 대출 조건 및 권리 이전 비용을 보다 쉽게 이해할 수 있게 하기 위하여 주택 용자 공시 양식을 개선하는 TILA-RESPA 통합 공시 (TRID) 규칙을 만들었습니다. 적시 종결을 위해 대출기관, 부동산 중개인 및 에스크로 담당자와의 의사소통이 더욱 중요해졌습니다.

보다 자세한 사항은 [ortc.com/cfpb](http://ortc.com/cfpb)를 참고하십시오.

- CFPB 및 판매자 금융
- CFPB 종결 점검표
- 종결 계산서 설명
- 대출 견적서 설명
- 주택 소유
- 개인 정보 및 신원 정보
- 소비자가 알아야 할 것

visit us online  
[www.ortc.com](http://www.ortc.com)



## 1) 시간이 생명

- 종결이 지연 또는 연기되는 것을 피하려면 대출기관과 에스스로 담당자의 요청에 즉각 대응해야 합니다.
- 지연을 피하려면 대출기관, 부동산 중개인, 에스스로 담당자와 긴밀하게 협력하십시오.

## 2) 선택권은 귀하에게

- 종결과 관련된 서비스 제공자들을 귀하가 선택할 수 있습니다. 여기에는 귀하의 거래를 종결할 회사와 대부분의 검사관들을 포함한 여러 서비스 제공자들이 포함됩니다. 일부 지역에서는 판매자가 종결 비용의 일부를 지불하므로 그가 업체를 선택할 권리가 있습니다.
- 대출기관, 부동산 중개인 및 에스스로 담당자와 상의하여 다양한 서비스 제공업체 및 수수료에 대한 추가적인 정보를 얻으십시오.

## 3) 개인 정보 보호 - 보안 이메일

- 비공개 개인 정보를 보호하기 위한 추가적인 보안 조치로서 대출기관과 에스스로 담당자로부터 보안 이메일을 받을 수 있습니다.
- 안내(계정 생성 요청)에 따라 그 정보를 확인하고, 어떤 정보를 보낼 때는 보안 이메일 시스템을 통해 보내야 할 것입니다.

## 4) 대출 견적서(LE)

- 대출 견적서(LE)는 대출 신청 후 3일 이내에 귀하에게 발송됩니다. 상황에 변화가 생기면 LE를 여러 번 받을 수 있습니다.
- LE에 명시된 조건들을 종결 계산서(CD)에서도 볼 수 있을 것입니다. 대출기관은 수수료가 변경되면 그것을 CD에서 설명해야 합니다.

## 5) 종결 준비

- 문서에 서명하기로 예정된 날에서 대략 10 - 14일 전에 대출기관, 부동산 중개인, 에스스로 담당자와 연락을 주고받을 준비가 되어야 합니다. 위험 보험 정보를 제공하는 것이 중요합니다.
- 참고: 사기를 방지하기 위하여 송금 지시서에 대하여 엄격한 검증이 이루어질 것입니다. 이에 대하여 종결 전문가와 사전에 충분히 논의하십시오.

## 6) 종결 계산서(CD)

- 종결 계산서(CD)라고 하는 종결 명세서가 2015년 10월 3일부터 접수되는 대부분의 대출 신청에 사용됩니다. CD는 부동산 중개인이 아니라 귀하(구매자/소비자)에게 직접 발송됩니다.
- CD는 귀하가 대출 조건을 쉽게 이해할 수 있게 하기 위한 것입니다.

## 7) 3일의 검토 기간

- 종결 계산서(CD)는 문서에 서명하기 최소 3영업일 전에 귀하(구매자/소비자)에게 배송되어야 합니다.
- CD가 이메일을 통해 배송되는 경우에는 추가적인 지연을 피하기 위하여 수신을 확인해 주는 것이 중요합니다.
- CD는 7일 전에 우편으로 발송될 수도 있는데, 이 경우에는 수신 증명이 필요하지 않습니다.
- 이 기간에 귀하는 그것을 대리인, 변호사 또는 금융 고문과 공유하고, 대출 조건에 대하여 대출기관에 문의하거나 명확한 설명을 들을 수 있습니다.

## 8) 대출자 권리 보호 보험

- 대출기관은 보통 대출 받는 사람이 구입 자금을 대출 받을 때 대출자 권리 보호 보험을 구매할 것을 요구합니다.
- 이 비용은 보통 대출 금액에 따라 결정됩니다.
- 대출자 권리 보호 보험은 권리와 관련하여 문제가 발생했을 경우에 오직 대출기관의 이권만 보호합니다.

## 9) 소유자 권리 보호 보험

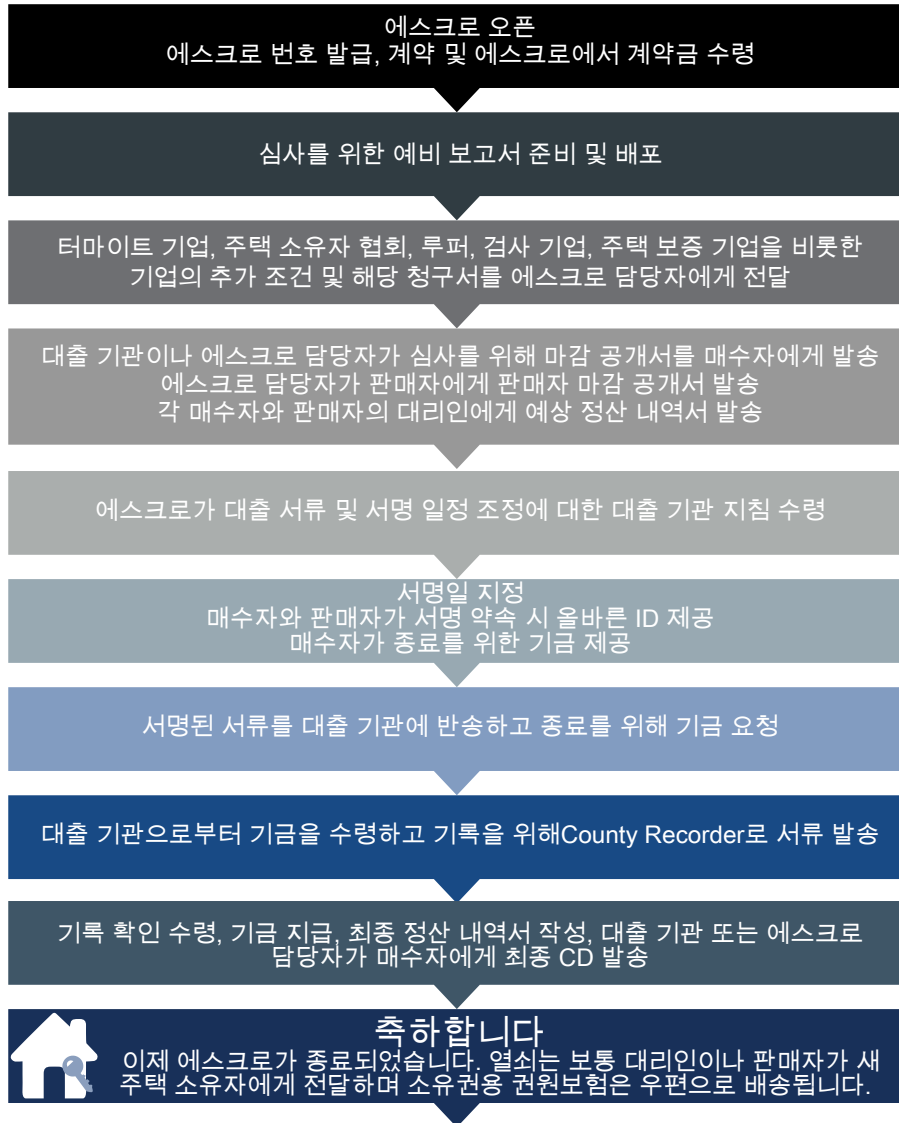
- 대출을 받는 과정에서 초반에 그리고 주택 구입이 종결될 때 소유자 권리 보호 보험의 가치와 중요성에 대하여 알아보십시오.
- 주택 구매자들은 보통 대출자 권리 보호 보험이 자신이 인수하는 부동산의 소유권에 관한 문제로부터 자신을 보호한다고 생각합니다. 그러나 그렇지 않습니다. 주택 구매자의 소유권은 소유자 권리 보호 보험에 의해 보호됩니다. 이 보험은 보통 소유권 문제, 과실 및 태만, 문서 위조, 알려지지 않은 상속인 같은 부정적인 문제들에 대하여 보장합니다. 이것은 또한 귀하의 부동산 소유권에 대한 법률 문제가 있을 경우에 발생하는 변호사 비용을 위한 보장도 제공합니다. 이것의 비용은 보통 주택의 총 구매 가격에 따라 결정되며, 종결 시 지불되는 일회성 수수료입니다.

## 10) 질문하기

- 이것은 귀하의 인생에서 가장 중요한 구매 중 하나입니다. 대출기관, 부동산 중개인, 에스스로 담당자에게 질문하는 것을 주저하지 마십시오.

**종결 계산서 양식은 현재 종결 3일 전까지 제공되므로 소비자들은 자신의 옵션을 검토해 볼 수 있는 더 많은 시간을 갖습니다.**

## 에스크로 과정



## TRID 조건

**종결 계산서** - 5페이지로 된 종결 계산서(CD)가 대출 수속을 종결하기 3영업일 전에 소비자에게 제공되어야 합니다. 종결 계산서에는 주택 용자 거래와 관련된 모든 비용이 상세히 기록됩니다.

**완료** - 완료는 종결이나 타결과 같은 말이 아닙니다. 완료란 부동산 거래에서 소비자가 판매자에 대하여 계약적 의무가 생기는 때가 아니라 대출을 받으면서 채권자에게 법적 의무가 생기는 때를 말합니다.

**대출 견적서** - 3페이지로 된 대출 견적서(LE)는 대부분의 주택 용자를 위해 대출 신청서를 제출한 후 늦어도 3영업일 이내에 소비자에게 제공되어야 합니다. 대출 견적서는 소비자가 신청하는 주택 용자의 주요 특징, 비용 및 위험에 대한 정보를 제공합니다.

**재고지** - TILA-RESPA 통합 공시(TRID) 규칙이 적용되는 거래에서나 매우 특정한 상황에는 **대출 견적서 또는 종결 계산서가 수정되어 소비자에게 제공될 수 있습니다.**

**3일의 검토 기간** - TRID 규칙이 적용되는 거래에서 채권자는 일반적으로 소비자(대출 받는 사람)가 종결 계산서를 늦어도 대출 완료 3영업일 전까지는 받을 수 있게 해야 합니다.

## 소유자 권리 보호 보험은 투자할 가치가 있습니까?

권리 보호 보험은 손실 예방을 목적으로 합니다. 일반적인 소유권 조사에서는 공적 기록 및 저지의 권리 등록부에 대한 조사가 실시됩니다. 다른 보험들은 보험 증서를 발행하기 전에 이런 수준의 실사를 하지 않습니다.

권리 보험에 대하여 소유권 주장이 발생하면 그것은 보통 소유권 조사 중에 발견되지 않은 소유권 하자로 인한 것입니다. 가장 일반적인 문제는 사기와 문서 위조입니다. 손실이 발생할 경우 금액이 막대하며, 보통 수십만 달러에 이릅니다.

## 일부 위험이 소유권 보호 보험으로 보장됩니다.

다음은 주택 소유자의 권리 보호 보험(보험 인수 조항, 제외, 예외 및 약관이 적용됨)으로 보장되는 위험들입니다.

- 문서 위조, 사기 또는 신상 도용 등으로 인해 다른 사람이 귀하의 소유권에 영향을 주는 권리를 갖고 있다고 주장합니다.
- 다른 사람이 귀하의 소유권에 대하여 어떤 이권을 갖고 있거나 귀하의 소유권에 대하여 선취 특권이 나 저당권을 갖고 있습니다.
- 리스, 계약 또는 옵션으로 인해 다른 사람이 귀하의 소유권에 영향을 주는 권리를 갖고 있습니다.
- 다른 사람이 토지에 대하여 지역권을 갖고 있거나 귀하가 토지를 사용하는 것을 제한할 수 있는 등록된 권리를 갖고 있습니다.
- 토지에 영향을 주는 계약, 조건 또는 제한에 대한 기존의 위반을 귀하가 어쩔 수 없이 시정하거나 제거해야 합니다.
- 토지에 영향을 주는 구획 법률이나 규정에 대한 기존의 위반 때문에,
  - 귀하가 건축 허가를 받을 수 없습니다.
  - 그 위반을 시정하거나 제거해야 합니다.
  - 다른 사람이 토지를 구매, 임대하거나 그에 대하여 용자 받는 계약을 이행할 수 있는 법적 권리를 갖고 있으며, 계약 이행을 거부합니다.

- 건축물의 어느 부분이 건축 허가를 받지 않고 지어졌거나 기존의 토지 이용 제한 법률이나 규정을 위반했기 때문에 귀하가 기존의 건축물 또는 그것의 일부를 제거하거나 수복해야 합니다.
- 계약일 이후에 행해진 기존의 개량(예: 잔디, 관목, 나무 등)이 광물, 지하수 또는 다른 물질을 채굴 및 개발하기 위한 미래의 토지 표면 사용 권리의 행사로 인해 손상됩니다.
- 다른 사람이 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황, 출신 국가에 근거한 차별적 계약, 조건 또는 제한을 강요하려고 했습니다.
- 귀하의 권리의 근거가 되는 문서가 적절히 서명, 밀봉, 승인, 배달 또는 등록되지 않았기 때문에 유효하지 않습니다.
- 표시된 주소의 주거가 토지 위에 위치해 있지 않습니다.

발효일: 2015년 11월 12일

Old Republic은 무료 고객 서비스로 이 정보를 제공하며, 이것의 정확성을 보증하거나 주장하지 않습니다.

보험 인수 요건은 보험사마다 상이하므로 Old Republic은 소비자들이 권리 보험사와 협의하고, 자신에게 영향을 주는 특정한 상황에 대한 보다 자세한 최신 정보를 구하기 위하여 부동산, 신탁 또는 권리 보험 분야의 전문 변호사를 포함한 적격한 전문가들로부터 추가적으로 안내나 조언을 받을 것을 강력히 권고합니다.