



Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Exam

US Real Estate (National)

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS

205

CHAPTERS

17

EDITION

2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 205 knowledge points • 17 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?

support@test-4-x.com

Contents

01	TRID Overview and Coverage	1
02	Loan Estimate: Delivery and Content	4
03	Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates	16
04	Closing Disclosure: Delivery and Content	22
05	Corrected Closing Disclosures	32
06	Special Transactions and Post-Consummation Disclosures	35
07	Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits	38
08	Points	42
09	FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers	44
10	FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting	47
11	Home Sale Gain Exclusion: Eligibility	49
12	Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting	53
13	Federal Estate and Gift Tax	57
14	Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform	59
15	Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts	63
16	Fair Housing Act: Enforcement and Remedies	66
17	Buyer Representation (NAR Settlement 2024)	67

CHAPTER 1

TRID Overview and Coverage

1.1 TILA-RESPA 통합 공시 규칙의 목적

30년 이상 동안 연방법은 TILA와 RESPA에 따른 별도의 공시 양식을 요구했으며, 이들은 중복되고 혼란스러웠습니다. 도드-프랭크법은 CFPB에 이러한 모기지 공시를 두 개의 통합 양식인 Loan Estimate와 Closing Disclosure로 통합하도록 지시했습니다. CFPB는 2013년 12월 31일에 TILA-RESPA 최종 규칙(일반적으로 TRID라고 함)을 발표했습니다.

- ✓ 연방법에 따라 CFPB(소비자금융보호국)는 도드-프랭크법 제1032(f)조의 권한에 따라 TILA 및 RESPA 공시를 통합했습니다.
- ✓ 우선 성실 견적서(Good Faith Estimate, GFE)와 최초 Truth-in-Lending 공시는 Loan Estimate로 통합되었습니다.
- ✓ HUD-1과 최종 Truth-in-Lending 공시는 Closing Disclosure로 통합되었습니다.
- ✓ 통합 규칙은 CFPB가 관리하고 집행합니다.

1.2 대출 견적서 및 결제 설명서 제공 시기

두 TRID 양식은 서로 다른 제공 일정을 가집니다. 대출 견적서는 소비자가 대출의 주요 특징, 비용 및 위험을 이해하도록 도우며, 절차 초기에 제공되어야 합니다. 결제 설명서는 소비자가 거래의 모든 최종 비용을 이해하도록 도우며, 완료(consummation) 전에 제공되어야 합니다.

- ✓ 연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 대출 견적서는 소비자가 대출 신청서를 제출한 후 늦어도 3영업일 이내에 제공되어야 합니다.
- ✓ 연방법에 따라, 결제 설명서는 대출의 완료(consummation) 최소 3영업일 전에 소비자에게 제공되어야 합니다.
- ✓ 완료(consummation)란 소비자가 대출에 대해 계약상 의무를 지게 되는 시점을 말하며, 이는 반드시 클로징 또는 정산과 동일한 시점은 아닙니다.

1.3 TILA-RESPA 규정의 적용 대상 거래

TRID는 대부분의 만기상환형 소비자 주택담보대출에 적용됩니다. 특정 대출 유형은 적용 대상에서 명시적으로 제외되며, 시험에서는 어떤 대출이 규정 적용 대상이 아닌지를 자주 묻습니다.

- ✓ 연방법(CFPB)에 따라 TRID는 부동산으로 담보된 대부분의 만기상환형 소비자 신용거래에 적용됩니다.
- ✓ TRID는 주택담보신용한도(HELOC), 역모기지, 또는 이동식 주택이나 부동산에 부속되지 않은 주거용 건물로 담보된 모기지에는 적용되지 않습니다.
- ✓ 2017년 개정으로 주법이 협동주택 단위를 부동산으로 분류하는지 여부와 관계없이 협동주택 단위로 담보된 만기상환형 대출까지 적용 범위가 확대되었습니다.
- ✓ 이 규정은 일반적으로 TILA상 “채권자”에 해당하지 않는 사람이 제공한 대출에는 적용되지 않습니다.

1.4 대출 견적서 제공 전 활동 제한

연방법(Regulation Z § 1026.19(e)(2))에 따라, TRID 규칙은 소비자가 대출 견적서(Loan Estimate)를 받고 진행 의사를 표시하기 전에 채권자가 할 수 있는 특정 활동을 제한합니다. 이러한 소비자 보호 규정은 시험에 자주 출제됩니다.

- ✓ 채권자는 소비자가 대출 견적서를 받고 진행 의사를 표시하기 전에는 소비자에게 수수료를 부과할 수 없습니다(정당한 신용 보고서 수수료는 제외).
- ✓ 채권자는 대출 견적서를 제공하기 전에 정보를 확인하는 서류 제출을 요구할 수 없습니다.
- ✓ 소비자는 채권자가 특정한 의사소통 방식을 요구하지 않는 한, 소비자가 선택하는 어떤 방식으로든 진행 의사를 표시할 수 있습니다.

1.5 TRID에 따라 대체된 두 가지 연방 공시 양식

30년 이상 연방법은 두 가지 연방 법률, 즉 대출 진실 공개법(TILA)과 1974년 부동산 결제 절차법(RESPA)에 따라 두 개의 별도 공시 양식을 요구했습니다. 이 양식들이 중복되고 일관되지 않은 용어를 사용했기 때문에 도드-프랭크법은 소비자 금융보호국(CFPB)에 이를 통합하도록 지시했습니다. 그 결과로 TILA-RESPA 통합 공시(TRID) 규정이 만들어졌으며, 이는 대출 견적서(Loan Estimate)와 결제 공시서(Closing Disclosure)라는 두 가지 새로운 양식을 창설했습니다.

- ✓ 연방법에 따라 TRID는 이전에 TILA와 RESPA가 각각 요구하던 공시를 통합합니다
- ✓ CFPB(연방 기관)는 도드-프랭크법의 권한에 따라 TRID 규정을 발표했습니다
- ✓ TRID는 기존의 GFE, 최초 TIL 및 HUD-1 공시를 대출 견적서와 결제 공시서로 대체했습니다

1.6 TRID 적용 대상 및 면제 대출

대출 견적서(Loan Estimate)와 마감 결제서(Closing Disclosure)는 대부분의 만기 고정 소비자 모기지에 사용되어야 합니다. 특정 대출은 면제되어 기존의 TILA/RESPA 양식을 계속 사용합니다: 주택 담보 신용 한도(HELOC), 역모기지, 그리고 이동식 주택이나 토지에 부착되지 않은 주거용 건물로 담보된 모기지. 이 규칙은 연간 5건 이하의 모기지를 취급하는 채권자에게도 적용되지 않습니다.

- ✓ 연방법에 따라 TRID는 대부분의 만기 고정 소비자 모기지 대출에 적용됩니다.
- ✓ HELOC, 역모기지, 그리고 이동식 주택/토지에 부착되지 않은 주거용 건물에 대한 모기지는 TRID에서 면제됩니다.
- ✓ 이 규칙은 연간 5건 이하의 모기지를 취급하는 사람에게는 적용되지 않습니다(“채권자”가 아님).

1.7 기록 보존 요건

연방법에 따라 채권자는 특정 기간 동안 TILA-RESPA 규칙 준수를 입증하는 증거를 보존해야 합니다. 클로징 디스클로저에는 자체적인 보존 요건이 있으며, 대출이 양도되거나 매각되더라도 의무는 계속됩니다.

- ✓ 연방법(규정 Z, § 1026.25)에 따라 채권자는 공시 요건 준수를 입증하는 기록을 보존해야 합니다.
- ✓ 클로징 디스클로저 및 관련 문서는 거래 완료 후 5년 동안 보존해야 합니다.
- ✓ 기록 보존 의무는 대출의 양도 또는 매각 후에도 존속합니다.

1.8 TRID 시행일 및 신청 적용 기준

연방법에 따라 TRID 규칙은 일반적으로 2015년 10월 3일에 시행되었습니다. 통합 공시서류(Integrated Disclosures)는 해당 날짜 당일 또는 이후에 접수된 신청에 제공되어야 하며, 그보다 먼저 접수된 신청에는 기존의 GFE, HUD-1 및 TIL 양식이 사용됩니다.

- ✓ 통합 공시서류는 2015년 10월 3일 당일 또는 이후에 접수된 신청에 적용됩니다
- ✓ 2015년 10월 3일 이전에 접수된 신청의 경우, 채권자는 GFE, HUD-1 및 Truth-in-Lending 양식을 사용해야 합니다
- ✓ 채권자는 2015년 10월 3일 이전에 접수된 신청에 통합 공시서류를 사용할 수 없습니다

1.9 TILA 적용 대상이지만 RESPA 적용 대상이 아닌 대출

연방법에 따라, TILA의 적용을 받지만 RESPA의 적용을 받지 않는 특정 대출은 여전히 TRID의 통합 공시 요건이 적용됩니다. 이는 적용 범위를 기존의 RESPA 전용 규칙과 구분합니다.

- ✓ 건설 전용 대출은 TRID 통합 공시 요건의 적용을 받습니다
- ✓ 나대지 또는 25에이커 이상의 토지로 담보된 대출은 TRID 요건의 적용을 받습니다
- ✓ TRID는 일반적으로 Regulation Z상 채권자로 간주되지 않는 개인 또는 법인이 제공한 대출에는 적용되지 않습니다

1.10 변경된 상황 이후 수정된 대출 추정서

대출 추정서가 제공된 후 변경된 상황이 발생하면, 채권자는 수정된 대출 추정서를 발급할 수 있습니다. 연방법(규정 Z § 1026.19(e)(4))에 따라, 채권자는 변경된 상황을 입증하기에 충분한 정보를 받은 날로부터 3영업일 이내에 수정된 대출 추정서를 교부하거나 우편으로 발송해야 하며, 소비자는 거래 완료일 최소 4영업일 전까지 이를 수령해야 합니다. 수정된 대출 추정서는 마감 공시서(Closing Disclosure)가 제공되는 날 또는 그 이후에는 제공될 수 없습니다.

- ✓ 수정된 대출 추정서는 변경된 상황을 알게 된 날로부터 3영업일 이내에 교부하거나 우편으로 발송해야 합니다
- ✓ 소비자는 거래 완료일 최소 4영업일 전까지 수정된 대출 추정서를 수령해야 합니다
- ✓ 수정된 대출 추정서는 마감 공시서가 제공되는 날 또는 그 이후에는 발급될 수 없습니다

CHAPTER 2

Loan Estimate: Delivery and Content

2.1 대출 견적서에 대한 일반 요건

연방법(규정 Z § 1026.19(e) 및 1026.37)에 따라, 채권자는 대부분의 부동산 담보 폐쇄형 거래(역모기지 제외)에 대해 소비자에게 선의의 대출 견적서를 제공해야 합니다. 이는 GFE와 최초 TIL을 대체합니다.

- ✓ 대출 견적서는 일반적으로 소비자의 신청을 받은 후 3영업일 이내에 제공되어야 합니다.
- ✓ 대출 견적서에는 정확한 정보를 알 수 없는 경우 합리적으로 이용 가능한 최선의 정보를 기반으로 신용 비용 및 거래 조건에 대한 선의의 견적이 포함되어야 합니다.
- ✓ 신청을 받은 채권자 또는 모기지 브로커 중 누구든지 대출 견적서를 제공할 수 있습니다.

2.2 대출 견적서 제공의 일반적 시기

연방법(TILA/RESPA, TRID 규정에 따라 CFPB가 집행)에 따라, 채권자는 소비자의 신청서를 받은 후 늦어도 3영업일째 되는 날까지 대출 견적서(Loan Estimate)를 교부하거나 우편에 넣어야 합니다. 또한 거래 완료(consummation) 전 늦어도 7영업일째 되는 날까지 교부하거나 우편 발송해야 합니다.

- ✓ 대출 견적서는 신청 후 3영업일 이내에 교부하거나 우편 발송해야 합니다.
- ✓ 대출 견적서는 거래 완료 전 늦어도 7영업일째 되는 날까지 교부하거나 우편 발송해야 합니다.
- ✓ 7영업일 대기 기간은 최초 대출 견적서에 적용되지만 수정된 대출 견적서에는 적용되지 않습니다.

2.3 신청의 정의(6개 요소)

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 소비자가 ‘신청’을 구성하는 여섯 가지 정보를 제출하면 Loan Estimate(대출 견적서)를 제공할 의무가 발생합니다: (1) 소비자의 이름, (2) 소득, (3) 신용 보고서를 위한 사회보장번호(SSN), (4) 부동산 주소, (5) 부동산 가치 추정치, (6) 요청하는 모기지 대출 금액.

- ✓ 신청은 여섯 가지 요소로 구성됩니다: 이름, 소득, SSN, 부동산 주소, 추정 부동산 가치, 요청하는 대출 금액
- ✓ CFPB는 RESPA의 이전 정의에서 옛 ‘모든 것을 포함하는’ 일곱 번째 요소를 삭제했습니다
- ✓ 정보가 채권자의 파일이나 시스템에 존재한다는 이유만으로 ‘제출된’ 것은 아닙니다

2.4 소비자가 진행 의사를 표시하는 방법

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 소비자는 대출 견적서(Loan Estimate)가 교부된 후 구두, 서면, 이메일 또는 양식 서명 등 어떤 방식으로든 의사를 전달함으로써 진행 의사를 표시합니다. 단, 채권자가 특정 방식을 요구하는 경우는 예외입니다. 침묵은 결코 진행 의사의 표시가 아니며, 채권자는 해당 의사소통을 문서화해야 합니다.

- ✓ 진행 의사는 특정 방식이 요구되지 않는 한 대출 견적서 교부 후 어떤 방식으로든 전달될 수 있습니다.
- ✓ 소비자의 침묵은 진행 의사를 나타내지 않습니다.
- ✓ 채권자는 § 1026.25에 따른 기록 보존을 위해 진행 의사 전달을 문서화해야 합니다.

2.5 특별 정보 책자의 교부

연방법(RESPA 제5조, 12 U.S.C. 2604, Regulation Z § 1026.19(g), CFPB가 집행)에 따라, 채권자는 부동산 또는 협동조합 유닛으로 담보되는 소비자 신용 거래를 신청하는 소비자에게 특별 정보 책자(“Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide”)를 제공해야 합니다. 이 책자는 소비자가 부동산 거래와 결제 비용을 이해하는 데 도움을 줍니다. 채권자가 소비자의 대출 신청을 받은 후 늦어도 3영업일 이내에 교부하거나 우편에 넣어야 합니다.

- ✓ 특별 정보 책자는 대출 신청을 받은 후 3영업일 이내에 교부하거나 우편으로 발송해야 합니다(§ 1026.19(g)(1)(i))
- ✓ 부동산 또는 협동조합 유닛으로 담보되는 소비자 신용 거래에 필요합니다
- ✓ 현재 책자는 “Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide”이며, 이는 HUD의 결제 비용 책자를 대체했습니다

2.6 대출 조건 표 필수 고지 사항

1페이지의 대출 조건 표는 대출 금액, 최초 이자율, 최초 월 원금 및 이자 금액, 거래 성립 후 이러한 금액의 조정 여부, 대출에 조기 상환 위약금이 포함되는지 여부, 대출에 만기 일시 상환금(Balloon Payment)이 포함되는지 여부를 공개합니다. ‘클로징 후 이 금액이 증가할 수 있습니까?’ 항목에서 채권자는 각 항목에 대해 예 또는 아니요를 공개하며, 예인 경우 세부 사항을 제공합니다.

- ✓ 대출 조건 표는 대출 금액, 이자율, 월 원금 및 이자를 공개합니다.
- ✓ 또한 대출에 조기 상환 위약금 또는 만기 일시 상환금이 있는지 여부를 공개합니다.
- ✓ 각 항목은 클로징 후 금액이 증가할 수 있는지 여부(예/아니요)를 보여줍니다.

2.7 중도상환 수수료 및 벌론 지불 정의

중도상환 수수료는 대출 원금의 전부 또는 일부를 만기 전에 상환하는 경우 부과되는 비용입니다. 이는 소비자가 클로징 후 36개월 이내에 전체 원금을 조기 상환할 때 채권자가 부과하는 면제된 제3자 수수료는 포함하지 않습니다. 벌론 지불은 정기 지불금의 두 배를 초과하는 지불입니다. 어느 특징이든 존재하는 경우, 공시서에는 “예” 라고 표시하고 최대 금액과 관련 날짜/기간을 제시합니다.

- ✓ 중도상환 수수료는 원금을 조기에(만기 전에) 상환할 때 부과되는 비용입니다.
- ✓ 벌론 지불은 정기 지불금의 두 배를 초과하는 지불입니다.
- ✓ 존재하는 경우, 공시서에는 최대 금액과 적용되는 날짜 또는 기간을 제시합니다.

2.8 예상 납부액 표 내용

대출 견적서의 예상 납부액 표는 소비자가 대출 기간 동안 지불하게 될 정기 납부액의 추정치를 보여 줍니다. 연방법(TILA/RESPA, CFPB가 Regulation Z에 따라 시행)에 따라, 채권자는 차용인이 납부액이 어떻게 변할 수 있는지 이해할 수 있도록 특정 정기 납부 구성 요소를 공개해야 합니다.

- ✓ 예상 납부액 표는 원금 및 이자, 모기지 보험, 예상 에스스로, 예상 월 총 납부액을 공개해야 합니다
- ✓ 예상 세금, 보험 및 부과금은 에스스로 자금으로 지불되지 않는 경우에도 표시되어야 합니다
- ✓ 이 표는 세금, 보험 및 부과금이 소비자의 에스스로 계좌에서 지불될 것인지 여부를 나타냅니다(§ 1026.37(c)(2))

2.9 대출 견적서 2페이지의 네 가지 주요 범주

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 대출 견적서 2페이지에는 최대 네 가지 범주가 공개됩니다: 대출 비용 및 기타 비용의 선의에 따른 항목별 명세, 마감 시 필요한 현금 계산표, 변동 지급액(AP) 표, 변동 금리(AIR) 표.

- ✓ 대출 비용은 대출 개시 과정에서 채권자 및 채권자가 요구하는 제3자 제공업체에게 지급됩니다(§ 1026.37(f)).
- ✓ 기타 비용에는 세금, 정부 기록 수수료, 기타 부동산 마감 지급액이 포함됩니다(§ 1026.37(g)).
- ✓ AP 표는 변동 월 지급액 대출에 적용되고, AIR 표는 변동 금리 대출에 적용됩니다.
- ✓ 대출 비용 및 기타 비용 금액은 가장 가까운 1달러로 반올림됩니다.

2.10 대출 비용의 세 가지 소제목

대출 견적서(Loan Estimate)의 대출 비용(Loan Costs)은 소계가 산출된 세 가지 소제목 아래에 공개되며, 그 합계가 총 대출 비용(Total Loan Costs)입니다. 이러한 구성은 차용인이 어떤 수수료가 비교 쇼핑 가능한지 확인하는 데 도움이 됩니다.

- ✓ 세 가지 소제목은 개시 비용(Origination Charges), 비교 쇼핑을 할 수 없는 서비스(Services You Cannot Shop For), 비교 쇼핑을 할 수 있는 서비스(Services You Can Shop For)입니다.
- ✓ 총 대출 비용 = 세 소계의 합계(§ 1026.37(f)(4))
- ✓ 항목은 서비스를 명확히 설명하는 용어를 사용하여 공개해야 하며, 서비스의 경우 알파벳순으로 표시해야 합니다.

2.11 대출 견적서상 총 클로징 비용 구성 요소

대출 견적서에서 총 클로징 비용은 총 대출 비용, 총 기타 비용, 대출 기관 크레딧의 합계입니다. 연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 이 수치는 차용인이 대출과 관련하여 지불할 금액을 요약합니다.

- ✓ 총 클로징 비용 = 총 대출 비용 + 총 기타 비용 + 대출 기관 크레딧 (§ 1026.37(g)(6))
- ✓ 대출 기관 크레딧은 차용인의 비용을 줄여 주기 때문에 음수로 표시됩니다.

2.12 Cash to Close 계산표 구조

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 Loan Estimate의 Cash to Close 계산표는 Estimated Cash to Close가 어떻게 산출되는지를 보여 줍니다. Estimated Cash to Close는 표에 공시된 다른 일곱 금액의 합계입니다: Total Closing Costs(총 클로징 비용), Closing Costs Financed(융자에 포함된 클로징 비용), Down Payment/Funds from Borrower(다운 페이먼트/차용인 자금), Deposit(계약금/예치금), Funds for Borrower(차용인 지급 자금), Seller Credits(매도인 크레딧), Adjustments and Other Credits(조정 및 기타 크레딧).

- ✓ 이 표의 Total Closing Costs(총 클로징 비용)는 양수로 공시되며 Other Costs 표의 총액과 같습니다 (§ 1026.37(h)(1)(i))
- ✓ Estimated Cash to Close는 표에 있는 다른 일곱 금액의 합계입니다 (§ 1026.37(h)(1)(viii))

2.13 비교 표: 5년, APR 및 TIP

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 대출 견적서(Loan Estimate) 3페이지의 비교 표는 소비자가 대출을 비교하는 데 도움이 됩니다. 이 표는 5년 내 납입액(60개월까지의 총 납입액 및 원금 납입액), 연이율(APR), 그리고 총 이자 비율(TIP)을 공시합니다. APR은 대출 기간 동안의 비용을 이율로 표시하며 이자율이 아닙니다.

- ✓ APR은 대출 기간 동안의 비용을 이율로 표시하며 이자율과 동일하지 않습니다(§ 1026.37(l)(2))
- ✓ TIP는 대출 기간 동안 지불하는 총 이자를 대출 금액의 백분율로 표시한 것입니다(§ 1026.37(l)(3))

2.14 대출 견적서에 서명하는 것은 수락이 아님

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 소비자는 대출 견적서에 서명할 의무가 없습니다. 채권자는 모델 양식의 정확한 문구를 사용하여 수령 확인만을 위해 서명란을 추가할 수 있습니다. 서명은 단지 수령을 확인하는 것일 뿐이며 소비자가 대출을 수락할 의무를 부과하지 않습니다.

- ✓ 소비자는 대출 견적서에 서명할 의무가 없습니다(§ 1026.37(n)(1))
- ✓ 수령 확인 표를 사용하지 않는 경우, 소비자가 양식을 받았거나 신청서에 서명했기 때문에 대출을 수락할 필요가 없다는 내용의 대출 수락 진술이 표시되어야 합니다(§ 1026.37(n)(2))

2.15 CFPB의 대출 견적서 양식 사용

연방법에 따라 CFPB는 표준 및 모델 대출 견적서 양식을 제공합니다. 사용이 의무적인지는 해당 대출이 연방 관련 주택 담보대출인지 여부에 따라 달라집니다.

- ✓ 연방 관련 주택담보대출(대부분의 주택담보대출)의 경우, 대출 견적서는 채권자가 모든 요소(글꼴 크기, 굵게 표시, 음영, 밑줄)를 포함하여 반드시 사용해야 하는 표준 양식입니다.
- ✓ 연방 관련이 아닌 대출의 경우, 이 양식은 모델 양식으로서 정확히 그대로 사용할 필요는 없지만, 공시 내용은 내용과 형식 면에서 실질적으로 유사해야 합니다.
- ✓ 적절한 대출 견적서 샘플 양식을 사용하는 경우, 정확한 내용으로 적절하게 작성되면 세이프 하버(safe harbor)가 제공됩니다.

2.16 대출 견적서 내용: 대출 비용 대 기타 비용

연방법(Regulation Z § 1026.37(f) 및 (g))에 따라, 대출 견적서의 2페이지는 비용을 두 가지 일반 범주로 항목별로 기재합니다. 이 구분을 이해하는 것은 시험에 출제됩니다.

- ✓ 대출 비용은 소비자가 채권자 및 채권자가 요구하는 서비스의 제3자 제공업체에게 지급하며, 일반적으로 대출 개시 중에 발생합니다
- ✓ 기타 비용에는 세금, 정부 기록 등록 수수료 및 부동산 클로징 과정과 관련된 특정 기타 지급금이 포함됩니다
- ✓ 대출 견적서에는 N/A 표시를 사용할 수 없으며, 해당되지 않는 공시는 생략하거나 공란으로 둡니다

2.17 7영업일 대기 기간 포기

연방법(TILA/RESPA)에 따르면, 진정한 개인 재정 긴급 상황(예: 임박한 압류 판매)이 있는 경우 소비자는 7영업일 대기 기간을 수정하거나 포기할 수 있습니다. 소비자는 긴급 상황을 설명하는 날짜가 명시된 서면 진술서를 제공해야 하며, 주로 책임이 있는 모든 소비자가 서명해야 합니다. 채권자는 사전 인쇄된 포기 양식을 제공할 수 없습니다.

- ✓ 포기는 진정한 개인 재정 긴급 상황이 필요합니다
- ✓ 소비자는 긴급 상황을 설명하는 날짜가 명시된 서면 진술서를 제공해야 하며, 주로 책임이 있는 모든 소비자가 서명해야 합니다
- ✓ 채권자는 사전 인쇄된 포기 양식을 제공할 수 없습니다

2.18 모기지 브로커의 대출 견적서 제공 가능

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 소비자의 신청서를 받은 모기지 브로커는 채권자(creditor)를 대신하여 대출 견적서(Loan Estimate)를 제공할 수 있으며, 이는 채권자의 의무를 충족합니다. 그러나 채권자는 오류나 결함에 대해 법적으로 계속 책임을 지며, 기록 보존 요건이 적용됩니다.

- ✓ 모기지 브로커는 채권자를 대신하여 대출 견적서를 제공할 수 있음
- ✓ 브로커가 제공하더라도 오류나 결함에 대한 법적 책임은 채권자에게 있음
- ✓ 브로커는 3년 기록 보존 요건을 준수해야 함

2.19 수령 추정 및 교부 방법

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 대출 견적서(Loan Estimate)가 직접 교부되지 않은 경우, 소비자는 해당 서류가 교부되거나 우편으로 발송된 후 3영업일이 지나면 이를 수령한 것으로 간주됩니다. 대출 견적서는 직접 교부, 우편, 또는 전자적 교부(E-SIGN법 소비자 동의 요건 적용)의 방법으로 교부될 수 있습니다.

- ✓ 직접 교부되지 않은 경우 소비자는 우편 발송 후 3영업일이 지나면 대출 견적서를 수령한 것으로 추정됩니다
- ✓ 교부는 직접, 우편 또는 전자적 방법으로 할 수 있습니다
- ✓ 전자적 교부는 E-SIGN법의 소비자 동의 조항을 준수해야 합니다

2.20 대출 견적서 제공 전 확인 서류 요구 금지

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 채권자는 소비자가 정보를 확인하는 서류를 제출하는 것을 대출 견적서 제공의 조건으로 삼을 수 없습니다. 채권자는 구두로 정보를 요청할 수 있지만, 대출 견적서를 발급하기 전에 지원 서류(예: 매매계약서, 은행 명세서)를 요구할 수는 없습니다.

- ✓ 채권자는 대출 견적서를 제공하기 전에 확인 서류를 요구할 수 없습니다
- ✓ 채권자는 확인 서류 없이는 대출 견적서를 제공하지 않겠다고 표시할 수 없습니다
- ✓ 온라인 시스템은 선호되는 추가 정보가 누락되었다는 이유만으로 여섯 가지 요소를 포함한 신청서를 거부할 수 없습니다

2.21 사전 승인 / 사전 자격 심사 및 철회

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 소비자가 6개 항목 중 5개만 제공하는 경우(예: 부동산 주소 없음), 대출 견적서(Loan Estimate)가 필요하지 않으며 사전 승인이 발급될 수 있습니다. 6개 항목이 모두 제공되면 대출 견적서가 필요합니다. 소비자가 철회하거나 신청이 3영업일 이내에 승인될 수 없는 경우 대출 견적서가 필요하지 않습니다. 다만 이후 거래가 원래 조건으로 성사되면 대출 견적서가 필요합니다.

- ✓ 6개 항목 중 5개만 제공하는 것은 대출 견적서 의무를 발생시키지 않습니다
- ✓ 6개 항목이 모두 제공되면 사전 승인/사전 자격 심사 요청이라도 대출 견적서가 필요합니다
- ✓ 소비자가 3영업일 이내에 철회하면 대출 견적서가 필요하지 않지만, 원래 조건으로 거래가 성사되면 제공해야 합니다

2.22 대출 견적서(Loan Estimate)에 대한 영업일 정의

연방법(TILA/RESPA)에 따라 대출 견적서를 전달할 때 “영업일”은 채권자의 사무소가 공중에게 개방되어 사실상 모든 업무 기능을 수행하는 날입니다. 클로징 디스클로저(Closing Disclosure) 수령을 위해 일수를 계산할 때에는 다른, 보다 정확한 정의(일요일과 연방 공휴일을 제외한 모든 역일)가 적용됩니다.

- ✓ 대출 견적서 전달의 경우, 영업일 = 채권자의 사무소가 사실상 모든 업무 기능을 위해 공중에게 개방된 날
- ✓ 클로징 디스클로저의 경우, 영업일 = 일요일과 법정 연방 공휴일을 제외한 모든 역일
- ✓ 두 영업일 정의를 혼동해서는 안 됨

2.23 대출 견적서(Loan Estimate) 이전의 서면 견적서

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 채권자는 소비자에게 대출 견적서(Loan Estimate) 이전에 견적을 제공할 수 있지만, 소비자별 조건/비용에 관한 서면 견적은 첫 페이지 상단에 다음과 같은 필수 고지 문구를 표시해야 합니다: “귀하의 실제 금리, 납부액 및 비용은 더 높을 수 있습니다. 대출을 선택하기 전에 공식 대출 견적서(Loan Estimate)를 받으십시오.” 이는 최소 12포인트 글꼴이어야 하며, 대출 견적서(Loan Estimate)나 결제 설명서(Closing Disclosure)와 유사하게 보여서는 안 됩니다.

- ✓ 대출 견적서 이전의 서면 견적서는 첫 페이지 상단에 필수 고지 문구를 기재해야 합니다.
- ✓ 고지 문구는 12포인트보다 작은 글꼴이어서는 안 됩니다.
- ✓ 해당 견적서는 대출 견적서(Loan Estimate) 또는 결제 설명서(Closing Disclosure)(모델 양식 H-26)와 제목, 내용 또는 형식이 실질적으로 유사해서는 안 됩니다.

2.24 소책자 요건의 예외

연방법(Regulation Z, CFPB)에 따라 특정 거래에서는 특별 정보 소책자가 요구되지 않습니다. § 1026.40이 적용되는 HELOC의 경우, 채권자 또는 모기지 브로커는 대신 “When Your Home is On the Line” 안내서를 제공할 수 있습니다. 소책자는 1~4세대 주거용 부동산 구입을 목적으로 하지 않는 거래, 예를 들어 재융자, 종결형 후순위 담보 대출 또는 역모기지에는 요구되지 않습니다.

- ✓ § 1026.40이 적용되는 HELOC의 경우, “When Your Home is On the Line” 안내서를 대신 제공할 수 있음 (§ 1026.19(g)(1)(ii))
- ✓ 재융자, 종결형 후순위 담보 대출 또는 역모기지에는 요구되지 않음 (§ 1026.19(g)(1)(iii))
- ✓ 소책자 요건은 1~4세대 주거용 부동산 구입에 적용됨

2.25 복수 신청자와 모기지 브로커

연방법(규정 Z, CFPB)에 따르면, 두 명 이상의 사람이 함께 대출을 신청하는 경우, 채권자는 특별 정보 소책자의 단일 사본을 그중 한 명에게만 제공할 수 있습니다. 소비자가 모기지 브로커를 이용하는 경우, 모기지 브로커가 해당 소책자를 제공해야 하며 채권자는 그렇게 할 필요가 없습니다.

- ✓ 여러 사람이 공동으로 신청하는 경우 소책자는 한 부만 제공되어야 합니다(주석 19(g)(1)-2).
- ✓ 모기지 브로커를 이용하는 경우, 브로커가 소책자를 제공해야 하며 채권자는 해당 의무에서 면제됩니다(§ 1026.19(g)(1)(i)).

2.26 웹사이트 게시는 전달 요건을 충족하지 않음

연방법(규정 Z, CFPB)에 따르면, 채권자의 웹사이트에서 특별 정보 책자를 이용 가능하게 하는 것은 전달 요건을 충족하지 않습니다. 채권자는 소비자의 신청서를 받은 후 늦어도 3영업일 이내에 실제로 책자를 전달하거나 우편에 넣어야 합니다.

- ✓ 웹사이트에 책자를 게시하는 것은 TILA-RESPA 규칙의 전달 요건을 충족하지 않습니다
- ✓ 3영업일 이내의 실제 전달 또는 우송이 필요합니다

2.27 매매가격 대 감정평가액 또는 추정가치

구매자금 담보대출의 경우, 채권자는 해당 부동산의 매매가격을 공개한다. 매매가격에 개인 재산(동산)이 포함된 경우, 개인 재산의 가치를 차감하지 않고 전체 가격을 사용한다. 매도인이 없는 거래(예: 재융자 또는 신축)의 경우, 채권자는 대신 해당 부동산의 감정평가액 또는 추정가치를 공개한다.

- ✓ 매매 거래에서는 해당 부동산의 매매가격을 공개한다
- ✓ 매도인이 없는 거래에서는 감정평가액 또는 추정가치를 공개한다
- ✓ 부동산에는 우편번호가 포함되어야 하며, 주소가 없을 경우 위치 설명을 사용한다

2.28 네 가지 대출 목적 범주

대출 견적서(Loan Estimate)는 소비자의 의도된 대출 사용 목적을 네 가지 목적 중 하나로 공개합니다: 구매(Purchase)(해당 부동산 취득 자금 조달), 재융자(Refinance)(해당 부동산으로 담보된 기존 채무를 재융자하는 것, 채권자가 원래 보유자/서비스 제공자가 아닌 경우에도 포함), 건설(Construction)(해당 부동산에 주거용 건물의 최초 건설 자금 조달), 또는 주택 담보 대출(Home Equity Loan)(그 밖의 모든 목적).

- ✓ 연방법에 따라 대출 목적은 구매(Purchase), 재융자(Refinance), 건설(Construction) 또는 주택 담보 대출(Home Equity Loan)로 공개됩니다.
- ✓ 재융자(Refinance)는 채권자가 원래 채무의 보유자 또는 서비스 제공자가 아닌 경우에도 적용됩니다.
- ✓ 주택 담보 대출(Home Equity Loan)은 그 밖의 모든 목적에 대해 공개되는 포괄 범주입니다.

2.29 대출 유형: 컨벤셔널, FHA, VA 또는 기타

대출 견적서(Loan Estimate)는 대출 유형을 다음 중 하나로 공시한다: 대출이 연방 또는 주 정부 기관에 의해 보증되거나 보험에 들지 않은 경우 컨벤셔널; 연방주택국(Federal Housing Administration)이 보험을 제공하는 경우 FHA; 미국 재향군인부(U.S. Department of Veterans Affairs)가 보증하는 경우 VA; 또는 다른 연방 또는 주 기관이 보험을 제공하거나 보증하는 경우 기타(간단한 설명 포함).

- ✓ 컨벤셔널은 정부가 보험을 들어주거나 보증하지 않는 대출을 의미한다
- ✓ FHA는 연방주택국(Federal Housing Administration)이 보험을 제공함을 의미하고, VA는 미국 재향군인부(U.S. Department of Veterans Affairs)가 보증함을 의미한다
- ✓ 기타는 다른 연방 또는 주 기관이 지원하는 대출에 대해 간단한 설명과 함께 사용된다

2.30 금리 고정 및 만료 공시

대출 견적서(Loan Estimate)는 금리가 고정되었는지 여부(예 또는 아니오)를 나타냅니다. 교부 시점에 금리가 고정되어 있으면, 고정 기간이 종료되는 날짜와 시간(시간대 포함)을 공시해야 합니다. 모든 대출 견적서에는 예상 클로징 비용이 만료되는 날짜와 시간(시간대 포함)을 공시해야 합니다.

- ✓ 대출 견적서는 금리가 고정되었는지 여부(예/아니오)를 공시합니다
- ✓ 금리가 고정된 경우, 고정이 만료되는 날짜와 시간(시간대 포함)을 공시해야 합니다
- ✓ 모든 대출 견적서는 예상 클로징 비용이 만료되는 날짜와 시간을 공시해야 합니다

2.31 최초 금리를 알 수 없는 경우의 완전지수화 금리

소비자 신용거래 성립 시 최초 이자율을 알 수 없는 경우(변동금리 대출과 같은 경우), 채권자는 완전지수화 금리를 공개합니다. 완전지수화 금리란 거래 성립 시점의 지수 값과 마진을 사용하여 계산된 이자율입니다. 최초 원금 및 이자 상환액은 동일한 완전지수화 금리를 사용하여 계산됩니다.

- ✓ 최초 금리를 알 수 없는 경우, 완전지수화 금리(거래 성립 시점의 지수 + 마진)를 공개합니다.
- ✓ 최초 원금 및 이자 상환액은 완전지수화 금리를 사용하여 계산됩니다.
- ✓ 이는 최초 금리가 아직 확정되지 않은 변동금리 대출에 적용됩니다.

2.32 후속 지불금 및 촉발 사건

대출 기간 중 특정 촉발 사건이 발생할 수 있는 경우, 해당 사건 이후의 지불 금액을 표시하기 위해 추가 열을 반드시 추가해야 합니다. 이는 차용인에게 변동금리, 이자만 상환, 음의 상각, 풍선 대출의 향후 지불 변경을 경고합니다.

- ✓ 촉발 사건에는 원금 및 이자(예: 변동금리 대출)의 변경, 예정된 풍선 지불, 모기지 보험의 자동 종료가 포함됩니다.
- ✓ 예상 지불금 표는 최대 4개 열을 포함할 수 있습니다.
- ✓ 최종 지불로 예정된 풍선 지불은 항상 “Final Payment” 라는 제목의 자체 열이 필요합니다.

2.33 예상 총 월 납부액 계산

각 열에서 예상 총 월 납부액은 원금 및 이자, 모기지 보험, 예상 에스크로의 합계로 공시됩니다. 이는 차입자에게 전체 월 주거비 납부 추정액을 제공합니다.

- ✓ 예상 총 월 납부액 = 원금 및 이자 + 모기지 보험 + 예상 에스크로 (§ 1026.37(c)(2)(iv))
- ✓ 모기지 보험이 필요하지 않은 경우 ‘0’ 을 공시하고, 에스크로 계좌가 설정되지 않을 경우 예상 에스크로에 ‘0’ 을 공시합니다.

2.34 Loan Estimate의 클로징 비용 표

대출 견적서(Loan Estimate) 1페이지에는 예상 클로징 비용과 예상 클로징 필요 현금이 요약되어 있습니다. 예상 클로징 비용은 2페이지의 총 클로징 비용이며, 총 대출 비용, 총 기타 비용, 대출기관 크레딧을 보여주도록 항목별로 구분됩니다.

- ✓ 예상 클로징 비용에는 총 대출 비용에 총 기타 비용을 더하고 대출기관 크레딧을 뺀 금액이 포함됩니다(§ 1026.37(d)(1)(i))
- ✓ 1페이지의 예상 클로징 필요 현금은 2페이지의 클로징 필요 현금 계산 표에 있는 금액과 일치합니다(§ 1026.37(d)(1)(ii))
- ✓ 매도인이 없는 거래의 경우, 「From/To Borrower」 체크박스가 있는 대체 클로징 시점 비용 표를 사용할 수 있습니다

2.35 오리지네이션 비용 및 포인트

오리지네이션 비용은 소비자가 신용을 개시하고 연장하기 위해 각 채권자 및 대출 개시자(loan originator)에게 지불하는 항목입니다. 이자율을 낮추기 위해 지불하는 포인트는 대출 금액에 대한 백분율과 달러 금액으로 모두 표시됩니다.

- ✓ 포인트는 대출 금액에 대한 백분율과 달러 금액으로 공개되며, 포인트가 부과되지 않으면 둘 다 공란으로 둡니다(§ 1026.37(f)(1)(i)).
- ✓ 이자율을 통해 대출 개시자에게 간접적으로 지급되는 보상은 오리지네이션 비용으로 공개되지 않습니다.
- ✓ 최대 13개 항목을 항목별로 표시할 수 있으며, 12개를 초과하는 항목은 “추가 비용” 으로 표시됩니다.

2.36 쇼핑 가능 vs. 쇼핑 불가능 서비스

쇼핑 불가능 서비스는 대출자가 선택한 제3자가 제공하는 서비스이고, 쇼핑 가능 서비스는 소비자가 제공자를 선택할 수 있는 서비스입니다. 대출자는 소비자가 합리적인 요구사항을 충족하는 범위 내에서 제공자를 선택할 수 있을 때 쇼핑을 허용합니다.

- ✓ 쇼핑 불가능 서비스(예: 감정평가, 신용보고서, 홍수 판정, 대출자 소유권 보험) — 13개 이하 공시, 초과 항목은 「추가 비용」 으로 표시되며 부칙 첨부 불허
- ✓ 쇼핑 가능 서비스(예: 해충 검사, 측량, 소유권 종결 담당자) — 14개 이하 공시, 추가 항목에 대해 대출 견적 부칙 사용 가능
- ✓ 소유권 관련 항목은 「소유권 -」 로 시작해야 하며, 대출자 소유권 보험료는 동시 구매 할인 없이 공시됨

2.37 기타 비용 네 가지 하위 제목

기타 비용은 네 개의 소계가 표시된 하위 제목 아래에 공개되며, 그 합계가 기타 비용 총액이 됩니다. 이러한 비용은 대부분 정부 조치 또는 채권자와 무관한 차주 의무에 의해 정해집니다.

- ✓ 네 가지 하위 제목은 세금 및 기타 정부 수수료, 선납금, 클로징 시 초기 에스스로 지급, 기타입니다.
- ✓ 기타 비용 총액 = 네 개 소계의 합계 (§ 1026.37(g)(5))
- ✓ 기타 비용에는 부록(addendum)을 사용할 수 없으며, 초과 항목은 해당 하위 제목의 마지막 줄에 “추가 청구”로 표시됩니다.

2.38 이전세(Transfer Taxes) 대 기록 수수료(Recording Fees)

세금 및 기타 정부 수수료(Taxes and Other Government Fees) 아래에서 기록 수수료(Recording Fees)와 기타 세금(Other Taxes)이 먼저 공개되고, 이전세(Transfer Taxes)가 두 번째로 공개됩니다. 이 구분은 계산 방식이 다르기 때문에 중요합니다.

- ✓ 기록 수수료와 기타 세금은 문서를 기록/색인하기 위한 정부 수수료이며, 매매 가격이나 대출 금액에 의존하지 않습니다
- ✓ 이전세는 부동산의 대출 금액 또는 매매 가격을 기준으로 합니다. 주/지방법에 따라 사용되는 명칭은 결정적인 기준이 아닙니다
- ✓ 소비자가 지불하는 이전세만 대출 견적서(Loan Estimate)에 공개되며, 판매자가 지불하는 세금은 표시되지 않습니다

2.39 대출기관 크레딧과 무비용 대출

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 대출기관 크레딧(Lender Credits)은 특정 수수료를 지불하기 위한 것이 아닌 채권자가 소비자에게 지급하는 금액이며 음수로 표시됩니다. '무비용' 대출에서는 마감 비용을 상쇄하는 크레딧 또는 리베이트가 대출기관 크레딧으로 공시되며, 소비자가 지불하지 않을 것이라고 채권자가 표명한 항목을 충당하기에 충분해야 합니다.

- ✓ 대출기관 크레딧은 음수로 공시됩니다 (Comment 37(g)(6)(ii)-1)
- ✓ ‘무비용’ 대출에서 채권자의 크레딧 또는 리베이트는 대출기관 크레딧으로 공시되어야 하며, 채권자가 소비자가 지불하지 않을 것이라고 표명한 항목을 충당하기에 충분해야 합니다 (Comment 37(g)(6)(ii)-2)

2.40 변동금리(AIR) 표 공시

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, AIR 표는 대출의 이자율이 대출 거래 성립 후 인상될 수 있는 경우에만 공시되며, 이자율이 인상되지 않는 경우에는 표시되지 않습니다. 여기에는 지수 + 가산금리, 최초 이자율, 최저/최고 이자율, 변경 빈도, 이자율 변경 제한이 공시됩니다.

- ✓ AIR 표는 이자율이 대출 거래 성립 후 인상될 수 있는 경우에만 공시됩니다 (§ 1026.37(j))
- ✓ 가산금리는 백분율로 공시됩니다(예: LIBOR에 4.25를 더하는 경우 4.25%로 표시됨)(주석 37(j)(1)-1)

2.41 총이자비율(TIP) 계산

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 TIP는 대출 기간 동안 지불한 총이자를 대출 금액으로 나눈 값을 백분율로 나타낸 것입니다. 예: 총이자자가 \$50,000인 \$100,000 대출의 TIP는 50%입니다.

- ✓ $TIP = (\text{대출 기간 동안의 총이자} \div \text{대출 금액}) \times 100$
- ✓ 5년 내(In 5 Years) 항목은 첫 납부 기일 이후 60개월 말까지 지불한 금액을 공개합니다(§ 1026.37(l)(1))

2.42 기타 고려 사항 표 내용

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, Loan Estimate의 Other Considerations 표는 Appraisal, Assumption(향후 매수자가 대출을 인수할 수 있는지 여부), 선택적 Homeowner's Insurance 문구, Late Payment 부과금, Refinance 성격, Servicing 의도, 그리고 (재융자 시) Liability After Foreclosure 보호 내용을 공개합니다.

- ✓ 이 표는 Appraisal, Assumption, Homeowner's Insurance, Late Payment, Refinance, Servicing 정보를 공개합니다(§ 1026.37(m)).
- ✓ 재융자 거래의 경우 주법상 Liability After Foreclosure 보호에 관한 문구가 포함됩니다(§ 1026.37(m)).

2.43 대출 견적서 구조 및 고정 라인 형식

연방법에 따라 대출 견적서는 정해진 수의 라인이 있는 3페이지 양식입니다. 채권자는 라인 구조를 변경할 수 없습니다.

- ✓ 채권자는 비용에 대한 라인 수를 변경할 수 없으며, 초과 비용은 합산되어 “추가 비용” 으로 설명됩니다.
- ✓ 1페이지에는 일반 정보, 대출 조건, 예상 지불금, 클로징 시 비용이 표시되고, 3페이지에는 연락처 정보, 비교, 기타 고려 사항이 표시됩니다.
- ✓ “직접 선택할 수 있는 서비스” 섹션에서 “추가 비용” 으로 공개된 서비스는 부록(addendum)에 항목별로 기재될 수 있습니다.

2.44 철회되거나 거부된 신청

연방법(Regulation Z § 1026.19(g)(1)(i), CFPB)에 따라, 채권자가 소비자의 신청을 거부하거나 소비자가 3영업일 기간이 끝나기 전에 신청을 철회하는 경우, 채권자는 특별 정보 안내 책자를 제공할 필요가 없습니다.

- ✓ 신청이 3영업일 기간 내에 거부되거나 철회되면 안내 책자가 필요하지 않음
- ✓ 채권자의 거부와 소비자의 철회 모두에 적용됨(Comment 19(g)(1)(i)-3)

CHAPTER 3

Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates

3.1 대출 견적서의 선의 기준

연방법(TILA/RESPA)에 따르면, 대출 견적서(Loan Estimate)의 수치는 합리적으로 이용 가능한 최선의 정보를 사용하여 선의로 작성되어야 합니다. 선의 여부는 대출 견적서의 예상 비용과 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)의 실제 비용을 비교하여 판단합니다. 일반적으로 실제 청구 금액이 예상 금액을 초과하면 나중에 발견된 오류와 관계없이 선의에 해당하지 않습니다.

- ✓ 선의 여부는 대출 견적서의 수치와 클로징 디스클로저의 실제 청구 금액을 비교하여 결정됩니다
- ✓ 기술적 오류나 계산 착오로 인한 경우에도 예상 금액보다 더 많이 청구하는 것은 일반적으로 선의에 해당하지 않습니다
- ✓ 공개된 금액보다 소비자에게 더 적게 청구하는 것은 허용 오차와 관계없이 항상 선의에 해당합니다

3.2 허용 오차 제한이 없는 비용

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 최초 견적이 합리적으로 이용 가능한 최선의 정보에 근거한 경우 특정 비용은 허용 오차 제한 없이 증가할 수 있습니다: 선지급 이자, 재산 보험료, 에스스로/임프라운드/적립금 계정에 예치되는 금액, 소비자가 쇼핑하여 채권자의 서면 목록에 없는 제공자를 선택한 서비스, 그리고 채권자가 요구하지 않는 서비스에 대한 재산세/기타 제3자 비용.

- ✓ 허용 오차가 없는 비용: 선지급 이자, 재산 보험료, 에스스로/임프라운드/적립금 금액
- ✓ 소비자가 쇼핑한 후 채권자의 목록에 없는 제공자를 선택한 서비스 비용에는 허용 오차 제한이 없습니다
- ✓ 요구되지 않는 서비스에 대한 재산세 및 제3자 비용은 합리적으로 이용 가능한 최선의 정보에 근거한 경우 허용 오차 제한이 없습니다

3.3 10% 누적 허용오차

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 기록 수수료와 제3자 서비스 요금(채권자/계열사에 지급되지 않고, 소비자가 채권자의 서면 목록에서 제공자를 직접 물색하여 선택한 경우)은 함께 묶여 10% 누적 허용오차가 적용됩니다. 이러한 요금의 총액은 개별 요금이 10%를 초과하여 인상되더라도 대출 추정서(Loan Estimate)에 공개된 총액을 10% 초과하여 초과할 수 없습니다.

- ✓ 기록 수수료 및 자격을 갖춘 제3자 서비스 요금에는 10% 누적 허용오차가 적용됩니다
- ✓ 이러한 요금의 합계는 추정 합계를 10% 초과하여 초과할 수 없습니다
- ✓ 범주 총액이 10% 이내로 유지되는 한 개별 요금은 10%를 초과하여 인상될 수 있습니다

3.4 제로 톨러런스 적용 대상 비용

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 제로 톨러런스 비용(변경된 상황이 없는 경우 대출 추정서(Loan Estimate)를 초과할 수 없는 비용)에는 다음이 포함됩니다: 달리 면제되지 않는 한, 채권자, 모기지 브로커 또는 그 계열사에 지급되는 수수료; 채권자가 쇼핑을 허용하지 않은 비계열 제3자에 대한 수수료; 그리고 양도세.

- ✓ 제로 톨러런스 비용에는 채권자, 브로커 또는 계열사에 지급되는 수수료와 양도세가 포함됩니다
- ✓ 소비자가 쇼핑을 허용받지 못한 비계열 제3자에 대한 수수료는 제로 톨러런스입니다
- ✓ 제로 톨러런스 비용은 유효한 변경된 상황 또는 촉발 사유가 있는 경우에만 인상될 수 있습니다

3.5 클로징 후 허용 오차 위반 치유

연방법(TILA/RESPA, CFPB TRID 규정)에 따라, 소비자가 클로징 시 지불하는 금액이 대출 견적서(Loan Estimate)에 공개된 금액을 해당 허용 오차 기준보다 초과하는 경우, 채권자(creditor)는 수정된 클로징 공개서(Closing Disclosure)를 제공하고 소비자에게 초과 금액을 환급하여 거래 완료(consummation) 후 늦어도 60영업 일 이내에 위반을 치유해야 합니다. 환급은 반드시 현금 환급일 필요는 없습니다.

- ✓ 채권자(creditor)는 거래 완료 후 늦어도 60영업 일 이내에 수정된 클로징 공개서(Closing Disclosure)와 치유를 제공해야 합니다
- ✓ 제로 허용 오차 비용: 공개된 금액을 초과하여 부과된 모든 금액은 소비자에게 환급되어야 합니다
- ✓ 10% 누적 허용 오차 비용: 총액이 공개된 총액을 10% 초과하여 초과하는 금액이 환급되어야 합니다
- ✓ 치유는 직접 환급, 원금 감액, 또는 대출 기관 크레딧(특정 또는 일반)으로 제공될 수 있습니다

3.6 허용 오차를 재설정하는 여섯 가지 촉발 사건

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 채권자는 수정된 대출 견적서(Loan Estimate)를 사용하여 다음 여섯 가지 특정 상황에서만 허용 오차를 재설정할 수 있습니다: (1) 예상 비용이 허용 한도를 초과하여 증가하게 하는 상황 변경; (2) 소비자의 신용도나 담보 가치에 영향을 미쳐 소비자가 자격을 상실하게 하는 상황 변경; (3) 소비자가 요청한 신용 조건 또는 결제 관련 변경으로 비용이 증가하는 경우; (4) 대출 견적서 제공 후 금리 잠금(rate lock); (5) 대출 견적서 제공 후 10영업 일이 지나서 소비자가 진행 의사를 표시한 경우; 및 (6) 결제가 60일을 초과하여 지연되는 신축 공사 대출(대출 견적서에 이를 명확히 기재한 경우).

- ✓ 여섯 가지 특정 촉발 사유만이 수정된 대출 견적서로 허용 오차를 재설정할 수 있게 한다.
- ✓ 재설정 상황이 함께 존재하지 않는 한 정보 제공 목적의 수정은 선의(good faith) 판단에 사용될 수 없다.
- ✓ 선의는 수정 사유에 의해 실제로 정당화되는 범위에서만 증가된 비용에 근거할 수 있다.
- ✓ 채권자는 § 1026.19(e) 준수를 입증하는 기록을 보관해야 한다.

3.7 소비자의 선택 권리 및 서면 목록

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 소비자가 정산 서비스에 대해 선택(쇼핑)할 수 있는 경우, 채권자는 신청일로부터 3영업일 이내에 서비스 제공자의 서면 목록을 대출 추정서(Loan Estimate)와 별도로 제공해야 합니다. 이 목록에는 각 서비스별로 최소 한 명의 제공자를 명시하고, 소비자가 다른 제공자를 선택할 수 있음을 기재해야 합니다.

- ✓ 소비자가 선택할 수 있는 경우, 신청일로부터 3영업일 이내에 서비스 제공자의 서면 목록을 제공해야 한다
- ✓ 목록에는 각 서비스별로 최소 한 명의 이용 가능한 제공자를 명시하고, 소비자가 다른 제공자를 선택할 수 있음을 기재해야 한다
- ✓ 채권자가 자신이 선택한 목록으로 선택지를 제한하면, 소비자는 선택할 수 있는 것으로 간주되지 않는다

3.8 서면 목록이 제공되지 않은 경우의 허용 오차

연방법(TILA/RESPA)에 따라, 채권자가 서면 목록을 제공하지 않았지만 소비자가 쇼핑을 할 수 있었던 경우, 해당 비용에는 10% 누적 허용 오차가 적용됩니다. 단, 채권자나 계열사에 지급된 경우에는 제로 톨러런스(0% 허용 오차)가 적용됩니다. 쇼핑을 방해하는 오류나 누락이 있는 경우 해당 비용은 제로 톨러런스로 이동합니다.

- ✓ 쇼핑이 허용되었을 때 서면 목록을 제공하지 않으면, 채권자나 계열사에 지급되지 않는 한 해당 비용은 10% 허용 오차로 유지됩니다.
- ✓ 채권자 또는 계열사에 지급된 비용은 제로 톨러런스로 이동합니다.
- ✓ 오류 또는 누락이 쇼핑을 방해하는 경우, 해당 비용은 제로 톨러런스의 적용을 받습니다.

3.9 대출기관 크레딧과 선의

연방법(TILA/RESPA)에 따르면, 대출기관 크레딧(일반 또는 특정)은 항상 증가할 수 있지만, 변경된 상황이 수반되는 경우에만 감소할 수 있습니다. 선의는 종결 시 실제로 제공된 총 대출기관 크레딧을 대출 견적서(Loan Estimate)에 공개된 금액과 비교합니다. 공개된 것보다 적게 제공하는 것은 무관용 위반입니다.

- ✓ 대출기관 크레딧은 항상 증가할 수 있지만, 변경된 상황/촉발 사건이 있는 경우에만 감소할 수 있습니다
- ✓ 공개된 것보다 적은 대출기관 크레딧을 제공하는 것은 무관용 위반입니다
- ✓ 일반 크레딧은 일반화된 지급이며, 특정 크레딧은 특정 수수료에 귀속됩니다

3.10 대출 견적서(Loan Estimate)가 개정될 수 있는 경우

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 채권자는 일반적으로 Closing Disclosure(최종 결제 명세서)를 제공하기 전 언제든지 대출 견적서를 개정할 수 있으며, 이는 선의(good-faith) 목적을 위한 허용 오차를 재설정하거나 정보를 업데이트하기 위해서입니다. 소비자는 거래 완료(consummation) 최소 4영업일 전까지 개정된 대출 견적서를 받아야 합니다. 모든 개정 공개서류는 합리적으로 이용 가능한 최선의 정보에 기초해야 합니다.

- ✓ 채권자는 Closing Disclosure가 제공되기 전 언제든지 대출 견적서를 개정할 수 있습니다.
- ✓ 소비자는 거래 완료(consummation) 최소 4영업일 전까지 개정된 대출 견적서를 받아야 합니다.
- ✓ 모든 개정 공개서류는 합리적으로 이용 가능한 최선의 정보에 기초해야 합니다.
- ✓ 채권자는 일반적으로 최초 대출 견적서의 금액에 구속되며, 특정 상황에서만 허용 오차를 재설정할 수 있습니다.

3.11 변경된 상황의 정의

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 허용 오차를 재설정하기 위한 「변경된 상황」은 다음과 같다: 어떤 당사자도 통제할 수 없는 특별한 사건 또는 소비자/거래에 특유한 기타 예상치 못한 사건; 채권자가 의존했던 소비자/거래에 특유한 정보로서 부정확하거나 변경된 정보; 또는 공시를 제공할 때 채권자가 의존하지 않았던 소비자/거래에 특유한 새로운 정보.

- ✓ 어떤 당사자도 통제할 수 없는 특별한 사건을 포함한다(예: 자연재해)
- ✓ 채권자가 의존했던 부정확하거나 변경된 정보를 포함한다
- ✓ 채권자가 이전에 의존하지 않았던 새로운 정보를 포함한다
- ✓ 채권자는 6가지 신청 항목을 수집한 것으로 추정되며, 나중에 이를 수령한 것이 변경된 상황이라고 주장할 수 없다

3.12 정산 비용에 영향을 미치는 변경된 상황

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 변경된 상황은 추정 비용이 적용 가능한 허용 오차를 초과하여 증가하게 하거나, 10% 누적 허용 오차 비용의 경우 그 합계가 10%를 초과하여 증가하게 할 때 정산 비용에 영향을 미칩니다. 예로는 부동산을 손상시키는 자연재해, 타이틀 보험사의 폐업, 또는 경계 분쟁과 같은 새로운 정보가 있습니다.

- ✓ 해당되려면 적용 가능한 허용 오차를 초과하는 증가를 초래해야 함
- ✓ 10% 누적 비용의 경우 합계가 10%를 초과하여 증가해야 함
- ✓ 예시: 자연재해, 타이틀 보험사 폐업, 이웃의 경계 주장

3.13 소비자 요청 개정과 선의

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 소비자가 추정 비용을 증가시키는 신용 조건 또는 정산 변경을 요청할 때 채권자는 수정된 대출 견적서를 사용하여 허용 오차를 재설정할 수 있다. 그러나 허용 오차 범위 내의 감소 또는 증가를 반영하는 재공개는 허용 오차를 재설정하지 않는다. 이 경우 채권자는 계속 최초 대출 견적서를 기준으로 허용 오차를 측정해야 한다.

- ✓ 비용을 증가시키는 소비자 요청 변경은 허용 오차의 재설정을 허용한다
- ✓ 변경이 허용 오차 범위 내에 있는 경우 재공개만으로는 허용 오차를 재설정하지 않는다
- ✓ 그러한 경우 채권자는 계속 최초 대출 견적서를 기준으로 허용 오차를 측정해야 한다

3.14 금리 고정 후 수정 대출 견적서

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 대출 견적서가 제공될 당시 이자율이 고정되지 않았다면, 금리를 고정하는 것은 이자율, 포인트, 대출기관 크레딧 및 기타 이자율 의존 비용을 변경할 수 있습니다. 채권자는 금리가 고정된 후 늦어도 3영업일 이내에 수정 대출 견적서를 제공해야 합니다. 이 요건은 한 번만 적용됩니다 — 다른 비용이 변경되지 않는다면 이후의 금리 고정 연장에 대해서는 새로운 수정 LE가 필요하지 않습니다.

- ✓ 금리가 고정된 후 늦어도 3영업일 이내에 수정 대출 견적서가 필요함
- ✓ 수정된 이자율, 포인트, 대출기관 크레딧, 기타 이자율 의존 비용 및 이자율 만료일을 반영해야 함
- ✓ 수정 LE 요건은 한 번만 적용되며, 이후의 금리 고정 연장에는 적용되지 않음

3.15 10영업일 후 대출 견적서 만료

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 소비자가 대출 견적서가 교부되거나 우편 발송된 후 10영업일이 지나서 진행 의사를 표시하는 경우, 채권자는 10영업일 경과 외에 다른 정당화 없이 수정된 대출 견적서를 발행할 수 있다. 채권자가 자발적으로 만료일을 연장하는 경우, 그 연장된 날짜가 우선한다.

- ✓ 10영업일은 대출 견적서의 표준 만료 기간이다
- ✓ 10영업일이 경과한 후에는 비용을 수정하기 위해 다른 정당화가 필요하지 않다
- ✓ 자발적으로 연장된 만료일(구두 또는 서면)이 우선하는 만료일이 된다

3.16 영업일의 두 가지 정의

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 ‘영업일’에 대한 두 가지 서로 다른 정의가 적용됩니다. 촉발 사건(triggering event) 발생 후 3영업일 이내에 수정된 Loan Estimate(대출 견적서)를 제공하는 경우에는 일반(표준) 정의가 적용됩니다. 거래 완료(consummation) 전 4영업일 기간에는 정확한 정의가 적용됩니다. 즉, 일요일과 지정된 연방 법정 공휴일을 제외한 모든 달력일입니다.

- ✓ 일반/표준 영업일 정의는 3영업일 재공개 기간에 적용됩니다.
- ✓ 정확한 정의(일요일과 연방 공휴일을 제외한 모든 달력일)는 거래 완료 전 4영업일 기간에 적용됩니다.

3.17 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)는 허용 오차를 재설정할 수 있다

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 수정된 론 에스티메이트와 마찬가지로, 채권자는 변경된 상황이나 기타 촉발 사건이 발생할 때 클로징 디스클로저 또는 수정된 클로징 디스클로저를 사용하여 허용 오차를 재설정할 수 있습니다.

- ✓ 클로징 디스클로저 또는 수정된 클로징 디스클로저는 허용 오차를 재설정할 수 있습니다
- ✓ 재설정에는 변경된 상황 또는 기타 촉발 사건이 필요합니다

3.18 총 지불금액 정확성 허용오차

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, Closing Disclosure에 공시된 총 지불금액은 \$100 이하로 과소표시된 경우 또는 공시되어야 하는 금액보다 큰 경우 정확한 것으로 간주됩니다. 특정 리파이낸스/차압 상황에서는 별도의 철회(rescission) 허용오차가 적용됩니다.

- ✓ 총 지불금액은 \$100 이하로 과소표시된 경우 정확하다 (§ 1026.38(o)(1))
- ✓ 총 지불금액은 공시되어야 하는 금액보다 큰 경우 정확하다
- ✓ Regulation Z의 금융비용(finance charge) 허용오차는 금융비용 오공시로 인해 오류가 발생한 경우 총 지불금액에도 확대 적용된다

CHAPTER 4

Closing Disclosure: Delivery and Content

4.1 클로징 디스클로저 일반 요건

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따르면, 대출 견적서(Loan Estimate)가 필요한 대출이 클로징으로 진행되는 경우, 채권자는 거래의 실제 조건과 비용을 반영하는 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)를 제공해야 합니다. 이는 HUD-1 및 최종 TIL 공시를 통합하고 대체합니다. 소비자는 거래 완결(consummation) 전 최소 3영업일 이전까지 이를 받아야 합니다. 거래 완결 전에 실제 조건이 변경되면 수정된 공시가 필요하며, 이는 새로운 3영업일 대기 기간을 촉발할 수 있습니다.

- ✓ 클로징 디스클로저는 HUD-1 및 최종 TIL 공시를 대체합니다
- ✓ 소비자는 거래 완결 전 최소 3영업일 이전까지 이를 받아야 합니다
- ✓ 이는 § 1026.38에 따라 거래의 실제 조건과 비용을 서면으로 포함해야 합니다
- ✓ 수정된 공시는 추가 3영업일 대기 기간을 촉발할 수 있습니다

4.2 완결(Consummation)은 클로징(Closing)과 구별된다

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따르면, 완결(consummation)은 클로징 또는 정산과 법적으로 구별되는 사건이지만, 이들은 종종 함께 발생합니다. 완결은 소비자가 대출과 관련하여 채권자에게 계약상 의무를 부담하게 될 때 발생하며, 판매자에게 의무를 부담하게 될 때가 아닙니다. 이 시점은 적용되는 주법에 따라 결정되며, 클로징 공시서(Closing Disclosure)의 전달은 완결 최소 3영업일 전에 이루어져야 합니다.

- ✓ 완결은 소비자가 대출과 관련하여 채권자에게 계약상 의무를 부담하게 될 때 발생합니다.
- ✓ 완결은 동시에 발생하더라도 클로징/정산과 법적으로 구별됩니다.
- ✓ 완결이 언제 발생하는지는 적용되는 주법에 따라 결정됩니다.
- ✓ 클로징 공시서(Closing Disclosure)는 완결 최소 3영업일 전에 전달되어야 합니다.

4.3 3영업일 전달 요건

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 채권자는 소비자가 거래 완결(consummation) 전 최소 3영업일 이전에 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)를 받도록 보장할 책임이 있습니다. 채권자는 공개서류의 내용, 전달 및 시기에 대한 책임이 있습니다.

- ✓ 소비자는 거래 완결 전 최소 3영업일 이전에 클로징 디스클로저를 받아야 합니다(§ 1026.19(f)(1)(ii)(A)).
- ✓ 채권자는 내용, 전달 및 시기 요건의 준수를 보장할 법적 책임이 있습니다(§ § 1026.19(f) 및 1026.38).
- ✓ 추정 조건을 제공하는 채권자는 선의와 상당한 주의를 가지고 행동해야 합니다.

4.4 수령 시기 규정 및 우편함 규칙

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 직접 전달된 경우 클로징 디스클로저는 제공된 날에 수령된 것으로 봅니다. 우편 또는 전자적으로 전달된 경우, 소비자는 발송 후 3영업일이 지나면 수령한 것으로 추정됩니다. 단, 채권자가 더 이른 수령에 대한 증거를 가지고 있는 경우는 예외입니다.

- ✓ 대면 전달 = 같은 날 수령 (§ 1026.19(f)(1)(iii))
- ✓ 우편 또는 전자 전달 = 발송 후 3영업일 후 수령한 것으로 추정
- ✓ 채권자는 더 이른 실제 수령 증거에 의존할 수 있음

4.5 완결(Consummation) 및 영업일 정의

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 소비자는 완결(Consummation) 전 최소 3영업일 전에 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)를 받아야 합니다. 완결이란 소비자가 신용 거래에 관해 계약상 의무를 지게 되는 때를 말하며, 반드시 클로징/정산일은 아닙니다. 클로징 디스클로저의 경우 영업일이란 일요일과 연방 법정 공휴일을 제외한 모든 역일(calendar days)을 의미합니다.

- ✓ 완결(Consummation) = 소비자가 신용 거래에 관해 계약상 의무를 지게 되는 때 (§ 1026.2(a)(13))
- ✓ 영업일(클로징 디스클로저) = 일요일과 연방 법정 공휴일을 제외한 모든 역일 (§ 1026.2(a)(6))
- ✓ 타임셰어 거래의 경우, 클로징 디스클로저는 늦어도 완결 시까지 받아야 합니다

4.6 진정한 개인적 재정 긴급 상황에 대한 면제

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 소비자는 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)를 받은 후, 진정한 개인적 재정 긴급 상황이 있는 경우에만 해당 긴급 상황을 설명하는 날짜가 기재되고 서명된 서면 진술서를 채권자에게 제공함으로써 3영업일 대기 기간을 면제 또는 변경할 수 있습니다. 채권자는 미리 인쇄된 면제 양식을 제공할 수 없습니다.

- ✓ 면제는 진정한 개인적 재정 긴급 상황(§ 1026.19(f)(1)(iv))에만 허용됩니다.
- ✓ 소비자는 먼저 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)를 받아야 하며, 주된 책임을 부담하는 모든 소비자가 서명한 날짜가 기재된 서면 진술서를 제공해야 합니다.
- ✓ 채권자는 미리 인쇄된 면제 양식을 제공하는 것이 금지됩니다.

4.7 클로징 디스클로저의 목적

연방법(TILA/RESPA, Regulation Z에 따른 CFPB의 TRID 규칙으로 시행됨)에 따라, 클로징 디스클로저는 최종 대출 조건과 클로징 비용에 대한 명세서입니다. 이는 차입자에게 제공되는 5페이지 양식이며, 앞서 받은 론 에스티메이트와 비교해야 합니다. 그 내용은 론 에스티메이트와 유사하지만, 거래 완료 시점의 법적 의무의 실제 조건을 반영하도록 업데이트됩니다.

- ✓ 클로징 디스클로저는 TILA/RESPA(TRID)에 따라 연방법상 요구되는 양식이며 CFPB가 집행합니다.
- ✓ 이는 최종 대출 조건과 클로징 비용에 대한 명세서이며 론 에스티메이트와 비교해야 합니다.
- ✓ 금액과 조건은 거래 완료 시점의 법적 의무를 반영하도록 업데이트됩니다.

4.8 대출 조건표

연방법(§ 1026.38(b))에 따라 대출 조건표는 대출 금액, 이자율, 월 원금 및 이자를 공개하고, 이러한 금액이 클로징 후에 인상될 수 있는지 여부를 설명합니다. 또한 대출에 조기 상환 위약금 또는 벌론 페이먼트가 있는지 여부도 공개합니다. 이 표는 대출 견적서의 대출 조건표를 그대로 반영하며, 최종 법적 의무에 맞게 갱신됩니다.

- ✓ 대출 조건표는 대출 금액, 이자율, 월 원금 및 이자를 보여줍니다.
- ✓ 클로징 후 이러한 금액이 인상될 수 있는지 여부를 공개합니다.
- ✓ 대출에 조기 상환 위약금 또는 벌론 페이먼트가 있는지 여부를 공개합니다.

4.9 클로징 시 필요한 현금(Cash to Close) 계산표

연방법(§ 1026.38(i))에 따라, 3페이지의 클로징 시 필요한 현금(Cash to Close) 계산표는 차용인이 대출 견적서(Loan Estimate) 금액, 최종(Final) 금액을 비교하고 총 클로징 비용, 클로징 전 지불한 클로징 비용, 계약금/차용인 자금, 예치금, 차용인을 위한 자금, 판매자 크레딧, 조정 및 기타 크레딧, 클로징 시 필요한 현금 등 9개 항목에 대해 “이 변경되었습니까?” 라는 질문에 답할 수 있게 합니다. 항목이 변경된 경우, CD(클로징 공개서)는 소비자에게 변경 사항이 어디에서 발견되는지 안내해야 합니다.

- ✓ 표에는 대출 견적서(Loan Estimate), 최종(Final), “이 변경되었습니까?” 의 세 개 열이 있습니다.
- ✓ 대출 견적서 열의 금액은 LE와 일치하도록 가장 가까운 달러로 반올림됩니다.
- ✓ 총 클로징 비용 증가가 법적 한도를 초과하는 경우, 초과 달러 금액을 공개하고 소비자를 대출기관 크레딧(Lender Credit)으로 안내해야 합니다.

4.10 5페이지 대출 계산 표

연방법(CFPB 규정 Z § 1026.38(o))에 따라, 클로징 디스클로저의 5페이지에는 다섯 가지 주요 대출 수치가 공개됩니다. APR과 TIP는 거래 완료 시점의 조건을 반영하도록 대출 견적서에서 업데이트됩니다.

- ✓ 총 지불액, 금융 비용, 융자 금액, APR 및 총 이자 비율(TIP)을 공개합니다
- ✓ APR은 대출 기간 전체의 총 비용을 비율로 나타낸 것이며 이자율이 아닙니다
- ✓ TIP는 대출 금액에 대한 비율로 대출 기간 동안 지불한 총 이자를 나타냅니다
- ✓ APR과 TIP는 거래 완료 시 법적 의무를 반영하도록 업데이트되어야 합니다

4.11 표준 클로징 디스클로저 양식 대 모델 양식

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, RESPA가 적용되는 연방 관련 주택담보대출(대부분의 모기지)의 경우, 클로징 디스클로저 공백 양식은 채권자가 반드시 사용해야 하는 표준 양식이며, 글꼴 크기, 굵게 표시, 음영, 밑줄 등 모든 요소를 포함합니다. 연방 관련 주택담보대출이 아닌 기타 적용 대상 거래의 경우, 해당 양식은 모델 양식이므로 그대로(축자적으로) 사용할 필요는 없지만, 공개 내용은 동일한 정보를 실질적으로 유사한 형식으로 포함해야 합니다. 적절한 견본 양식을 사용하면 정확하게 작성된 경우 세이프 하버가 제공됩니다.

- ✓ 연방 관련 주택담보대출은 모든 서식 요소를 갖춘 표준 클로징 디스클로저 양식을 사용해야 합니다.
- ✓ 연방 관련이 아닌 적용 대상 대출은 실질적으로 유사한 내용과 형식을 갖춘 모델 양식을 사용할 수 있습니다.
- ✓ 적절한 견본 양식을 올바르게 사용하면 세이프 하버가 제공됩니다.

4.12 클로징 디스클로저(Closing Disclosure) 1페이지 내용

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 클로징 디스클로저의 1페이지에는 일반 정보, 대출 조건 표(대출 금액, 이자율, 월 원리금, 조기상환 위약금, 벌론 상환금), 예상 납부액 표, 클로징 시 비용 표(클로징 비용 및 클로징에 필요한 현금)가 포함됩니다.

- ✓ 1페이지에는 일반 정보, 대출 조건, 예상 납부액, 클로징 시 비용이 공개됩니다
- ✓ 대출 조건 표에는 대출 금액, 이자율, 원리금(P&I), 조기상환 위약금, 벌론 상환금이 표시됩니다
- ✓ 클로징 시 비용에는 클로징 비용과 클로징에 필요한 현금이 표시됩니다

4.13 클로징 디스클로저 3페이지 내용

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 클로징 디스클로저 3페이지에는 현금 마감 계산(Cash to Close) 표와 거래 요약(Summaries of Transactions) 표가 포함되며, 이는 대출 견적서(Loan Estimate)에서 변경된 사항을 보여주고 차용인과 매도인 측의 거래(차용인이 지불할 금액, 지불된 금액, 마감 현금)를 요약합니다.

- ✓ 3페이지에는 Calculating Cash to Close 표가 공개된다 (§ 1026.38(i))
- ✓ 3페이지에는 차용인과 매도인 모두를 위한 Summaries of Transactions 표가 공개된다 (§ 1026.38(j) 및 (k))
- ✓ Calculating Cash to Close 표는 Loan Estimate와 최종 수치를 비교하고 변경 사항을 설명한다

4.14 허용되는 전달 방법

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)는 직접 대면, 우편, 또는 이메일을 포함한 전자적 방법(E-SIGN법 소비자 동의 요건의 적용을 받음)으로 전달될 수 있습니다. 전달 방법과 관계없이, 소비자는 거래 성립(consummation) 최소 3영업일 전에 이를 실제로 수령해야 합니다.

- ✓ 직접 대면, 우편, 또는 이메일을 포함한 전자적 방식으로 제공될 수 있음 (§ 1026.38(t)(3)(iii))
- ✓ 전자적 전달은 E-SIGN법(15 U.S.C. 7001 et seq.)을 준수해야 함
- ✓ 소비자는 거래 성립 최소 3영업일 전에 이를 수령해야 함 (§ 1026.19(f)(1)(ii)(A))

4.15 채권자를 대신한 정산 대리인의 전달

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라 채권자는 정산 대리인과 계약하여 소비자에게 클로징 디스클로저를 제공하도록 하고 작성 책임을 분담할 수 있습니다. 그러나 채권자는 오류나 하자에 대해 법적 책임을 계속 부담합니다.

- ✓ 채권자는 정산 대리인을 이용하여 클로징 디스클로저를 제공할 수 있습니다(§ 1026.19(f)(1)(v))
- ✓ 정산 대리인이 전달하더라도 채권자는 오류나 하자에 대해 법적 책임을 계속 부담합니다

4.16 판매자의 클로징 디스클로저 책임

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 정산 대리인은 판매자에게 판매자 거래의 실제 조건을 반영하는 클로징 디스클로저를 제공해야 합니다. 이는 소비자의 클로징 디스클로저 사본이거나 별도의 판매자 전용 디스클로저일 수 있습니다.

- ✓ 정산 대리인은 판매자에게 판매자의 실제 조건을 반영하는 클로징 디스클로저를 제공해야 합니다(§ 1026.19(f)(4)(i)).
- ✓ 판매자는 구매자의 디스클로저 사본 또는 별도의 판매자 전용 버전 중 하나를 받을 수 있습니다.
- ✓ 판매자가 지불하는 부동산 중개 수수료는 공개되어야 하며 누락될 수 없습니다.

4.17 여러 소비자에게 전달

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 취소 가능 거래에서는 취소권이 있는 각 소비자에게 Closing Disclosure를 별도로 제공해야 합니다. 취소 불가능 거래에서는 주된 책임이 있는 소비자 누구에게나 제공할 수 있습니다.

- ✓ 취소 가능 거래: 취소권이 있는 각 소비자는 Closing Disclosure(§ 1026.23)를 받아야 합니다.
- ✓ 취소 불가능 거래: 주된 책임이 있는 소비자 누구에게나 Disclosure를 제공할 수 있습니다(§ 1026.17(d)).

4.18 매도인 공개서류 전달 시기

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라 정산 대리인은 매도인에게 Closing Disclosure 사본을 늦어도 거래 완료일까지 제공해야 합니다.

- ✓ 매도인은 늦어도 거래 완료일까지 Closing Disclosure를 받아야 합니다(§ 1026.19(f)(4)(ii)).
- ✓ 매도인 사본에는 3일 전 사전 제공 요건이 적용되지 않습니다.

4.19 대출 견적서와 클로징 디스클로저상 매도인 크레딧

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 일반 매도인 크레딧은 클로징에 필요한 현금 계산(Cash to Close) 표에 표시됩니다. 특정 매도인 크레딧(특정 수수료를 상계하는 크레딧)은 해당 수수료 총액에 반영되거나 현금 계산 표에 표시될 수 있습니다. 클로징 디스클로저에서는 특정 크레딧이 매도인 지급 열에 표시되고, 일반 크레딧은 클로징에 필요한 현금 계산 표와 거래 요약표에 표시됩니다. 두 서류 간 크레딧의 중대한 차이가 있으면 소비자에게 세부 내용을 확인하도록 안내하는 문구가 필요합니다.

- ✓ 일반 매도인 크레딧은 클로징에 필요한 현금 계산 표에 공시됩니다; 특정 매도인 크레딧은 특정 수수료를 상계하거나 현금 계산 표에 표시될 수 있습니다
- ✓ 클로징 디스클로저에서 특정 매도인 크레딧은 매도인 지급 열에 기재되고, 일반 크레딧은 클로징에 필요한 현금 계산 표와 거래 요약표에 기재됩니다
- ✓ 대출 견적서(LE)와 클로징 디스클로저(CD)상 매도인 크레딧 간 반올림이 아닌 차이는 소비자에게 세부 내용을 보라고 안내하는 문구를 요구합니다
- ✓ 매도인이 부담하는 비용을 대출 견적서에서 누락하면, 나중에 그 비용이 증가할 경우 선의의 허용오차 위반이 발생할 수 있습니다(예: 감정평가에는 제로 허용오차가 적용됨)

4.20 대출 정보 섹션 내용

연방법(§ 1026.38(a)(5))에 따라, 클로징 디스클로저(Closing Disclosure) 1페이지의 대출 정보 소제목에는 대출 기간, 목적, 상품, 대출 유형, 채권자의 대출 식별 번호(Loan ID #), 그리고 채권자가 요구하는 경우 모기지 보험 사건 번호(MIC #)가 공개됩니다. 이러한 항목은 대출 견적서(Loan Estimate)와 동일한 정의를 사용하지만, 거래 완결(consummation) 시점의 조건을 반영하도록 업데이트됩니다.

- ✓ 대출 정보는 대출 기간, 목적, 상품, 대출 유형, Loan ID #, 그리고 (요구되는 경우) MIC #를 공개합니다.
- ✓ 대출 유형 옵션에는 Conventional, FHA, VA가 포함됩니다.
- ✓ 이러한 항목은 Loan Estimate와 동일하게 정의되지만 거래 완결 시점에 업데이트됩니다.

4.21 대출 비용 및 기타 비용 구조

연방법(§ 1026.38(f)-(h))에 따라, 2페이지에는 클로징 비용 세부 내역(Closing Cost Details)이 대출 비용(Loan Costs)과 기타 비용(Other Costs)으로 구분되어 자세히 기재됩니다. 열에는 차입자 지급(클로징 시 / 클로징 전), 판매자 지급(클로징 시 / 클로징 전), 제3자 지급(Paid by Others)이 있습니다. 대출 비용에는 개시 수수료(Origination Charges), 차입자가 비교 검토하지 않은 서비스(Services Borrower Did Not Shop For), 차입자가 비교 검토한 서비스(Services Borrower Did Shop For)가 포함됩니다. 포인트(Points)와 같은 필수 항목은 필요하지 않더라도 삭제할 수 없습니다.

- ✓ 2페이지의 열은 차입자 지급, 판매자 지급, 제3자 지급이며, 각각 클로징 시 / 클로징 전으로 구분됩니다.
- ✓ 개시 수수료의 포인트(Points)와 같은 필수 항목은 사용되지 않더라도 삭제할 수 없습니다.
- ✓ 대출 비용 및 기타 비용 표는 필요할 경우 2a페이지와 2b페이지로 나눌 수 있습니다.

4.22 선납금 및 최초 에스크로 지급액

연방법(§ 1026.38(g))에 따라 기타 비용에는 세금 및 정부 수수료, 선납금, 클로징 시 최초 에스크로 지급액, 기타가 포함됩니다. 선납금은 첫 정기 납부 예정일 전에 지급되는 항목입니다: 주택소유자 보험료, 모기지 보험료, 선납 이자, 재산세, 그리고 최대 3개의 추가 항목. 클로징 시 최초 에스크로 지급액 섹션의 마지막 항목은 Regulation X에 따라 계산되는 총괄 조정액입니다.

- ✓ 선납금에는 주택소유자 보험, 모기지 보험, 선납 이자, 재산세가 포함됩니다(추가 최대 3개 항목 포함).
- ✓ 각 선납 항목은 적용 기간과 총액을 표시해야 합니다.
- ✓ 클로징 시 최초 에스크로 지급액의 마지막 항목은 Regulation X에 따라 계산되는 총괄 조정액입니다.

4.23 거래 요약 및 예치금

연방법(§ 1026.38(j),(k))에 따라, 거래 요약 표는 차용인과 매도인에게 지급되어야 할 금액 또는 차용인과 매도인으로 부터 지급된 금액을 보여 주며, 이는 이전의 HUD-1과 유사합니다. 예치금은 매매 계약에 따라 신탁 계좌에 납입된 금액입니다. 만약 이것이 클로징 비용에 적용되면 표시된 예치금에서 공제되지만, 2페이지에 공개된 부동산 중개 수수료에 대해서는 공제되지 않습니다. 매도인 크레딧은 매도인이 소비자에게 제공하는 일반 크레딧입니다.

- ✓ 거래 요약은 차용인 및 매도인 금액을 공개하며, 이전 HUD-1과 유사합니다.
- ✓ 예치금 = 매매 계약에 따라 신탁 계좌에 납입된 계약금입니다.
- ✓ 2페이지에 공개된 부동산 중개 수수료에 대해서는 예치금에서 공제되지 않습니다.

4.24 차용인의 클로징 시 현금(Cash to Close) 계산

Closing Disclosure의 거래 요약(Summaries of Transactions)에서 차용인의 Cash to Close는 차용인이 지불해야 할 총액과 이미 지불한 금액을 합산하여 계산됩니다. 연방법(TILA/RESPA, CFPB가 Regulation Z에 따라 시행)에 따라, 이 공시는 차용인이 클로징 시 현금을 지참해야 하는지, 아니면 현금을 돌려받는지를 보여줍니다.

- ✓ 클로징 시 차용인이 지불해야 할 총액은 양수로 공시됩니다
- ✓ 차용인 본인 또는 차용인을 대신하여 이미 지불한 총액은 음수로 공시됩니다
- ✓ 합계는 양수일 때 “차용인이 지불할 클로징 시 현금(Cash to Close From Borrower)” 으로, 음수일 때 “차용인에게 지급될 클로징 시 현금(Cash to Close To Borrower)” 으로 공시되며, 어느 경우든 양수로 표시됩니다

4.25 클로징 시 매도인에게 지급될 금액

클로징 시 매도인에게 지급될 금액은 매도인이 받는 총액으로, 주로 매매가에 조정액과 선지급 항목을 더한 금액을 기준으로 합니다. 이는 CFPB 규정 Z § 1026.38(k)(1)에 따른 연방 클로징 디스클로저 요건입니다.

- ✓ 매도인에게 지급될 금액에는 해당 부동산의 매매가가 포함됩니다.
- ✓ 매매에 포함된 모든 동산의 매매가가 포함됩니다.
- ✓ 조정액 및 매도인이 사전에 지급한 항목에 대한 조정(매수인이 부담하는 선지급 항목)이 포함됩니다.
- ✓ 제조 주택은 클로징 디스클로저상 동산으로 간주되지 않습니다.

4.26 클로징 시 매도인 지급액

클로징 시 매도인이 지급할 금액은 매도인의 순수익을 감소시키며, 매도인이 부담하는 비용, 크레딧 및 상환액을 포함합니다. 연방법(CFPB Regulation Z § 1026.38(k)(2))에 따라 이러한 금액은 매도인에게 지급될 금액에서 차감됩니다.

- ✓ 초과 예치금, 매도인이 클로징 시 지불하는 클로징 비용, 매도인 크레딧을 포함합니다.
- ✓ 제1 및 제2 모기지 대출의 상환액과 기타 매도인 의무를 포함합니다.
- ✓ 매도인이 미납한 항목에 대한 조정을 포함합니다(예: 매수인에게 부과되는 후납 세금).

4.27 매도인의 클로징 시 현금 정산액 계산

연방법(CFPB 규정 Z § 1026.38(k)(3))에 따라, 매도인의 클로징 시 현금 정산액은 매도인에게 지급될 총액과 매도인이 지불할 총액을 상계하여, 클로징 시 매도인이 자금을 받는지 또는 지불해야 하는지를 보여줍니다.

- ✓ 클로징 시 매도인에게 지급될 총액은 양수로 표시하고, 매도인이 지불할 총액은 음수로 표시합니다
- ✓ 양수 합계는 “매도인 수령 현금” 으로, 음수 합계는 “매도인 지급 현금” 으로 공시합니다
- ✓ 합계는 항상 양수로 공시합니다

4.28 클로징 디스클로저 4페이지의 대출 공시

클로징 디스클로저 4페이지의 “이 대출에 관한 추가 정보” 항목 아래에는 차용인에게 주요 대출 특징을 알리는 대출 공시 표가 있습니다. 연방 규정 Z § 1026.38(l)에 따라 요구됩니다.

- ✓ 향후 구매자가 해당 대출을 인수할 수 있는지 여부를 공시합니다.
- ✓ 수시 상환 요구 조항(Demand Feature), 연체 지급 조건, 마이너스 상각(Negative Amortization) 가능성을 공시합니다
- ✓ 대출기관의 부분 지급(Partial Payments) 정책과 차용인이 해당 부동산에 담보권(Security Interest)을 설정한다는 사실을 공시합니다.
- ✓ 차용인이 대출금을 상환하지 못하면 해당 부동산을 상실할 수 있음을 명시합니다.

4.29 에스프로 계좌 공개

연방법(CFPB Regulation Z § 1026.38(l)(7))에 따라, 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)는 에스프로(임파운드) 계좌가 설정되는지 여부와 관련 금액을 공개해야 합니다. 에스프로가 설정되지 않은 경우, 예상 부동산 비용과 면제 수수료가 있는 경우 그 수수료를 공개합니다.

- ✓ 에스프로가 설정된 경우: 1년차 에스프로 및 비에스프로 부동산 비용, 초기 에스프로 납부금, 월별 에스프로 납부금을 공개합니다
- ✓ 에스프로가 없는 경우: 1년차 예상 부동산 비용과 에스프로 면제 수수료가 있는 경우 그 수수료를 공개합니다
- ✓ 부동산 비용에는 재산세, 주택 소유자 보험, HOA/콘도/협동조합 부과금, 지상권 임대료, 임차권 지급금이 포함됩니다
- ✓ 초기 에스프로 납부금은 2페이지에 표시된 클로징 시 초기 납부금의 소계와 같습니다

4.30 기타 공개사항 표

연방법(CFPB 규정 Z § 1026.38(p))에 따라, 기타 공개사항 표는 차입자에게 감정평가 권리, 계약 세부사항, 압류 후 책임, 재융자, 이자 비용의 세금 공제 가능성에 대해 알려줍니다.

- ✓ 차입자가 모든 감정평가서 사본을 받을 권리를 공개합니다.
- ✓ 주법이 압류 후 책임으로부터 차입자를 보호하는지 여부를 공개합니다.
- ✓ 재융자 가능성 및 대출 이자에 대한 세금 공제에 관한 진술을 공개합니다.

4.31 감정평가 고지 요건

연방법(레귤레이션 Z § 1026.37(m)(1))에 따라, 고가 주택담보대출(Higher-Priced Mortgage Loans) 및 평등신용기회법(Equal Credit Opportunity Act)의 적용을 받는 대출에 대해서는 감정평가 고지서(appraisal statement)를 제공해야 하며, 이는 차용인에게 클로징 최소 3일 전에 추가 비용 없이 감정평가서 사본을 제공해야 함을 알려야 합니다.

- ✓ 고가 주택담보대출(12 CFR 1026.35에 정의됨) 및 ECOA 적용 대출에 필요
- ✓ 대출기관은 클로징 최소 3일 전에 추가 비용 없이 감정평가서 사본을 제공해야 함

4.32 클로징 디스클로저 2페이지 비용 세부 사항

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 클로징 디스클로저의 2페이지는 “클로징 비용 세부 내역(Closing Cost Details)”이라는 제목 아래 대출 비용(Loan Costs)과 기타 비용(Other Costs) 표를 공개합니다. 대출 비용에는 대출 취급 수수료, 차입자가 직접 업체를 알아보지 않은 서비스, 차입자가 직접 업체를 알아본 서비스가 포함됩니다. 기타 비용에는 세금/정부 수수료, 선납금, 초기 에스프로 납부금 및 기타 항목이 포함됩니다.

- ✓ 2페이지는 “클로징 비용 세부 내역” 아래에 대출 비용과 기타 비용을 표시합니다.
- ✓ 대출 비용은 대출 취급 수수료, 차입자가 알아보지 않은 서비스, 차입자가 알아본 서비스로 구분됩니다.
- ✓ 기타 비용에는 정부 수수료, 선납금, 초기 에스프로 납부금이 포함됩니다.

4.33 대체 상환액 및 지급액 표

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 매도인이 없는 거래와 제1순위 담보권 클로징 디스클로저가 전체 매도인 거래를 포함하는 동시 후순위 담보권 대출의 경우, 거래 요약 표 대신 상환액 및 지급액 표를 사용할 수 있습니다.

- ✓ 매도인이 없는 거래는 대체 상환액 및 지급액 표를 사용할 수 있습니다(§ 1026.38(e)(4) 및 (t)(5)(vii)(B)).
- ✓ 원금 감액(예: 허용 오차 위반을 시정하기 위한)은 거래 요약 표 또는 대체 상환액 및 지급액 표에 공개됩니다.

4.34 기타 비용 및 대출기관 크레딧

연방법(§ 1026.38(g)(4), (h))에 따라, ‘기타’ 항목에는 대출 견적서(Loan Estimate)에 요구되지 않는 비용, 예를 들어 부동산 중개 수수료, 거래 완료 시 지불하는 HOA/콘도 비용, 주택 보증, 검사 수수료 등이 포함됩니다. 총 마감 비용(차입자 지불)은 모든 소비자 마감 비용에서 대출기관 크레딧을 차감한 금액입니다. 일반 대출기관 크레딧(출처와 무관)은 대출기관 크레딧으로 표시되며, 초과 부과금을 해결하기 위한 상계도 포함됩니다.

- ✓ 기타 비용에는 부동산 중개 수수료, HOA/콘도 비용, 주택 보증, 검사 수수료가 포함됩니다.
- ✓ 총 마감 비용(차입자 지불) = 소비자 마감 비용 - 대출기관 크레딧.
- ✓ 계약금(earnest money deposit)은 CD(클로징 디스클로저)의 부동산 중개 수수료 금액에 영향을 미치지 않습니다.

CHAPTER 5

Corrected Closing Disclosures

5.1 새로운 3일 대기 기간을 촉발하는 세 가지 변경

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따르면, 거래 완료(consummation) 전에는 단 세 가지 변경만이 새로운 3영업일 대기 기간을 촉발합니다: 공개된 APR이 부정확해지는 경우, 대출 상품이 변경되는 경우, 또는 조기상환 벌금이 추가되는 경우입니다. 다른 모든 변경은 거래 완료 시점 또는 그 전에 수정된 공개서를 요구하지만 새로운 대기 기간은 요구하지 않습니다.

- ✓ 공개된 APR이 부정확해지면 새로운 3일 대기 기간이 필요함 (§ 1026.19(f)(2)(ii)(A))
- ✓ 대출 상품이 변경되면 새로운 3일 대기 기간이 필요함 (§ 1026.19(f)(2)(ii)(B))
- ✓ 조기상환 벌금이 추가되면 새로운 3일 대기 기간이 필요함 (§ 1026.19(f)(2)(ii)(C))
- ✓ 다른 모든 변경은 거래 완료 시점 또는 그 전에 수정된 공개서를 요구하며, 새로운 대기 기간은 없음 (§ 1026.19(f)(2)(i))

5.2 최초 클로징 디스클로저 이후 레이트 락

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 채권자가 클로징 디스클로저를 제공한 후 금리가 레이트 락되고 그 결과 비용이나 조건이 부정확해지는 경우, 채권자는 거래 완료 시점 또는 그 이전에 수정된 클로징 디스클로저를 제공해야 합니다. 레이트 락으로 인해 이전에 공개된 APR이 부정확해지면 새로운 3영업일 대기 기간이 발생합니다.

- ✓ 레이트 락으로 비용이나 조건이 부정확해지면 수정된 클로징 디스클로저가 필요합니다
- ✓ 레이트 락으로 인해 비용/조건이 부정확해지지 않으면 수정된 클로징 디스클로저는 필요하지 않습니다
- ✓ 레이트 락으로 APR이 부정확해지면, 수정된 공개서류는 거래 완료 최소 3영업일 전에 제공되어야 합니다
- ✓ 수정된 공개서류는 합리적으로 이용 가능한 최선의 정보를 기준으로 업데이트되어야 합니다

5.3 요구되는 수정의 세 가지 범주

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따라, 변경으로 인해 공개서류가 부정확해지면 모든 변경된 조건을 포함한 수정된 Closing Disclosure가 필요합니다. 세 가지 범주가 있습니다: 새로운 대기 기간이 필요한 완결(consummation) 전 변경, 그 기간이 필요하지 않은 완결 전 변경, 그리고 완결 후 변경입니다.

- ✓ § 1026.19(f)(2)에 따라 세 가지 범주에서 수정이 필요합니다: 새로운 대기 기간이 있는 완결 전, 대기 기간이 없는 완결 전, 완결 후
- ✓ 수정된 Closing Disclosure에는 모든 변경된 조건이 포함되어야 합니다
- ✓ 수정된 Closing Disclosure는 변경된 상황이나 촉발 사건이 발생할 때 허용 오차(tolerances)를 재설정하는 데 사용될 수 있습니다

5.4 APR 부정확성 및 과대 표시 APR

연방법(TILA-RESPA, CFPB)에 따르면, APR 변경이 새로운 대기 기간을 발생시키는지 여부는 § 1026.22(a)에 따른 APR 정확성에 달려 있습니다. 과대 표시된 APR도 Regulation Z에 따라 부정확한 것으로 간주될 수 있으며, 잠재적으로 새로운 대기 기간이 필요할 수 있습니다.

- ✓ APR 정확성은 § 1026.22(a)에 따라 결정되며, § 1026.22(a)(4)에 특별 주택담보대출 규정이 있습니다.
- ✓ 과대 표시된 APR은 여전히 부정확할 수 있으며 새로운 3일 대기 기간을 발생시킬 수 있습니다.

5.5 소비자의 마감 공시 열람 권리

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 APR, 대출 상품 또는 선지급 위약금 추가 이외의 변경 사항에 대해서는 채권자가 마감 공시를 수정하여 제공할 의무가 계약 체결일까지만 있습니다. 그러나 소비자는 계약 체결 전 업무일 중에 마감 공시를 열람할 권리가 있으며, 그 열람된 공시는 그 시점에 채권자가 알고 있는 모든 비용 또는 조건 조정을 반영해야 합니다.

- ✓ APR/상품/선지급 위약금 이외의 변경 사항에 대해 수정된 마감 공시는 계약 체결일까지만 제공하면 됩니다
- ✓ 소비자는 계약 체결 전 업무일 중에 마감 공시를 열람할 권리가 있습니다
- ✓ 열람된 마감 공시는 열람 당시 채권자가 알고 있는 조정 사항을 반영해야 합니다
- ✓ 채권자는 결산 담당자에게 소비자가 마감 공시를 열람할 수 있도록 할 수 있습니다

5.6 거래 완료 후 수정된 클로징 디스클로저

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 채권자는 거래 완료 후 30일 기간 중에 결제 관련 사건이 발생하여 클로징 디스클로저가 부정확해지고 소비자가 지불하는 금액을 변경하는 경우 수정된 클로징 디스클로저를 제공해야 합니다. 수정된 디스클로저는 채권자가 충분한 정보를 받은 후 늦어도 30일 이내에 전달하거나 우송해야 합니다.

- ✓ 거래 완료 후 30일 이내의 결제 사건으로 소비자가 지불하는 금액이 변경되는 경우 수정된 클로징 디스클로저가 필요합니다.
- ✓ 충분한 정보를 받은 후 30일 이내에 수정된 디스클로저를 전달하거나 우송해야 합니다.
- ✓ 일할 이자 변경만으로는 수정된 클로징 디스클로저가 필요하지 않습니다.
- ✓ 수정이 필요한 예로는 공시된 금액과 다른 기록 수수료가 있습니다. 세금 인상과 같은 무관한 사건은 수정을 요구하지 않습니다.

5.7 사무적 오류와 60일 정정 기간

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 채권자는 숫자가 아닌 사무적 오류를 수정하고 허용오차 위반에 대한 시정을 문서화하기 위해 거래 완료 후 늦어도 60일 이내에 정정된 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)를 제공해야 합니다. 오류가 사무적 오류로 인정되려면 숫자 공시나 시기/전달 요건에 영향을 미치지 않아야 합니다.

- ✓ 숫자가 아닌 사무적 오류는 거래 완료 후 60일 이내에 정정해야 합니다
- ✓ 오류가 사무적 오류로 인정되려면 숫자 공시나 시기/전달 요건에 영향을 미치지 않아야 합니다
- ✓ 잘못된 정산 서비스 제공자를 기재하는 것은 사무적 오류에 해당하지만, 잘못된 부동산 주소(전달에 영향을 미침)는 사무적 오류가 아닙니다

5.8 매도인을 위한 정산 대리인 수정 공개서

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 정산 대리인은 거래 성립 후 30일 이내에 발생한 정산 관련 사건으로 인해 공개서가 부정확해지고 매도인이 실제로 지급한 금액이 변경되는 경우 수정된 클로징 디스클로저를 제공해야 합니다. 이는 충분한 정보를 받은 날로부터 30 일일 이내에 전달하거나 우편으로 발송해야 합니다.

- ✓ 정산 대리인은 거래 성립 후 30일 이내의 사건으로 인한 매도인 지급 금액 변경에 대해 클로징 디스클로저를 수정해야 합니다
- ✓ 수정된 공개서는 충분한 정보를 받은 날로부터 30 일일 이내에 전달되거나 우편으로 발송되어야 합니다

CHAPTER 6

Special Transactions and Post-Consummation Disclosures

6.1 건설 대출의 적용 범위

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 부동산 또는 협동조합 유닛으로 담보되는 폐쇄형 소비자 신용 거래인 건설 대출은 TILA-RESPA 규칙의 적용을 받습니다. 개방형(HELOC), 사업 목적, 또는 비소비자 건설 대출은 적용되지 않습니다.

- ✓ 부동산 또는 협동조합 유닛으로 담보되는 폐쇄형 소비자 건설 대출은 TILA-RESPA 규칙의 적용을 받습니다
- ✓ 개방형, 사업 목적, 또는 비소비자 건설 대출은 적용되지 않습니다

6.2 단일 거래 대 이중 거래 공시 옵션

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라 채권자는 건설-영구 대출을 하나의 거래로 공시할 수 있으며(두 단계 모두를 포괄하는 단일 Loan Estimate 및 Closing Disclosure), 또는 두 개의 별도 거래로 공시할 수 있습니다(각 단계별 별도 LE 및 CD). 이러한 선택은 클로징이 하나인지 두 개인지와 무관합니다.

- ✓ 건설-영구 대출은 하나의 거래 또는 두 개의 별도 거래로 공시될 수 있음
- ✓ 두 개의 거래로 공시하는 것이 두 개의 별도 클로징, 약속어음(notes), 또는 계약을 요구하지는 않음
- ✓ 건설 및 영구 클로징이 별도로 있더라도 단일 거래로 공시될 수 있음
- ✓ 부록 D(Appendix D)는 복수 인출 건설 대출에 대한 이자 추정 방법을 제공함

6.3 건설 대출에서의 대출 견적서 제공 시기

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 2건의 거래에 대한 공시의 경우, 채권자는 각 단계에 대한 신청서 접수일로부터 3영업일 이내에 대출 견적서를 제공해야 합니다. 두 신청이 동시에 접수되는 경우, 대출 견적서는 해당 신청일로부터 3영업일 이내에 제공되어야 합니다. 영구 단계에 대해 별도의 공시를 사용하면 거래 완료 60일 전 이전의 어느 때든 수정된 대출 견적서를 제공할 수 있습니다.

- ✓ 각 단계에 대한 신청서를 접수한 날로부터 3영업일 이내에 대출 견적서를 교부하거나 우송해야 합니다
- ✓ 두 단계를 함께 신청하는 경우, 대출 견적서는 결합된 신청일로부터 3영업일 이내에 제공되어야 합니다
- ✓ 영구 단계에 대한 별도 공시는 거래 완료 60일 전까지 수정된 대출 견적서를 허용합니다

6.4 추가 TILA-RESPA 공시

연방법(TILA-RESPA 규정, CFPB)에 따라, 대출 견적서(Loan Estimate)와 클로징 디스클로저(Closing Disclosure) 외에도, 동 규정은 채권자와 서비스 제공자가 제공하는 특정 거래 성립 후(post-consummation) 공시에 영향을 미치며, 여기에는 에스스로 마감 통지(§ 1026.20(e))와 부분 지급 정책 공시(§ 1026.39(a) 및 (d))가 포함됩니다. § 1026.20에 따른 금리 조정 통지와 같은 다른 Regulation Z 통지는 여전히 요구될 수 있습니다.

- ✓ TILA-RESPA 규정에는 에스스로 마감 통지(§ 1026.20(e))와 부분 지급 정책 공시(§ 1026.39)가 포함됩니다.
- ✓ § 1026.20에 따른 금리 조정 통지는 통합 공시 외에도 여전히 요구될 수 있습니다.

6.5 에스스로 폐쇄 통지 시기 및 범위

연방법(Regulation Z § 1026.20(e), CFPB)에 따라, 해당 요건이 적용되는 대출의 경우, 채권자 또는 서비스 제공자는 소비자의 에스스로 계좌가 취소되기 늦어도 3영업일 전까지는 에스스로 폐쇄 통지를 제공해야 합니다. 이 통지는 부동산 또는 주거지에 대한 제1순위 유치권으로 담보된 폐쇄형 소비자 신용 거래와 관련하여 설정된 에스스로 계좌를 취소하기 전에 제공되어야 하며, 역모기지지는 제외됩니다. 주거지에는 이동식 주택 또는 협동조합 유닛이 포함됩니다.

- ✓ 에스스로 폐쇄 통지는 에스스로 계좌가 취소되기 최소 3영업일 전에 제공되어야 합니다(§ 1026.20(e)(5)).
- ✓ 부동산 또는 주거지에 대한 제1순위 유치권으로 담보된 폐쇄형 거래에 적용되며, 역모기지지는 제외됩니다.
- ✓ 주거지에는 이동식 주택 또는 협동조합 유닛이 포함됩니다(§ 1026.2(a)(19)).

6.6 에스스로 종료 통지서의 필수 기재 사항

연방법(TILA, Regulation Z § 1026.20(e), CFPB가 집행)에 따라, 소비자의 에스스로(임파운드/신탁) 계좌가 취소될 때 채권자와 모기지 서비스업자는 에스스로 종료 통지서를 제공해야 합니다. 통지서에는 소비자가 에스스로 계좌 상실의 결과, 특히 이제 재산세와 주택 소유자 보험료를 직접 납부해야 한다는 점을 이해할 수 있도록 특정 필수 공개 사항이 포함되어야 합니다.

- ✓ 통지서에는 에스스로 계좌가 폐쇄되는 날짜, 해당 계좌가 임파운드 또는 신탁 계좌라고도 불릴 수 있다는 점, 폐쇄 사유를 공개해야 합니다.
- ✓ 에스스로가 없으면 소비자가 모든 재산 관련 비용(세금, 주택 소유자 보험)을 직접 납부해야 하며, 연간 한두 번의 큰 금액으로 납부할 수도 있다는 점을 경고해야 합니다.
- ✓ 부과되는 모든 “에스스로 종료 수수료”를 항목별로 표시한 “귀하가 부담할 비용” 표를 포함해야 합니다.
- ✓ 재산 관련 비용을 납부하지 않을 경우의 결과를 명시하고, 추가 정보를 위한 전화번호를 제공해야 합니다.

6.7 에스스로 종료 통지 전달 시기

연방법(Regulation Z § 1026.20(e)(5), CFPB)에 따라, 에스스로 종료 통지의 전달 시기는 소비자가 취소를 요청했는지 또는 다른 이유로 취소되었는지에 따라 달라집니다. 수령 여부를 판단하는 데에는 우편함 규칙이 적용됩니다.

- ✓ 소비자가 취소를 요청하는 경우, 소비자는 계좌가 폐쇄되기 최소 3영업일 전까지 통지를 받아야 합니다.
- ✓ 다른 이유로 취소되는 경우, 소비자는 계좌가 폐쇄되기 최소 30영업일 전까지 통지를 받아야 합니다.
- ✓ 우편함 규칙에 따라, 직접 전달되지 않은 경우 소비자는 통지가 우편 발송되거나 전달된 후 3영업일째에 통지를 수령한 것으로 간주됩니다.
- ✓ 영업일이란 일요일과 지정된 연방 법정 공휴일을 제외한 모든 역일을 의미합니다(Closing Disclosure에 사용되는 'specific' 영업일 정의).

6.8 건설 대출에 대한 가치 공개

연방법(TILA/RESPA, CFPB)에 따라, 채권자가 매매 가격 또는 가치를 공개하는지 여부는 거래에 매도인이 포함되는지와 매매 가격이 알려져 있는지에 달려 있습니다. 매도인이 있는 경우 계약상 매매 가격을 공개하고, 매도인이 없는 경우(예: 소비자가 이미 토지를 소유한 경우) 감정평가가 있으면 감정평가 가치를, 없으면 추정 가치를 공개합니다.

- ✓ 매도인이 있는 거래에서는 계약상 매매 가격을 공개합니다. LE에서 알 수 없는 경우 추정 또는 감정평가 가치를 공개합니다.
- ✓ 매도인이 없는 거래에서는 감정평가가 있으면 감정평가 가치를 공개하고, 그렇지 않으면 추정 가치를 공개합니다.
- ✓ 클로징 디스클로저(Closing Disclosure)에서는 신용 거래를 승인하는 데 사용된 가치를 공개하며, 승인에 사용된 경우에는 개량도 포함합니다.
- ✓ 자체 추정치가 없는 경우, 채권자는 신청 시 소비자가 제공한 추정치를 사용할 수 있습니다.

6.9 에스스로 종결 통지서의 형식 요건

연방법(Regulation Z § 1026.20(e)(4), CFPB)에 따라, 에스스로 종결 통지서는 소비자에게 명확하고 눈에 띄게 전달 되도록 특정 형식 기준을 충족해야 하며, Regulation Z 부록 H의 모델 양식 H-29를 따라야 합니다.

- ✓ 공개사항은 명확하고 눈에 띄어야 하며, 합리적으로 이해할 수 있는 형식이어야 하고 쉽게 알아볼 수 있어야 합니다.
- ✓ 최소 10포인트 글꼴로 작성되어야 합니다.
- ✓ 다른 자료와 분리된 한 페이지 문서의 앞면에 함께 모아져야 하며, 모델 양식 H-29와 실질적으로 유사해야 합니다.

CHAPTER 7

Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits

7.1 주택담보대출 이자 공제 채무 한도

연방법, 즉 미국 국세청(IRS)이 관리하는 국세법에 따라, 납세자는 한정된 금액의 적격 채무에 대한 주택담보대출 이자를 공제할 수 있습니다. 현재 한도는 채무액 중 첫 \$750,000(부부가 별도로 신고하는 경우 \$375,000)입니다. 2017년 12월 16일 이전에 발생한 취득 채무에는 더 높은 한도인 \$1,000,000(부부가 별도로 신고하는 경우 \$500,000)이 적용됩니다.

- ✓ 현재 취득 채무 공제 한도는 \$750,000(부부가 별도로 신고하는 경우 \$375,000)입니다.
- ✓ 2017년 12월 16일 이전에 발생한 채무에는 더 높은 \$1,000,000(부부가 별도로 신고하는 경우 \$500,000) 한도가 적용됩니다.
- ✓ 달러 한도는 주된 주택과 두 번째 주택에 대한 주택담보대출을 합산한 금액에 적용됩니다.

7.2 홈 에퀴티 대출 이자 제한

연방법에 따라, 홈 에퀴티 대출 또는 신용 한도의 이자는 대출금이 그 대출을 담보로 제공하는 주택을 구입, 건축 또는 실질적으로 개선하는 데 사용된 경우에만 공제할 수 있습니다. 대출금이 다른 목적(예: 자동차 상환 또는 개인 비용 지불)에 사용된 경우, 채무가 발생한 시점과 관계없이 그 이자는 공제되지 않습니다.

- ✓ 홈 에퀴티 대출 이자는 대출금이 담보 주택을 구입, 건축 또는 실질적으로 개선하는 경우에만 공제됩니다.
- ✓ 대출은 납세자의 주된 주택 또는 두 번째 주택(적격 주거)으로 담보되어야 합니다.
- ✓ 이 제한은 채무가 발생한 시점과 관계없이 적용됩니다.

7.3 주택 모기지 이자 공제 조건

연방법에 따라, 주택 모기지 이자는 주된 주택 또는 제2 주택을 담보로 한 대출에 대해 지불한 모든 이자를 의미합니다. 이를 공제하려면 납세자는 Form 1040/1040-SR을 제출하고 Schedule A에서 항목별 공제를 해야 하며, 모기지는 납세자가 소유권 지분을 가진 적격 주택에 대한 담보 채무여야 합니다. 차입자와 대출자 모두 대출금이 상환될 것을 의도해야 합니다.

- ✓ 납세자는 Schedule A(Form 1040)에서 항목별 공제를 해야 합니다.
- ✓ 모기지는 소유권 지분이 있는 적격 주택에 대한 담보 채무여야 합니다.
- ✓ 차입자와 대출자 모두 대출금이 상환될 것을 의도해야 합니다.

7.4 전액 공제 가능한 이자의 세 가지 범주

연방법에 따라, 주택담보대출이 다음 세 범주 중 하나에 해당하면 모든 모기지 이자가 전액 공제됩니다: (1) 1987년 10월 13일 또는 그 이전에 체결된 그랜드파더 채무; (2) 1987년 10월 13일 이후 2017년 12월 16일 이전의 주택 취득 채무로 총액 100만 달러 이하(별도 신고(MFS)의 경우 50만 달러); 또는 (3) 2017년 12월 15일 이후의 주택 취득 채무로 총액 75만 달러 이하(별도 신고(MFS)의 경우 37만 5천 달러).

- ✓ 1987년 10월 13일 또는 그 이전의 그랜드파더 채무는 금액 제한 없이 전액 공제됩니다
- ✓ 2017년 12월 16일 이전의 주택 취득 채무 한도는 100만 달러(별도 신고(MFS)의 경우 50만 달러)입니다
- ✓ 2017년 12월 15일 이후의 주택 취득 채무 한도는 75만 달러(별도 신고(MFS)의 경우 37만 5천 달러)입니다

7.5 주택 취득 부채의 정의 및 한도

연방법에 따라, 주택 취득 부채는 1987년 10월 13일 이후에 적격 주택을 매입, 건축 또는 실질적으로 개선하기 위해 차입하고 해당 주택으로 담보된 모기지입니다. 한도는 2017년 12월 16일 이전에 담보된 부채의 경우 100만 달러(MFS, 부부 별도 신고 시 50만 달러)이고, 2017년 12월 15일 이후에 담보된 부채의 경우 75만 달러(MFS, 부부 별도 신고 시 37만 5천 달러)입니다. 이러한 한도는 기존 승인 부채로 인해 감액됩니다.

- ✓ 주택 취득 부채는 적격 주택을 매입, 건축 또는 실질적으로 개선하는 데 사용되어야 합니다
- ✓ 2017년 12월 16일 이전 한도는 100만 달러(MFS, 부부 별도 신고 시 50만 달러)이고, 2017년 12월 15일 이후 한도는 75만 달러(MFS, 부부 별도 신고 시 37만 5천 달러)입니다
- ✓ 취득 부채 한도는 기존 승인 부채로 인해 감액됩니다(0 미만으로 내려가지 않음)

7.6 담보부 채무 요건

연방법에 따라, 모기지 이자는 채무가 담보로 제공된 경우에만 공제될 수 있습니다. 담보부 채무란 납세자가 증서(모기지, 신탁증서 또는 토지계약서)에 서명하여 주택을 해당 채무의 담보로 설정하고, 채무 불이행 시 주택으로 해당 채무를 변제할 수 있게 하며, 해당 채무가 적용되는 주법/지방법에 따라 등기되거나 완전한 법적 효력을 갖추도록 하는 채무를 말합니다.

- ✓ 그 증서는 주택을 채무 변제를 위한 담보로 설정해야 합니다.
- ✓ 채무 불이행 시, 주택으로 해당 채무를 변제할 수 있어야 합니다.
- ✓ 해당 채무는 주법/지방법에 따라 등기되거나 그 밖의 방법으로 완전한 법적 효력을 갖추어야 합니다.

7.7 적격 주택 정의

연방법에 따라 적격 주택은 납세자의 주된 주택 또는 제2 주택입니다. 주택에는 수면, 취사 및 화장실 시설을 갖춘 단독주택, 콘도미니엄, 협동조합 주택, 이동식 주택, 하우스 트레일러 또는 보트가 포함됩니다. 납세자는 한 번에 하나의 주된 주택만 가질 수 있습니다.

- ✓ 주택이 적격 요건을 충족하려면 수면, 취사 및 화장실 시설을 갖추어야 합니다.
- ✓ 납세자는 어느 한 시점에 하나의 주된 주택만 가질 수 있습니다.
- ✓ 주된 주택 또는 제2 주택 외의 주택에 대한 이자는 사업 또는 투자 목적인 경우에만 공제할 수 있습니다.

7.8 재융자된 주택 취득 부채

연방법에 따라, 주택 취득 부채를 재융자하는 데 사용된 담보 부채는 주택 취득 부채로 취급되지만, 재융자 직전의 기존 모기지 원금 잔액까지만 그렇게 취급됩니다. 주택을 매입, 건축 또는 실질적으로 개선하는 데 사용되지 않은 추가 금액은 취득 부채가 아닙니다.

- ✓ 재융자된 취득 부채는 기존 모기지의 남은 원금까지만 적격입니다.
- ✓ 주택 개선에 사용되지 않은 추가 현금 인출은 주택 취득 부채가 아닙니다.
- ✓ 재융자된 부채는 적격 주택에 의해 계속 담보로 제공되어야 합니다.

7.9 그랜드파더드 부채

연방법에 따라, 1987년 10월 14일 이전에 설정된 모기지(그리고 1987년 10월 13일에 해당 주택으로 담보되고 그 이후 계속 담보된 경우)는 그랜드파더드 부채입니다. 그랜드파더드 부채에 대한 모든 이자는 대출금이 어떻게 사용되었는지와 관계없이 전액 공제 가능하지만, 그랜드파더드 부채 금액은 주택 취득 부채 한도를 감소시킵니다.

- ✓ 그랜드파더드 부채는 1987년 10월 13일 및 그 이후에 적격 주택으로 담보되었습니다
- ✓ 그랜드파더드 부채의 경우 대출금이 어떻게 사용되었는지는 중요하지 않습니다
- ✓ 그랜드파더드 부채 이자는 전액 공제 가능하지만 주택 취득 부채 한도를 감소시킵니다

7.10 세컨드 홈 임대 사용 규칙

연방법에 따르면, 임대용으로 제공되지 않는 세컨드 홈은 개인적 사용이 없어도 적격 주택으로 취급될 수 있습니다. 연중 일부를 임대하는 경우, 납세자는 공정임대료로 임대된 날의 14일을 초과하거나 임대일수의 10%를 초과하여 해당 주택을 주거용으로 사용해야 하며, 둘 중 더 긴 기간을 충족해야 합니다. 그렇지 않으면 세컨드 홈이 아니라 임대 부동산으로 취급됩니다.

- ✓ 임대되지 않은 세컨드 홈은 해당 연도에 개인적 사용이 전혀 없어도 적격 요건을 충족합니다.
- ✓ 임대되는 경우, 14일을 초과하거나 임대일수의 10%를 초과하여 사용해야 하며, 둘 중 더 긴 기간을 적용합니다.
- ✓ 연간 하나의 세컨드 홈만 적격 세컨드 홈으로 취급될 수 있습니다.

7.11 주택 구입/건축에 사용된 것으로 취급되는 모기지

연방법에 따라, 적격 주택을 담보로 한 모기지는 그 대출금이 주택을 구입/건축/개량하는 데 직접 사용되지 않았더라도, 모기지를 받기 전 90일 이내 또는 받은 후 90일 이내에 주택을 구입한 경우, 또는 건축/개량 공사 전 24개월 이내나 공사 후 90일 이내에 모기지를 받은 경우 취득 부채로 취급될 수 있습니다.

- ✓ 모기지 실행 전 90일 이내 또는 실행 후 90일 이내에 구입한 주택은 취득 부채로 취급될 수 있음
- ✓ 완공 후 90일 이내에 받은 모기지는 완공 전 24개월 이내에 발생한 비용을 총당함
- ✓ 취득 부채는 주택 원가에 중대한 개량 비용을 더한 금액으로 제한됨

CHAPTER 8

Points

8.1 포인트의 정의 및 일반 원칙

연방법에 따르면, 포인트는 차입자가 주택 모기지를 얻기 위해 지불하는 비용입니다(대출 개시 수수료, 최대 대출 수수료, 대출 할인 또는 할인 포인트라고도 함). 포인트는 선납 이자이므로, 일반 원칙에 따라 지불한 연도에 전액 공제하는 것이 아니라 대출 기간에 걸쳐 비례적으로 공제해야 합니다.

- ✓ 포인트는 대출 개시 수수료, 대출 할인 또는 할인 포인트라고 불릴 수 있습니다
- ✓ 일반 원칙: 포인트는 대출 기간에 걸쳐 비례적으로 공제되는 선납 이자입니다
- ✓ 매도인이 차입자의 모기지를 위해 지불한 포인트는 차입자가 지불한 것으로 간주됩니다

8.2 포인트를 납부한 연도에 전액 공제하기

연방법에 따르면, 아홉 가지 요건을 모두 충족하는 경우 포인트를 납부한 연도에 전액 공제할 수 있습니다. 여기에는 다음이 포함됩니다. 대출이 주된 주택으로 담보되어 있고, 포인트 지급이 해당 지역에서 확립된 사업 관행이며, 포인트가 지역 기준을 초과하지 않고, 현금주의 회계 방식이 사용되며, 대출이 주된 주택을 구입하거나 건축하는 데 사용되고, 포인트가 원금의 백분율로 계산되어 정산 명세서에 명확히 표시되어야 합니다.

- ✓ 대출은 납세자의 주된 주택으로 담보되어야 하며, 납세자의 주된 주택을 구입하거나 건축하는 데 사용되어야 합니다
- ✓ 포인트 지급은 확립된 관행이어야 하며 지역 기준을 초과해서는 안 됩니다
- ✓ 포인트는 원금의 백분율로 계산되어 정산 명세서에 명확히 표시되어야 합니다

8.3 제2주택 및 재융자 관련 포인트

연방법에 따라, 제2주택을 담보로 한 대출에 지불한 포인트는 지불한 연도에 전액 공제할 수 없으며, 대출 기간에 걸쳐 공제해야 합니다. 마찬가지로, 모기지를 재융자하기 위해 지불한 포인트는 일반적으로 지불한 연도에 전액 공제할 수 없지만, 주된 주택의 대폭적인 개선과 관련된 부분은 전액 공제될 수 있습니다.

- ✓ 제2주택에 대한 포인트는 지불한 연도가 아니라 대출 기간에 걸쳐 공제해야 합니다
- ✓ 재융자 포인트는 일반적으로 대출 기간에 걸쳐 공제됩니다
- ✓ 주된 주택을 대폭적으로 개선하기 위한 대출의 포인트는 테스트 1-6을 충족하면 전액 공제될 수 있습니다

8.4 서비스에 부과되는 금액은 포인트가 아님

연방법에 따라, 대출기관이 특정 서비스에 대해 부과하는 금액은 공제 가능한 이자나 포인트가 아닙니다. 여기에는 감정 평가 수수료, VA 펀딩 수수료, 모기지 보험료, 공증 수수료, 그리고 모기지 노트 또는 신탁증서 작성 비용이 포함됩니다.

- ✓ 서비스 요금(감정 평가, 공증, VA 펀딩 수수료)은 포인트로 공제될 수 없음
- ✓ 이러한 금액은 지불한 연도나 대출 기간에 걸쳐 공제될 수 없음
- ✓ 포인트는 선불 이자이어야 하며, 특정 서비스에 대한 지급이 아님

8.5 매도인이 지급한 포인트

연방법에 따라, 매도인이 지급한 포인트(대출 개설 수수료 포함)는 매수인이 지급한 것으로 간주됩니다. 매수인은 주택의 기준액(basis)을 매도인이 지급한 포인트만큼 감액해야 하며, 이를 공제할 수 있습니다. 매도인은 이를 이자로 공제할 수 없고, 실현 금액(amount realized)을 감소시키는 판매 비용으로 처리합니다.

- ✓ 매수인은 매도인이 지급한 포인트를 매수인이 지급한 것으로 간주하고, 그 금액만큼 주택 기준액을 감액합니다
- ✓ 매도인은 매도인이 지급한 포인트를 이자로 공제할 수 없으며, 이는 판매 비용입니다
- ✓ 매수인은 지급 연도 공제 허용 요건을 모두 충족하는 경우, 지급한 연도에 매도인이 지급한 포인트를 공제할 수 있습니다

CHAPTER 9

FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers

9.1 원천징수 대상 외국인

연방법(IRS)에 따르면, 미국 원천 소득(USRPI 처분 포함)에 대한 원천징수는 외국인에게만 적용되며 미국인에게는 적용되지 않습니다. 외국인에는 비거주 외국인 개인, 외국 법인, 외국 파트너십, 외국 신탁, 외국 유산이 포함됩니다. 부동산 거래에서 원천징수가 필요한지 여부를 결정하는 핵심은 수취인/매도인이 외국인인지 미국인인지 판단하는 것입니다.

- ✓ 수취인/양도인이 외국인인 경우에만 원천징수가 적용되며, 미국인은 면제됩니다.
- ✓ 비거주 외국인은 미국 시민 또는 거주 외국인이 아닌 개인입니다.
- ✓ 거주 외국인(그린카드 테스트 또는 실질 체류 테스트)은 미국인으로 취급되며 비거주자 원천징수 대상이 아닙니다.

9.2 원천징수의무자의 책임

연방법(IRS)에 따르면, 원천징수의무자는 원천징수해야 하는 모든 세금에 대해 외국인의 자체 세금 부채와 무관하게 개인적으로 책임을 진다. 부동산 거래에서 이는 외국인 매도자로부터의 매수 시 매수인/양수인(또는 그 대리인)이 원천징수를 할 책임이 있음을 의미한다. 원천징수를 이행하지 않으면 해당 대리인은 세금, 이자 및 벌금에 노출된다.

- ✓ 원천징수의무자는 원천징수해야 하는 전체 세금에 대해 개인적으로 책임을 진다
- ✓ 이 책임은 외국인의 미국 세금 부채와 무관하다
- ✓ 원천징수의무자가 원천징수를 하지 않고 외국인이 세금을 납부하지 않으면, 둘 모두 세금, 이자 및 벌금에 대해 책임을 진다

9.3 부동산 관련 지급금에 대한 연방 원천징수 세율

연방법(IRS Publication 515, Chart C)에 따라, 조세조약으로 감면되지 않는 한 외국인에게 하는 지급금에는 특정 법정 원천징수 세율이 적용됩니다. 부동산 시험 응시자는 FIRPTA 관련 세율과 일반 기본 세율을 알아야 합니다. 미국의 무역 또는 사업과 실질적으로 관련되지 않은 미국 원천 소득에 대한 일반 세율은 30%입니다.

- ✓ USRPI의 처분에는 15%의 원천징수가 적용됩니다(특정 법인 분배의 경우 21%).
- ✓ 섹션 1446(f)에 따른 파트너십 지분의 처분에는 10%의 원천징수가 적용됩니다.
- ✓ 원천징수 대상인 다른 모든 미국 원천 소득의 기본 원천징수 세율은 30%입니다.
- ✓ 임대료(부동산 소득)는 ECI로 취급되거나 조약으로 감면되지 않는 한 30% 원천징수 대상 FDAP 소득입니다.

9.4 USRPI 처분 시 FIRPTA 원천징수

연방법(FIRPTA, 섹션 1445, IRS가 집행)에 따라, 외국인(양도인)이 미국 부동산 이익(USRPI)을 처분하는 경우 소득세 원천징수 대상이 됩니다. 양수인(매수자)은 매도자가 외국인인지 확인할 책임이 있으며, 양도인이 외국인인데 매수자가 원천징수를 하지 않으면 매수자는 해당 세금에 대해 개인적 책임을 질 수 있습니다.

- ✓ FIRPTA는 IRC 섹션 1445에 따라 외국인의 USRPI 처분에 적용됩니다
- ✓ 양수인/매수자는 양도인이 외국인인지 판단해야 합니다
- ✓ 매도자가 외국인인데 매수자가 원천징수를 하지 않으면, 매수자는 세금에 대한 책임을 질 수 있습니다
- ✓ 외국인은 비거주 외국인 개인 또는 국내 취급을 선택하지 않은 외국 법인/파트너십/신탁/유산입니다

9.5 FIRPTA 원천징수율 및 실현금액

연방법에 따라, 양수인은 외국인이 처분으로 실현한 총액에 대해 세금을 공제하고 원천징수해야 합니다. 일반적인 FIRPTA 원천징수율은 15%입니다. 실현금액은 지급된 현금(원금만), 이전된 기타 재산의 공정시장가치, 그리고 양수인이 인수한 또는 해당 재산이 부담하는 부채의 합계입니다.

- ✓ 일반 FIRPTA 원천징수율은 실현금액의 15%입니다
- ✓ 실현금액 = 지급된 현금 + 기타 재산의 공정시장가치 + 인수한 부채
- ✓ 미국인과 외국인이 공동 소유하는 경우, 실현금액은 각 양도인의 자본 기여에 따라 배분됩니다

9.6 FIRPTA 주거용 주택 예외 및 감면 세율

연방법(FIRPTA, IRC 제1445조)에 따라, 실현 금액에 대한 일반 원천징수율은 15%입니다. 더 낮은 세율은 양수인이 해당 부동산을 주거용으로 사용하기 위해 취득하는 경우에만 적용됩니다. 실현 금액이 \$300,000 이하이면 원천징수가 필요하지 않습니다. 실현 금액이 \$300,000 초과 \$1,000,000 이하이면 세율이 10%로 인하됩니다. \$1,000,000을 초과하면 전체 15%가 적용됩니다. 주거용 예외를 적용하려면 양수인이 개인이어야 하며, 양도 후 첫 두 12개월 기간 각각에서 해당 부동산이 사용되는 날짜의 최소 50% 동안 거주할 확정 계획이 있어야 합니다.

- ✓ 일반 FIRPTA 원천징수율은 실현 금액의 15%입니다
- ✓ 주거용 주택 매수, 실현 금액 \$300,000 이하: 원천징수 없음
- ✓ 주거용 주택 매수, 실현 금액 \$300,000 초과 \$1,000,000 이하: 10%로 인화된 세율
- ✓ 실현 금액이 \$1,000,000 초과이거나 부동산을 주거용으로 취득하지 않은 경우: 15%
- ✓ 주거용 예외는 양수인이 개인이고 양도 후 최초 두 12개월 기간 각각에서 사용일의 최소 50% 동안 거주할 확정 계획이 있을 것을 요구합니다

9.7 실질적으로 연결된 소득으로서의 부동산 임대 소득

연방법(IRS 간행물 515)에 따르면, FDAP 소득은 미국의 무역 또는 사업과 실질적으로 연결될 수도 있고 그렇지 않을 수도 있습니다. 외국인은 미국 부동산에서 발생하는 임대 소득을 실질적으로 연결된 소득(ECI)으로 취급하도록 선택할 수 있으며, 이는 원천징수 처리를 변경합니다. 이는 외국인 소유주가 미국 부동산을 임대할 때 중요합니다.

- ✓ 실질적으로 연결된 소득(ECI)에는 외국인 소유주가 해당 소득을 미국의 무역 또는 사업과 실질적으로 연결된 것으로 취급하기로 선택하는 경우 부동산에서 발생하는 임대료가 포함됩니다
- ✓ ECI로 선택적으로 취급되는 임대료는 일반적으로 유효한 양식 W-8ECI가 제공되면 표준 30% 제3장 원천징수에서 면제됩니다

9.8 USRPI 정의

연방법에 따라 USRPI는 미국 또는 미국령 버진아일랜드에 위치한 부동산에 대한 이익(채권자로서의 이익 제외)으로, 광산, 유정, 천연자원 매장지에 대한 이익과 관련된 특정 동산을 포함합니다. 또한 국내 법인에 대한 이익을 포함하며, 단 해당 법인이 해당 기간 동안 미국 부동산 보유 법인(USRPHC)이었던 적이 없다는 것이 입증되지 않은 경우에 한합니다.

- ✓ USRPI는 채권자로서의 이익을 제외한 미국 부동산에 대한 이익을 포함합니다
- ✓ USRPI는 국내 법인이 해당 기간 동안 USRPHC였던 적이 없다는 것이 입증되지 않은 경우 그 법인에 대한 이익을 포함합니다
- ✓ 부동산 사용과 관련된 특정 동산(예: 농업용 기계)은 USRPI가 될 수 있습니다

CHAPTER 10

FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting

10.1 FIRPTA 원천징수 예외

연방법에 따라, 양수인은 여러 상황에서 FIRPTA에 따른 원천징수를 할 필요가 없으며, 가장 중요한 것은 양도인이 비외국인 신분증명서를 제공하는 경우입니다. 이 신분증명서는 위증죄의 처벌을 받을 것을 명시하여 서명해야 하며, 양도인이 외국인이 아님을 명시하고 양도인의 이름, 미국 TIN, 그리고 자택/사무실 주소를 포함해야 합니다. 비외국인 신분증명서에는 W-9 양식이 포함됩니다. 기타 주요 예외로는 \$300,000 거주용 부동산 예외, 상장주식, 실현 이익이 0인 경우, 국세청에서 발급한 원천징수 증명서, 및 정부 기관에 의한 취득이 있습니다.

- ✓ 양도인이 위증죄의 처벌 명시 하에 이름, 미국 TIN, 주소를 포함하여 비외국인 신분을 인증하면 원천징수 불필요 (W-9 양식 포함)
- ✓ USRPI 양도에서 실현 이익이 0이면 원천징수 불필요
- ✓ 구매인이 국세청에서 발급한 원천징수 면제 증명서를 받으면 원천징수 불필요
- ✓ 양수인이 신분증명서가 거짓임을 실제로 알고 있으면 그 신분증명서는 효력이 없음
- ✓ 양도인은 자격 있는 대체인(예: 결산 담당자 또는 양수인의 중개인)에게 신분증명서를 제공할 수 있음

10.2 대리인 또는 적격 대체자의 책임

연방법에 따라, 대리인 또는 적격 대체자가 비외국인 지위 증명서를 받고 그것이 허위라는 사실(또는 해당 법인이 외국 법인이라는 사실)을 실제로 알고 있는 경우, 대리인은 양수인에게 통지해야 하며, 그렇지 않으면 세금에 대한 책임을 지게 됩니다. 대리인의 책임은 거래에서 받은 보상으로 제한됩니다.

- ✓ 증명서가 허위라는 사실을 실제로 아는 대리인은 양수인에게 통지해야 하며, 그렇지 않으면 세금에 대한 책임을 진다
- ✓ 대리인 또는 적격 대체자의 책임은 거래에서 얻은 보상으로 제한된다
- ✓ 특정 사무적 행위(서류 기록, 타이핑, 전송)는 사람을 대리인으로 만들지 않는다

10.3 양식 8288 및 8288-A를 사용한 FIRPTA 보고

연방법에 따라, 양수인은 USRPI 취득 시 원천징수된 세금을 보고하고 납부하기 위해 양식 8288 및 8288-A를 사용해야 합니다. 양식 8288은 일반적으로 양도일 이후 20일째 되는 날까지 제출해야 합니다. 양도인과 양수인 모두의 미국 TIN을 포함해야 합니다. IRS는 양식 8288-A의 Copy B에 도장을 찍어 양도인에게 전달하므로, 양도인은 미국 세금 신고서에 서 크레딧을 청구할 수 있습니다.

- ✓ 양수인은 양식 8288 및 8288-A를 사용하여 FIRPTA 원천징수세를 보고하고 납부합니다
- ✓ 양식 8288은 일반적으로 양도일 이후 20일째 되는 날까지 제출해야 합니다
- ✓ 양도인과 양수인 모두의 미국 TIN이 양식에 기재되어야 합니다
- ✓ 양도인의 TIN이 누락된 경우 도장이 찍힌 양식 8288-A의 Copy B는 발급되지 않습니다
- ✓ 양식 1099-S는 일반적으로 클로징 에이전트가 매도를 보고하는 데 사용됩니다

10.4 FIRPTA 원천징수 증명서

연방법에 따라, USRPI 처분으로부터 원천징수되는 금액은 IRS가 발급하는 원천징수 증명서에 의해 감액되거나 면제될 수 있습니다. 양수인, 양수인의 대리인 또는 양도인이 이를 요청할 수 있습니다. IRS는 일반적으로 모든 당사자의 TIN이 포함된 완전한 신청서를 접수한 후 90일 이내에 조치합니다. 신청하는 양도인은 양도일 당일 또는 그 전에 양수인에게 서면으로 통지해야 합니다.

- ✓ IRS의 원천징수 증명서는 원천징수할 FIRPTA 금액을 조정(감액)할 수 있습니다.
- ✓ 양수인, 양수인의 대리인 또는 양도인은 원천징수 증명서를 요청할 수 있습니다.
- ✓ IRS는 일반적으로 모든 TIN이 포함된 완전한 신청서를 받은 후 90일 이내에 요청을 처리합니다.
- ✓ 신청하는 양도인은 양도일 당일 또는 그 전에 양수인에게 서면으로 통지해야 합니다.
- ✓ 증명서는 원천징수 감액, 양도차익 면제 또는 담보를 제공한 세금 납부 합의를 위해 발급될 수 있습니다.

10.5 비인식 및 조약 통지 예외

연방법에 따라, 양도인이 Internal Revenue Code의 비인식 규정 또는 미국 세금 조약으로 인해 이익 또는 손실의 인식이 필요하지 않다는 서면 통지를 제공하는 경우에는 원천징수가 요구되지 않습니다. 통지 사본은 양도일 후 20일째 되는 날까지 오프쇼어 서비스 센터에 제출해야 합니다.

- ✓ 원천징수를 피하려면 양도인이 비인식 통지를 서면으로 제공해야 합니다.
- ✓ 통지 사본은 양도 후 20일 이내에 IRS(오프쇼어 서비스 센터)에 제출해야 합니다.
- ✓ 이 예외는 이익의 일부만 인식되지 않는 경우에는 적용되지 않습니다.

CHAPTER 11

Home Sale Gain Exclusion: Eligibility

11.1 섹션 121 주택 매각 이익 배제 금액

연방법(IRC 섹션 121, IRS 간행물 523)에 따라, 주된 주택을 매각한 납세자는 소득에서 최대 250,000달러의 자본 이득을 배제할 수 있습니다. 부부가 공동으로 신고하는 경우 최대 500,000달러까지 배제할 수 있습니다. 이 배제는 주된 거주지에만 적용되며, 납세자는 배제된 금액에 대한 자본 이득세를 납부하지 않아도 됩니다.

- ✓ 독신 납세자는 주된 주택 매각으로 인한 이득 중 최대 250,000달러를 배제할 수 있습니다
- ✓ 부부가 공동으로 신고하는 경우 최대 500,000달러의 이득을 배제할 수 있습니다
- ✓ 이 배제는 납세자의 주된 거주지(주된 주택)에만 적용됩니다

11.2 소유 및 사용(거주) 요건

연방법(IRC 제121조)에 따라, 최대 제외 혜택을 받으려면 납세자는 적격성 테스트를 통과해야 합니다. 소유 테스트는 매도 전 5년 중 최소 24개월(2년) 동안 주택을 소유해야 합니다. 거주 테스트는 지난 5년 중 최소 24개월(730일) 동안 해당 주택을 주된 주거지로 사용해야 합니다. 이 기간은 연속적일 필요가 없습니다. 부부가 공동으로 신고하는 경우, 배우자 중 한 명만 소유 요건을 충족하면 되지만, 전체 \$500,000 제외를 받으려면 각 배우자가 개별적으로 거주 요건을 충족해야 합니다.

- ✓ 소유 테스트: 매도 전 최근 5년 중 최소 2년 동안 주택을 소유
- ✓ 거주 테스트: 최근 5년 중 최소 2년(730일) 동안 해당 주택을 주된 주거지로 거주
- ✓ 거주 24개월은 연속적일 필요가 없음
- ✓ 부부 공동 신고: 한 명의 배우자만 소유 요건을 충족하면 되지만, 전체 \$500,000 제외를 받으려면 두 명 모두 거주 요건을 충족해야 함

11.3 록백 요건 — 2년에 1회

연방법(IRC 제121조)에 따라, 납세자는 어떤 2년 기간에도 해당 제외를 한 번만 주장할 수 있습니다. 현재 매도 전 2년 동안 제외를 받은 다른 주택을 매도하지 않았다면 록백 요건이 충족됩니다.

- ✓ 제외는 어떤 2년 기간에도 한 번만 주장할 수 있습니다
- ✓ 지난 2년 동안 제외를 받고 매도된 다른 주택이 없으면 록백 요건이 충족됩니다

11.4 주된 주택의 정의

연방법(IRS Pub. 523)에 따라, 제외는 주된 거주지(principal residence)의 매도에만 적용됩니다. 개인은 한 번에 하나의 주된 주택만 가질 수 있습니다. 납세자가 둘 이상의 주택을 소유하거나 거주하는 경우, ‘사실과 정황’ 테스트가 주된 주택을 결정하며, 가장 중요한 요소는 납세자가 가장 많은 시간을 보내는 곳입니다. 단독주택, 콘도미니엄, 협동조합 아파트, 이동식 주택, 하우스보트를 포함한 많은 주택 유형이 해당될 수 있습니다.

- ✓ 개인은 한 번에 하나의 주된 주택만 가질 수 있습니다
- ✓ 납세자가 가장 많은 시간을 보내는 곳이 사실과 정황 테스트에서 가장 중요한 요소입니다
- ✓ 콘도, 코오퍼, 이동식 주택, 하우스보트 모두 주된 주택으로 해당될 수 있습니다

11.5 주택 매도일 결정

연방법에 따라 매도일이 자격 요건을 결정합니다. Form 1099-S를 받은 경우 매도일은 박스 1에 표시됩니다. Form 1099-S를 받지 않은 경우 매도일은 소유권 이전일 또는 소유권의 경제적 부담과 혜택이 매수인에게 이전된 날 중 더 이른 날입니다.

- ✓ Form 1099-S를 받은 경우 매도일은 박스 1에 표시됩니다
- ✓ Form 1099-S가 없는 경우 매도일은 소유권 이전 또는 소유권의 경제적 부담/혜택 이전 중 더 이른 날입니다

11.6 제외 적용의 자동 실격 사유

연방법에 따르면, 납세자가 지난 5년 이내에 유사자산 교환(Section 1031)을 통해 해당 부동산을 취득했거나, 납세자가 국외이주자 과세 대상인 경우에는 해당 제외가 적용되지 않습니다. 둘 중 하나라도 해당하면 해당 매도는 제외를 받을 수 없습니다.

- ✓ 지난 5년 이내에 Section 1031 유사자산 교환을 통해 취득한 부동산은 제외 적용에서 실격됩니다
- ✓ 국외이주자 과세 대상인 납세자는 해당 제외를 사용할 수 없습니다

11.7 생존 배우자 \$500,000 제외

연방법에 따라, 생존 배우자는 주택이 배우자 사망 후 2년 이내에 매도되고, 매도일까지 재혼하지 않았으며, 매도 전 2년 동안 어느 배우자도 다른 주택에 대해 이 제외를 적용받지 않았고, 2년 소유 및 거주 요건을 충족하는 경우(사망한 배우자의 기간을 합산) \$500,000 제외를 청구할 수 있습니다.

- ✓ 주택은 배우자 사망 후 2년 이내에 매도되어야 함
- ✓ 생존자는 매도일까지 재혼하지 않아야 함
- ✓ 사망한 배우자의 소유 및 거주 기간은 요건 충족에 합산됨

11.8 업무, 건강 또는 예측할 수 없는 사건으로 인한 부분 제외

연방법(IRC 제121조)에 따라, 전체 자격 요건을 충족하지 못한 납세자도 매각의 주된 이유가 근무지 위치 변경, 건강 문제 또는 예측할 수 없는 사건이었다면 부분(감액된) 제외를 여전히 청구할 수 있습니다. 업무 관련 이사는 새 직장이 이전 근무지보다 주택에서 최소 50마일 더 멀리 떨어져 있으면 자격이 됩니다. 건강상의 이사 및 자격을 갖춘 예측할 수 없는 사건(사망, 이혼, 다태아 출산, 실직, 재해)도 자격이 됩니다.

- ✓ 자격을 갖춘 업무, 건강 또는 예측할 수 없는 사건으로 인한 이사에는 부분 제외가 가능합니다
- ✓ 업무 관련 이사: 새 직장은 이전 직장보다 주택에서 최소 50마일 더 멀어야 합니다
- ✓ 자격을 갖춘 예측할 수 없는 사건에는 사망, 이혼, 한 번의 임신으로 인한 다태아 출산, 실업, 재해/파괴가 포함됩니다

11.9 부분 제외 한도 계산

연방법에 따라, 부분 제외는 (1) 거주 기간, (2) 소유 기간, 또는 (3) 마지막 제외가 사용된 이후의 기간 중 가장 짧은 기간을 선택한 다음, 그 기간을 730일(또는 24개월)로 나누고 \$250,000을 곱하여 산정합니다. 부부 공동 신고의 경우, 각 배우자가 별도로 계산하고 그 결과를 합산합니다.

- ✓ 거주, 소유 또는 마지막 제외 이후 기간 중 가장 짧은 기간을 사용합니다
- ✓ 가장 짧은 기간을 730일(또는 24개월)로 나눈 다음 \$250,000을 곱합니다
- ✓ 부부 공동 신고는 각 배우자가 별도로 계산하고 두 결과를 합산합니다

11.10 요양 · 돌봄시설에서 보낸 시간은 거주 기간에 산입됨

연방법에 따라, 납세자가 신체적 또는 정신적으로 스스로를 돌볼 수 없게 되었고 매각 전 5년 동안 해당 주택을 최소 12개월 동안 주된 주택으로 사용한 경우, 면허를 받은 요양 · 돌봄시설(예: 요양원)에서 보낸 시간은 2년 거주 요건에 산입됩니다.

- ✓ 납세자가 스스로를 돌볼 수 없게 된 경우에는 5년 기간 중 실제 거주가 12개월만 필요합니다.
- ✓ 주 정부의 면허를 받은 요양 · 돌봄시설에서 보낸 시간은 2년 거주 요건에 산입됩니다.

11.11 군 복무/해외 근무로 인한 5년 테스트 중단

연방법에 따라, 제복군(Uniformed Services), 해외 근무 공무원(Foreign Service), 정보 기관, 또는 평화봉사단(Peace Corps)의 구성원이 적격 공무 장기 근무를 수행하는 경우, 5년 테스트 기간을 최대 10년까지 중단할 수 있습니다. 중단 기간과 테스트 기간을 합하여 15년을 초과할 수 없습니다. 적격 장기 근무는 자택에서 최소 50마일 이상 떨어진 근무지(또는 정부 숙소 거주)에서 90일을 초과하는 기간 또는 무기한 동안 근무할 것을 요구합니다.

- ✓ 적격 공무 장기 근무의 경우 5년 테스트 기간은 최대 10년까지 중단될 수 있습니다.
- ✓ 중단 기간과 5년 테스트를 합하여 총 15년을 초과할 수 없습니다.
- ✓ 적격 공무 장기 근무는 자택에서 최소 50마일 이상 떨어진 근무지 또는 정부 숙소에 배치될 것을 요구합니다.

11.12 주택과 함께 매도된 나대지

연방법에 따르면, 주택에 인접한 나대지의 매도는 납세자가 해당 토지를 주택의 일부로 소유하고 사용했고, 두 매도가 서로 2년 이내에 발생했으며, 두 매도 모두 자격 테스트를 충족하거나 부분 혜택을 받을 자격이 있는 경우 주택 매도의 일부로 취급될 수 있습니다. 두 매도는 단일 거래로 취급되므로 제외는 한 번만 적용됩니다.

- ✓ 인접한 나대지는 주택의 일부로 소유 및 사용된 경우에만 적격합니다
- ✓ 토지 매도와 주택 매도는 서로 2년 이내에 발생해야 합니다
- ✓ 두 매도는 하나의 거래로 취급되며, 제외는 한 번만 적용됩니다

CHAPTER 12

Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting

12.1 주택 매각 시 차익 또는 손실 계산

연방법에 따라, 차익 또는 손실은 실현금액에서 조정기준가액을 뺀 금액과 같습니다. 실현금액은 매도가격에서 매도비용을 뺀 금액입니다. 결과가 양수이면 차익이고, 음수이면 손실입니다. 개인 거주주택의 손실은 공제할 수 없으나, 매각대금에 대해서는 세금을 납부할 필요가 없습니다.

- ✓ 실현금액 = 매도가격 - 매도비용
- ✓ 차익 또는 손실 = 실현금액 - 조정기준가액
- ✓ 개인 주된 주택의 매각에서 발생한 손실은 공제할 수 없음

12.2 기준액 조정 — 개량 대 수선

연방법상, 기준액에는 매입 가격에 특정 클로징 비용과 주택의 가치를 높이거나 내용연수를 연장하거나 새로운 용도에 맞게 개조하는 자본적 개량 비용이 포함됩니다. 일상적인 수선 및 유지관리(도장, 누수 수리, 균열 메우기)는 광범위한 리모델링의 일부로 수행되지 않는 한 기준액에 가산되지 않습니다. 포함 가능한 클로징 비용에는 법률 수수료, 기록 수수료, 측량 수수료, 양도세/인지세, 소유자 권원보험료가 있습니다. 대출 관련 비용(포인트, 감정평가, 신용조회)은 기준액에 가산되지 않습니다.

- ✓ 가치를 높이거나 내용연수를 연장하는 자본적 개량은 기준액을 증가시킨다
- ✓ 일상적인 수선 및 유지관리는 기준액을 증가시키지 않는다(더 큰 리모델링의 일부인 경우 제외)
- ✓ 포함 가능한 클로징 비용: 권원/법률 수수료, 기록 수수료, 측량 수수료, 양도세/인지세, 소유자 권원보험
- ✓ 포인트, 감정평가 수수료, 신용조회와 같은 금융 비용은 기준액에 가산되지 않는다

12.3 상속 재산의 기초(스텝업 기초)

연방법(IRC 제1014조)에 따르면, 상속된 주택의 기초는 일반적으로 피상속인의 사망일(또는 대체 평가일) 현재 공정시장가액입니다. 공동 소유 재산의 경우, 생존 배우자의 기초는 피상속인 지분의 공정시장가액에 생존 배우자 본인 지분의 원래 기초를 더한 금액이 됩니다. 공동재산주에서는 배우자 한 명이 사망하면 공동재산의 전체 공정시장가액이 해당 재산 전체의 기초가 됩니다.

- ✓ 상속 재산은 사망일 현재 공정시장가액과 동일한 스텝업 기초를 받습니다
- ✓ 생존한 공동 소유자의 새 기초 = 피상속인 지분의 FMV + 생존자 지분의 원래 기초
- ✓ 공동재산주에서는 배우자 한 명이 사망할 때 전체 FMV가 해당 재산 전체의 기초가 됩니다

12.4 감가상각 회수는 제외 금액을 감소시킵니다

연방법(IRC 제121조 및 제1250조)에 따라, 1997년 5월 6일 이후 사업 또는 임대용으로 청구했거나 허용된 감가상각에 상응하는 이익은 제외할 수 없으며, 양식 4797에 보고되는 미회수 제1250조 이익으로 인식해야 합니다. 이는 적격 주택 매도에도 적용되며, 제외 금액은 감가상각 회수 부분을 결코 포함하지 않습니다.

- ✓ 1997년 5월 6일 이후에 취한(또는 허용된) 감가상각은 제외할 수 없으며 미회수 제1250조 이익입니다
- ✓ 감가상각 회수는 제외 가능한 이익과 별도로 양식 4797에 보고됩니다
- ✓ 납세자가 감가상각을 한 번도 청구하지 않았더라도, 허용되었던 감가상각만큼 세무상 기초원가를 감소시켜야 합니다

12.5 2008년 이후의 비적격 사용은 제외를 제한한다

연방법(IRC 제121(b)(5)조)에 따라, 2008년 이후의 ‘비적격 사용’ 기간, 즉 해당 부동산이 주거용 주택으로 사용되지 않은 기간에 배분되는 양도차익은 제외할 수 없습니다. 비적격 사용 양도차익은 비사용 일수를 총 소유 일수로 나눈 비율로 배분되며 자본 이득으로 과세됩니다. 중요하게도, 주택이 주거용 주택으로 마지막으로 사용된 날(매도 전) 이후의 기간은 비적격 사용이 아니므로, 매도 전에 이전 주택을 임대하는 것은 일반적으로 비적격 사용을 발생시키지 않습니다.

- ✓ 2008년 이후의 비적격 사용에 배분되는 양도차익은 제외할 수 없습니다
- ✓ 비적격 사용 양도차익 = 총 양도차익 × (비사용 일수 ÷ 총 소유 일수)
- ✓ 주거용 주택으로서의 마지막 사용일(매도 전) 이후의 기간은 비적격 사용으로 계산되지 않습니다
- ✓ 감가상각 이득은 별도로 계산되며 비적격 사용 배분에 포함되지 않습니다

12.6 주택 매도가 보고되어야 하는 경우

연방법에 따라, 납세자가 완전히 배제할 수 없는 과세 대상 이익이 있는 경우, 양식 1099-S를 받은 경우(과세 대상 이익이 없더라도), 또는 납세자가 해당 이익을 배제하기보다 보고하기로 선택한 경우에는 주택 매도를 세금 신고서(양식 8949 및 스케줄 D)에 보고해야 합니다. 이러한 어느 경우에도 해당하지 않고 별도의 사업 계산을 하지 않았다면, 해당 매도는 보고할 필요가 없습니다.

- ✓ 완전히 배제할 수 없는 과세 대상 이익이 있으면 해당 매도를 보고합니다
- ✓ 양식 1099-S를 받았다면 과세 대상 이익이 없더라도 양식 8949에 해당 매도를 보고합니다
- ✓ 납세자는 이익을 배제하는 대신 보고하도록 선택할 수 있으며, 그 선택을 3년 이내에 취소할 수 있습니다

12.7 매도인 용자는 할부 판매를 성립시킨다

연방 세법(IRS 간행물 523, 양식 6252)에 따르면, 매도인이 약속어음, 저당증권 또는 기타 금융 계약을 보유하여 주택 구매자의 구매 자금을 융자할 때, 해당 거래는 일반적으로 할부 판매로 취급된다. 이에 따라 제외할 수 없는 양도차익은 매매 연도에 전액 보고하는 대신 대금이 수령되는 기간에 걸쳐 보고할 수 있다.

- ✓ 매도인 용자(약속어음 또는 저당증권 보유)는 일반적으로 할부 판매를 성립시킨다.
- ✓ 제외할 수 없는 양도차익은 대금이 수령됨에 따라 할부 기준으로 보고할 수 있다.
- ✓ 환수 가능한 감가상각 차익은 분할하지 않고 할부 판매가 발생한 연도에 전액 보고해야 한다.
- ✓ 할부 판매 소득을 보고하려면 양식 6252를 사용한다.

12.8 제외할 수 없는 자본이득 보고

연방 세법(IRS)에 따르면, 주택 매도로 인한 이득 중 제외할 수 없는 이득은 Form 8949와 Schedule D(Form 1040)에 보고해야 합니다. 단기 거래인지 장기 거래인지는 주택을 보유한 기간에 따라 결정되며, 이는 적용되는 자본이득 세율에 영향을 줍니다.

- ✓ 제외할 수 없는 이득은 Form 8949와 Schedule D(Form 1040)에 보고합니다
- ✓ 보유 기간에 따라 Form 8949의 Part I(단기) 또는 Part II(장기)에 보고합니다
- ✓ 제외 가능 금액을 초과하는 이득에는 적용되는 자본이득 세율이 적용됩니다
- ✓ Form 1099-S를 받은 경우 Form 8949에 해당 거래를 보고해야 합니다

12.9 부동산 세금 공제 안분

연방 세법에 따라 부동산 세금은 부동산 세금 연도 중 매수인과 매도인이 각각 해당 부동산을 소유한 일수에 따라 안분됩니다. 매도인은 자신의 소유 기간에 배분되는 부분을 Schedule A의 항목별 공제로 공제할 수 있습니다. 양도 거래세, 인지세 및 이와 유사한 수수료는 공제할 수 없지만, 매도인은 이를 판매 비용으로 처리할 수 있으며(또는 매수인은 이를 취득 원가에 가산할 수 있음)

- ✓ 부동산 세금은 소유 일수에 따라 안분되며, 매도인에게 매각일이 계산되지 않습니다
- ✓ 공제액 = 연간 부동산 세금 총액 × (소유 일수 ÷ 365 또는 366)
- ✓ 양도 거래세 및 인지세는 공제할 수 없으며, 매도인은 이를 판매 비용으로 처리하고 매수인은 이를 취득 원가에 가산합니다
- ✓ 1099-S 양식을 받은 경우, 실제로 납부한 세금에서 시작하여 6번 상자에 표시된 매수인 부담분을 뺍니다

12.10 배우자 또는 전 배우자 간 주택 양도

연방법에 따르면, 이혼 합의의 일부로 배우자 또는 전 배우자에게 주택(또는 지분)을 양도하는 경우 일반적으로 인식되는 양도차익이나 손실이 없습니다. 양수인은 양도하는 배우자의 소유 기간을 소유 기간 요건에 산입할 수 있지만, 거주 요건은 독립적으로 충족해야 합니다. (예외: 배우자가 비거주 외국인인 경우 양도차익이나 손실이 발생할 수 있습니다.)

- ✓ 이혼 시 배우자/전 배우자에게 하는 양도는 일반적으로 무이익 • 무손실 거래입니다.
- ✓ 양수인은 상대 배우자의 소유 기간을 산입할 수 있지만 거주 요건은 단독으로 충족해야 합니다.

12.11 주거 공간 내 업무 사용과 주거 공간과 분리된 업무 사용

연방법(Reg. 1.121-1)에 따르면, 사업/임대 부분이 주택의 주거 공간 내에 있는 경우(예: 방 안의 홈 오피스), 양도차익 배분이 필요하지 않으며 해당 매각은 Form 4797에 보고되지 않습니다(감가상각 환입은 제외). 사업/임대 부분이 주거 공간과 분리되어 있는 경우(예: 듀플렉스, 위층 주거용 아파트가 있는 상가, 또는 농장), 양도차익을 배분해야 하며, 사업 부분은 일반적으로 제외 대상이 아닙니다. 단, 납세자가 지난 5년 중 2년 동안 해당 부분을 주거지로 사용한 경우는 예외입니다.

- ✓ 주거 공간 내 업무 사용은 주택과 사업 간 양도차익 배분이 필요하지 않습니다.
- ✓ 별도 구조물/유닛에서의 업무 사용은 배분이 필요하며 Form 4797에 보고됩니다.
- ✓ 분리된 사업 부분은 지난 5년 중 2년 동안 주거지로 사용되지 않는 한 제외할 수 없습니다.

CHAPTER 13

Federal Estate and Gift Tax

13.1 2026년 기본 제외 금액 인상

근로가족 세금 감면 법안(Working Families Tax Cuts Bill, WFTC, One Big Beautiful Bill Act, OBBBA로도 알려짐)은 2025년 7월 4일 Public Law 119-21로 서명되어 법률이 되었으며, IRC § 2010(c)(3)에 따른 연방법을 개정하여 2026년 역년의 기본 제외 금액을 15,000,000달러로 인상했습니다. 이는 개인이 생전의 증여 또는 사망 시 유산을 통해 연방 유산세 및 증여세 없이 이전할 수 있는 금액입니다. 이는 IRS가 관리하는 연방법이며 전국적으로 적용됩니다.

- ✓ 연방법(IRC § 2010(c)(3), IRS)에 따라 기본 제외 금액은 2026년에 15,000,000달러입니다
- ✓ 이 인상은 2025년 7월 4일 서명된 Working Families Tax Cuts Bill, Public Law 119-21에 의해 제정되었습니다

13.2 사망 연도별 연방 유산세 기본 공제액

연방 유산세는 사망자의 사망 연도에 연계된 기본 공제액을 적용하며, Form 706(미국 유산 및 세대생략 이전세 신고서)으로 신고합니다. 공제액은 시간이 지나면서 증가해 왔습니다: \$13,610,000 (2024), \$13,990,000 (2025), \$15,000,000 (2026). 이 기준액 미만의 유산은 일반적으로 연방 유산세를 부담하지 않습니다. 이는 IRS가 관리하는 연방의 일률적 규정입니다.

- ✓ 연방법(IRS, Form 706)에 따라 유산세 공제액은 사망자의 사망 연도를 기준으로 합니다.
- ✓ 2024년 = \$13,610,000; 2025년 = \$13,990,000; 2026년 = \$15,000,000
- ✓ Form 706은 연방 유산세 신고서이며, 연방 공제액에는 주별 차이가 없습니다.

13.3 미사용 배우자 배제액의 이월 가능성

2011년 1월 1일부터 연방법에 따라, 배우자가 생존한 피상속인의 유산은 피상속인의 미사용 기본 공제액을 생존 배우자에게 이전하는 선택(포터빌리티)을 할 수 있습니다. 이 선택은 사망한 배우자에 대해 기한 내에 제출된 연방 유산세 신고서(Form 706)에서 이루어져야 합니다. 이를 통해 생존 배우자는 사실상 두 사람의 공제액을 합산할 수 있습니다.

- ✓ 연방법(IRS)에 따라 생존 배우자는 사망한 배우자의 미사용 공제액을 상속받을 수 있습니다(포터빌리티).
- ✓ 포터빌리티 선택은 기한 내에 제출된 Form 706 유산세 신고서에서 이루어져야 합니다.
- ✓ 포터빌리티는 2011년 1월 1일 이후에 사망한 피상속인에게 적용 가능합니다.

13.4 연방 증여세 연간 제외 금액

연방법에 따라 증여자는 매년 수증자당 연간 제외 금액까지 증여할 수 있으며, 이로 인해 연방 증여세가 발생하지 않고 평생 기본 제외 금액도 사용하지 않습니다. 수증자당 연간 제외 금액은 2024년에 18,000달러, 2025년과 2026년에 19,000달러입니다. 이는 부동산 또는 그 일부 지분을 증여할 때 관련됩니다. 증여세는 Form 709로 신고됩니다.

- ✓ 연방법(IRS, Form 709)에 따라 연간 증여세 제외는 수증자당, 연간 기준으로 적용됩니다.
- ✓ 2024년 = 수증자당 18,000달러; 2025년 = 19,000달러; 2026년 = 19,000달러
- ✓ 연간 제외 범위 내의 증여는 평생 기본 제외 금액을 소진하지 않습니다.

13.5 미국 시민권자가 아닌 배우자에 대한 연간 증여 제외액 증가

연방법(IRC § 2503 및 2523(i)(2), IRS가 관리)에 따라, 미국 시민권자가 아닌 배우자에게 한 증여는 표준 수증자당 금액보다 더 큰 연간 제외액을 적용받는데, 이는 무제한 혼인 공제가 비시민권 배우자에게는 적용되지 않기 때문입니다. 2026 역년의 경우, 미국 시민권자가 아닌 배우자에게 한 증여 중 처음 \$194,000(장래 이익의 증여는 제외)은 과세 대상 증여에서 제외됩니다. 이는 배우자가 미국 시민권자가 아닌 배우자에게 부동산 권리를 이전할 때 중요합니다.

- ✓ 2026년의 경우, 미국 시민권자가 아닌 배우자에게 한 증여 중 처음 \$194,000은 과세 대상 증여에서 제외됩니다
- ✓ 이 더 큰 제외액은 미국 시민권자가 아닌 배우자에 대해 표준 수증자당 \$19,000 금액을 대체합니다
- ✓ 장래 이익의 증여는 이 제외를 받을 수 없습니다

CHAPTER 14

Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform

14.1 도드-프랭크법에 따른 CFPB 설립

도드-프랭크 월스트리트 개혁 및 소비자 보호법(공법 제111-203호) 제10편은 소비자금융보호국(CFPB)을 주택담보대출을 포함한 대부분의 소비자 금융 상품 및 서비스와 관련된 불공정, 기만적, 남용적 또는 기타 금지된 관행에 대항하는 연방 감독기관, 규칙 제정자 및 집행자로 설립했다. 소비자 금융 상품에 대한 FTC의 규칙 제정 권한 대부분은 CFPB로 이전되었고, FTC는 모든 집행 권한과 일부 규칙 제정 권한을 유지했다.

- ✓ 도드-프랭크법 제10편은 연방 CFPB를 소비자 금융 상품/서비스에 대한 규칙 제정자 및 집행자로 설립했다
- ✓ CFPB는 불공정, 기만적, 남용적 또는 기타 금지된(UDAAP) 관행을 대상으로 한다
- ✓ FTC의 규칙 제정 권한 대부분은 CFPB로 이전되었고, FTC는 집행 권한과 일부 규칙 제정 권한을 유지했다
- ✓ 이는 전국적으로 일률 적용되는 연방법이다 — 결코 주 법률이나 주 기관의 것으로 돌리지 말 것

14.2 TILA와 RESPA 모기지 공시의 통합

연방법에 따라 도드-프랭크법은 개선된 금융 공시를 규정하며, 여기에는 진실대출법(TILA)과 부동산 결제 절차법(RESPA)에 따라 요구되는 모기지 공시의 통합이 포함됩니다. 이 통합은 CFPB의 TRID(TILA-RESPA 통합 공시) 규정으로 이어졌고, 주거용 모기지 거래에 사용되는 대출 견적서(Loan Estimate)와 결제 공시서(Closing Disclosure) 양식을 산출했습니다.

- ✓ 도드-프랭크법은 TILA와 RESPA 모기지 공시의 통합을 의무화했다
- ✓ 통합은 CFPB의 TRID 규정(대출 견적서 및 결제 공시서)을 통해 시행된다
- ✓ 이는 전국적으로 적용되는 연방 공시 요건이다

14.3 Title XIV에 따른 모기지 개혁 개정

연방법에 따라, Dodd-Frank의 Title XIV는 모기지 관련 남용을 방지하고 책임 있는, 감당 가능한 모기지 신용의 가용성을 개선하기 위해 진실대출법(TILA), 동등 신용기회법(ECOA) 및 기타 소비자 금융법을 개정합니다. 이는 보상 기반 인센티브, 부적절한 유도, 차별, 고비용 모기지, 모기지 서비스, 최소 연방 대출 기준, 감정평가를 다룹니다.

- ✓ Title XIV는 모기지 관련 남용을 방지하기 위해 TILA와 ECOA를 개정합니다
- ✓ 부적절한 유도, 차별, 그리고 남용적 • 불공정 • 기만적 • 약탈적 관행을 금지합니다
- ✓ 대출 주선자 보상 기반 인센티브와 고비용 모기지를 규제합니다
- ✓ 이는 전국적으로 일률 적용되는 연방 기준입니다

14.4 최소 대출 기준 및 상환 능력

연방법에 따라 Title XIV는 주택담보대출에 대한 최소 연방 대출 기준을 제정하여 상환 능력/적격 모기지(ATR/QM) 체계의 기초를 마련했습니다. 대출기관은 차입자가 주택담보대출을 상환할 능력이 있는지 합리적이고 선의로 판단해야 합니다. 적격 모기지 기준을 충족하는 대출은 특정 법적 보호를 받습니다.

- ✓ Title XIV는 ATR/QM 규칙의 기초가 되는 최소 연방 대출 기준을 만들었다
- ✓ 대출기관은 주택담보대출을 실행하기 전에 차입자의 상환 능력을 합리적으로 판단해야 한다
- ✓ 정의된 기준을 충족하는 적격 모기지는 법적 책임으로부터 보호를 받는다

14.5 모기지 오리지네이터의 주의 의무 및 라이선스

연방법(대출 진실법, 도드-프랭크법 제14편에 의해 개정됨, CFPB가 집행)에 따라 모든 모기지 오리지네이터는 차입자에게 주의 의무를 부담합니다. 오리지네이터는 요구되는 대로 적절한 자격을 갖추고 등록 및 면허를 받아야 하며, 자신의 운영을 감독하는 연방 규정을 준수해야 합니다. 이는 전국적으로 적용되는 모기지 대출 오리지네이터(MLO) 행위에 대한 연방 기준을 확립합니다.

- ✓ 연방법은 모든 모기지 오리지네이터에게 주의 의무를 부과합니다 (15 U.S.C. § 1639, 도드-프랭크법 § 1402)
- ✓ 모기지 오리지네이터는 필요에 따라 적절한 자격을 갖추고 등록 및 면허를 받아야 합니다
- ✓ 오리지네이터는 자신의 운영을 감시하는 연방 규정을 준수해야 합니다

14.6 상환 능력(ATR) 요건

연방법(TILA, Dodd-Frank § 1411, CFPB)에 따라, 채권자는 검증된 정보를 바탕으로 차주가 대출금을 상환할 능력이 있다고 합리적으로 판단하지 않는 한 주택 담보 대출을 실행할 수 없습니다. 이 판단에서는 차주의 신용 이력, 현재 소득, 예상 소득 및 기타 관련 요소를 고려해야 합니다. 이것이 연방 상환 능력(ATR) 규칙의 핵심입니다.

- ✓ 채권자는 주택 담보 대출을 실행하기 전에 차주의 상환 능력을 합리적으로 판단해야 합니다 (15 U.S.C. § 1639(c), Dodd-Frank § 1411)
- ✓ 판단은 신용 이력, 현재 소득, 예상 소득 및 기타 요소를 기반으로 해야 합니다
- ✓ 연방 최소 기준으로서 전국적으로 주택 담보 대출에 적용됩니다

14.7 적격 모기지(Qualified Mortgage)의 상환 능력 추정

연방법(도드-프랭크법 § 1412, CFPB)에 따라, 열거된 특정 모기지 범주에는 차입자가 상환 능력을 갖추고 있다는 추정이 적용됩니다. 이러한 적격 대출은 적격 모기지(QM) 체계의 기초를 이루며, 대출기관에 상환 능력(Ability-to-Repay) 규정 준수에 대한 세이프 하버 또는 추정을 제공합니다.

- ✓ 특정 유형의 모기지에는 상환 능력이 있다는 추정이 적용됩니다(도드-프랭크법 § 1412).
- ✓ 이러한 적격 대출은 연방 적격 모기지(QM) 범주를 구성합니다.
- ✓ 연방 규제기관(CFPB)이 어떤 모기지가 적격인지 결정합니다.

14.8 HOEPA 고비용 모기지 정의

연방법(TILA/HOEPA, 15 U.S.C. § 1602, Dodd-Frank § 1431, CFPB)에 따라, 모기지는 이자율이 평균 프라임 오퍼 금리(APOR)를 초과하는 정도에 따라 고비용으로 분류됩니다. 1순위 모기지는 이자율이 APOR보다 6.5%포인트를 초과하면 해당되고, 후순위(2순위) 모기지는 이자율이 APOR보다 8.5%포인트를 초과하면 다른 열거된 기준과 함께 해당됩니다. 고비용 모기지는 HOEPA에 따른 강화된 연방 보호 조치를 발동시킵니다.

- ✓ 1순위 모기지는 이자율이 평균 프라임 오퍼 금리를 6.5%포인트 초과하면 고비용입니다(Dodd-Frank § 1431)
- ✓ 2순위/후순위 모기지는 이자율이 APOR을 8.5%포인트 초과하면 고비용입니다
- ✓ 이 분류는 연방법에 따라 추가적인 HOEPA 소비자 보호 조치를 발동시킵니다

14.9 HOEPA 풍선 지급 및 약탈적 조건 금지

연방법(HOEPA, 15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § § 1432–1433, CFPB)에 따라 고비용 모기지는 엄격한 금지 조항을 받습니다. 예정된 지급액이 이전 지급액의 평균의 2배가 되도록 급격히 증가하는 풍선 지급은 금지됩니다. 채권자는 또한 이전 대출에 대한 채무 불이행을 권장하거나 권유할 수 없으며, 높은 연체료를 부과하거나, 채무를 가속화하거나, 선지급 수수료/페널티/포인트/수수료를 재정하거나, 이러한 요구사항을 회피하기 위해 대출을 구성할 수 없습니다.

- ✓ 고비용 모기지에서 이전 지급액의 평균의 2배까지 증가하는 풍선 지급은 금지됩니다(Dodd-Frank § 1432)
- ✓ 채권자는 이전 대출에 대한 채무 불이행을 권장하거나 권유할 수 없습니다(Dodd-Frank § 1433)
- ✓ 채권자는 선지급 수수료, 페널티, 포인트 또는 수수료를 재정하거나 규칙을 회피하기 위해 대출을 구성할 수 없습니다

14.10 주택 감정평가에 대한 FTC의 집행 역할

연방법에 따라 Title XIV는 감정평가를 다루고 주택 감정평가와 관련하여 FTC에 새로운 집행 역할을 부여한다. 이는 모기지 거래에서 평가의 무결성을 보호하는 감정평가 독립성 요건을 뒷받침한다.

- ✓ Title XIV는 FTC에 주택 감정평가에 대한 새로운 연방 집행 역할을 부여한다
- ✓ 이 법은 모기지 대출에서 감정평가 독립성을 촉진하기 위해 감정평가를 다룬다

14.11 금지된 조기상환 위약금

연방법(도드-프랭크법 § 1414, CFPB)에 따라, 적용 대상 주택담보대출에 대해서는 특정 유형의 조기상환 위약금이 금지됩니다. 이는 채권자가 차입자에게 대출의 조기 상환에 대해 비용을 부과할 수 있는 능력을 제한하여 소비자를 약탈적 위약금 구조로부터 보호합니다.

- ✓ 연방법(도드-프랭크법 § 1414)에 따라 특정 조기상환 위약금이 금지됩니다.
- ✓ 제한은 적용 대상 주거용 모기지 대출에 적용됩니다.

14.12 ATR에 따른 차입자 구제수단 및 사기 예외

연방법(15 U.S.C. § 1640, Dodd-Frank § 1413)에 따라, 채권자의 최소 모기지 기준 위반은 차입자가 손해액을 상계하거나 회수하기 위한 항변으로 제기할 수 있습니다. 그러나 차입자가 모기지를 취득하는 과정에서 사기를 저지른 경우, 채권자는 책임을 지지 않습니다(Dodd-Frank § 1417).

- ✓ 연방 최소 기준 위반은 차입자가 손해액을 상계하거나 회수하기 위한 항변으로 사용할 수 있습니다(Dodd-Frank § 1413)
- ✓ 차입자가 모기지를 취득할 때 사기를 저지른 경우 채권자는 책임을 지지 않습니다(Dodd-Frank § 1417)

CHAPTER 15

Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts

15.1 공정주택법에 따른 연방 보호 대상 집단

연방 공정주택법(1968년 민권법 제8편)은 HUD의 공정주택 및 평등기회국이 집행하며, 일곱 가지 보호 대상 집단을 기준으로 주거 차별을 금지합니다. 가족 상태 보호는 부모 또는 법정 보호자와 함께 거주하는 18세 미만 자녀가 있는 가구, 임산부, 미성년자의 양육권을 확보하는 과정에 있는 사람을 포함합니다. 시험 응시자는 일곱 가지 보호 대상 집단을 모두 암기해야 합니다.

- ✓ 연방 보호 대상 집단 일곱 가지는 인종, 피부색, 출신 국가, 종교, 성별, 가족 상태, 장애입니다
- ✓ 가족 상태에는 18세 미만 자녀, 임산부, 미성년자의 양육권을 확보하는 과정에 있는 사람이 포함됩니다
- ✓ 이 법은 HUD가 집행하는 연방법으로, 전국에 일률적으로 적용됩니다

15.2 주택 적용 범위 및 예외

연방법에 따라 공정주택법은 대부분의 주택에 적용되지만, 특정한 좁은 예외가 존재합니다. 그러나 차별적 광고 금지는 모든 주택에 적용되며, 달리 예외가 적용되는 부동산에도 마찬가지로 적용됩니다.

- ✓ 소유자가 거주하는 4세대 이하 건물에는 예외가 적용될 수 있습니다.
- ✓ 브로커 없이 매도 또는 임대되는 단독주택은 예외일 수 있습니다.
- ✓ 회원만 입주하도록 제한하는 종교 단체 및 민간 클럽이 운영하는 주택은 예외일 수 있습니다.
- ✓ 차별적 광고 금지는 달리 예외인 주택에도 적용됩니다.

15.3 주택 판매 및 임대에서의 금지 행위

연방 공정주택법(Fair Housing Act)에 따라, 주택의 판매 또는 임대에서 보호 대상 계층을 근거로 특정 차별적 행위를 누구도 해서는 안 됩니다. 여기에는 스티어링, 블로커스팅, 그리고 다중 목록 서비스(MLS)와 같은 부동산 서비스에 대한 접근 거부도 포함됩니다.

- ✓ 보호 대상 계층을 근거로 임대/판매를 거부하거나, 협상을 거부하거나, 주택을 제공하지 않는 것은 금지됩니다
- ✓ 다른 조건, 약관, 또는 특혜를 설정하거나 다른 서비스/시설을 제공하는 것은 금지됩니다
- ✓ 주택이 점검, 판매, 또는 임대를 위해 이용 가능하다는 사실을 거짓으로 부인하는 것은 금지됩니다
- ✓ 블로커스팅(보호 대상 집단이 이사 온다고 암시하여 소유주가 이익을 위해 매도하도록 설득하는 행위)은 금지됩니다
- ✓ 주택의 판매/임대와 관련된 MLS와 같은 서비스에 대한 접근 또는 회원 자격을 거부하는 것은 금지됩니다

15.4 주택담보대출에서의 금지 행위

연방 공정주택법(Fair Housing Act)은 보호 대상 집단을 이유로 주택담보대출에서 차별하는 것을 금지하며, 감정평가 및 대출 매입을 포함한 대출 활동 전반에 적용됩니다.

- ✓ 보호 대상 집단을 이유로 주택담보대출을 거절하거나 대출 정보 제공을 거절할 수 없습니다
- ✓ 금리, 포인트, 수수료와 같이 서로 다른 조건을 부과할 수 없습니다
- ✓ 부동산 감정평가에서 차별할 수 없습니다
- ✓ 대출 매입을 거절하거나 대출 매입에 대해 서로 다른 조건을 설정할 수 없습니다

15.5 추가 금지 행위: 간섭 및 광고

매매, 임대 및 대출 외에도, 연방 공정주택법은 공정주택 권리를 위협하거나 간섭하는 행위, 차별적인 진술을 게시하는 행위, 그리고 주택 소유자 보험에서 차별하는 행위를 불법으로 규정합니다.

- ✓ 공정주택 권리를 행사하는 사람 또는 다른 사람을 돕는 사람을 위협하거나, 강요하거나, 협박하거나, 간섭할 수 없습니다
- ✓ 차별적인 선호나 제한을 나타내는 진술을 작성, 인쇄 또는 게시할 수 없습니다
- ✓ 광고 금지는 달리 면제되는 단독주택 및 소유자 거주 주택에도 적용됩니다
- ✓ 보호 대상 집단을 근거로 주택 소유자 보험 보장을 거부하거나 차별할 수 없습니다

15.6 합리적 개조 및 편의 제공

연방 공정주택법(Fair Housing Act)에 따라, 주택 제공자는 장애인을 위해 합리적인 개조를 허용하고 합리적인 편의를 제공해야 합니다. 개조(물리적 변경)는 세입자 부담이며, 편의 제공은 규칙, 정책 또는 서비스의 변경입니다. 장애 보호는 장애 기록이 있거나 장애가 있는 것으로 간주되는 사람에게도 적용됩니다.

- ✓ 제공자는 세입자 비용으로 주거/공용 구역에 대한 합리적인 개조(MODIFICATIONS)를 허용하는 것을 거부할 수 없습니다
- ✓ 임대인은 퇴거 시(합리적인 경우) 세입자에게 원래 상태로 복구하도록 요구할 수 있습니다.
- ✓ 제공자는 규칙, 정책, 관행 또는 서비스에서 합리적인 편의(ACCOMMODATIONS)를 거부할 수 없습니다.
- ✓ 예: 「반려동물 금지」 정책이라도 안내견은 허용해야 하며, 출입을 위해 필요한 경우 지정 주차를 제공해야 합니다.
- ✓ 이 법은 다른 사람의 건강/안전에 직접적인 위협이 되는 사람이나 현재 불법 약물을 사용하는 사람을 보호하지 않습니다.

15.7 고령자 주택 면제

연방 공정주택법(Fair Housing Act)에 따라, 요건을 충족하는 고령자 주택은 가족적 지위(familial status) 차별 책임에서 면제되며, 미성년 자녀가 있는 가족에게 임대 또는 판매를 합법적으로 거부할 수 있습니다. 응시자는 ‘55세 이상’ 요건을 알아야 합니다. 이 면제는 다른 보호 대상 집단에 근거한 차별을 면제하지 않습니다.

- ✓ 면제되는 고령자 주택은 미성년 자녀가 있는 가족에게 임대 또는 판매를 합법적으로 거부할 수 있습니다.
- ✓ 다음에 해당하면 자격을 충족합니다: 주 또는 연방 노인 프로그램, 62세 이상만 거주하도록 의도되어 전적으로 그들이 거주하는 경우, 또는 55세 이상을 위해 운영되는 경우.
- ✓ ‘55세 이상’ 면제의 경우: 최소 80%의 세대에 55세 이상 거주자가 최소 한 명 있어야 합니다.
- ✓ 55세 이상 주택으로 운영하겠다는 의도를 보여주는 정책을 공표하고 준수해야 하며, HUD의 연령 확인 규정을 준수해야 합니다.
- ✓ 이 면제는 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애 또는 출신국에 근거한 차별을 보호하지 않습니다.

15.8 신축 다세대 건물의 접근성 요건

연방법에 따라, 1991년 3월 13일 이후 최초로 입주한 4세대 이상의 다세대 건물은 지정된 접근성 설계 및 건설 요건을 충족해야 합니다.

- ✓ 1991년 3월 13일 이후 최초로 입주한 4세대 이상의 건물에 적용됩니다.
- ✓ 엘리베이터가 있는 건물에서는 모든 세대가 접근성 요건(접근 가능한 경로, 제어장치, 그랩 바용으로 보강된 욕실 벽, 사용 가능한 주방/욕실)을 충족해야 합니다.
- ✓ 엘리베이터가 없는 건물에서는 요건이 1층 세대에만 적용됩니다.
- ✓ 이러한 연방 요건은 더 엄격한 주 또는 지방 접근성 기준을 대체하지 않습니다.

15.9 성(性) 차별에는 성적 지향과 성별 정체성 포함

연방 공정주택법(Fair Housing Act)은 7개의 보호 계층을 명시합니다: 인종, 피부색, 종교, 국가 출신, 성(性), 가족 상태, 장애. 2021년 2월 11일 이후, HUD의 공정주택 · 기회균등국(Office of Fair Housing and Equal Opportunity)은 공정주택법의 성(性) 차별 금지 조항이 성적 지향 및 성별 정체성으로 인한 차별을 포함한다고 해석하며, 대법원의 Bostock v. Clayton County(2020) 판례 논리를 적용합니다. HUD는 이러한 차별을 주장하는 민원을 접수하고 조사하며, 이를 기반으로 법을 집행합니다. 성적 지향과 성별 정체성은 법령에 별도의 용어로 추가되지 않았으며, 보호는 「성(性)」의 의미를 통해 제공됩니다. 많은 주와 지역도 자신의 공정주택법에서 이들을 명시적으로 보호 계층으로 명시합니다. 출처: HUD FHEO 메모, 「행정명령 13988의 공정주택법 집행 이행」, 2021-02-11; Bostock v. Clayton County, 590 U.S. 644 (2020).

- ✓ 2021년 2월 11일 이후, HUD는 연방 공정주택법의 「성(性)」을 성적 지향 및 성별 정체성을 포함하도록 해석합니다
- ✓ HUD는 성적 지향 또는 성별 정체성 차별을 기반으로 하는 공정주택 민원을 접수하고 조사합니다
- ✓ 법령은 여전히 7개의 보호 계층을 명시합니다; 보호는 새로운 명시된 계층이 아닌 「성(性)」의 의미를 통해 제공됩니다 (Bostock 논리)
- ✓ 많은 주 및 지역 공정주택법은 성적 지향 및 성별 정체성을 명시적 보호 계층으로 추가합니다

CHAPTER 16

Fair Housing Act: Enforcement and Remedies

16.1 HUD 불만 제기 및 기한

연방법에 따르면, 자신의 공정 주택 권리가 침해되었다고 믿는 사람은 온라인, 편지 또는 전화로 HUD에 불만을 제기할 수 있습니다. 응시자는 1년의 행정적 제기 기한을 반드시 알아야 합니다.

- ✓ HUD 불만은 주장된 차별이 발생하거나 종료된 후 1년 이내에 제기해야 합니다
- ✓ 불만은 온라인, 편지 또는 가장 가까운 HUD 사무소로 전화하여 제기할 수 있습니다
- ✓ 불만에는 불만 제기자, 불만 대상자, 관련 주택, 주장된 위반 사항 및 날짜가 명시되어야 합니다

16.2 HUD 조사, 화해 및 집행

불만이 제기된 후 HUD는 합리적 원인이 있는지 판단하기 위해 조사하고, 화해를 제안하며, 행정법판사 심리 또는 연방 민사 재판으로 진행할 수 있습니다. 응시자는 집행 경로와 이용 가능한 구제책을 이해해야 합니다.

- ✓ HUD는 양 당사자에게 자발적 화해 합의를 통해 불만을 해결할 기회를 제공해야 합니다
- ✓ HUD는 조사하고 차별이 발견되면 합리적 원인 결정 및 혐의 제기를 발부합니다
- ✓ 당사자는 혐의 제기 후 20일 이내에 HUD 행정법판사 심리 또는 연방 민사 재판을 선택할 수 있습니다
- ✓ ALJ는 실제 손해배상, 금지 및 형평법상 구제, 변호사 비용, 그리고 HUD에 대한 민사 벌금을 명할 수 있습니다. 연방 법원은 징벌적 손해배상을 명할 수 있습니다

16.3 개인 소송 선택권과 2년 제한기한

연방 공정주택법(Fair Housing Act)에 따라, 침해를 입은 사람은 HUD 불만 제기와 별개로 또는 추가하여 연방법원에 개인 민사소송을 제기할 수 있다. 응시자는 2년의 개인 소송 제한기한과 1년의 HUD 불만 제기 기한을 구별해야 한다.

- ✓ 개인 민사소송은 가장 최근의 차별 행위로부터 2년 이내에 제기할 수 있으며, HUD에 먼저 불만을 제기했는지 여부와 관계 없다.
- ✓ HUD가 불만을 처리하는 데 소요된 시간은 2년 기간에 산입되지 않는다.
- ✓ 불만제기자가 HUD 조정 합의서에 서명했거나 HUD 행정법판사(ALJ) 청문이 시작된 경우 개인 소송은 금지된다.
- ✓ 법무장관은 주거 차별의 패턴 또는 관행을 이유로 연방법원에 소송을 제기할 수 있다.

CHAPTER 17

Buyer Representation (NAR Settlement 2024)

17.1 집을 둘러보기 전 서면 매수자 대리 계약

전미 부동산중개인 협회(NAR) 합의에 따라 요구되는 전국적 관행 변경에 따라, 2024년 8월 17일부터 매수자와 함께 일하는 MLS 참여자는 해당 매수자와 집을 둘러보기 전에, 대면이든 가상이든, 서면 매수자 대리 계약을 체결해야 합니다. 이 계약에는 매수자 브로커가 받을 구체적인 보수 금액 또는 요율을 개방형이 아닌 객관적인 방식으로 명시해야 하며, 중개 수수료는 법으로 정해진 것이 아니고 전적으로 협상 가능하다는 점을 공개해야 합니다. 매수자 브로커는 매수자와 합의한 금액을 초과하는 중개 서비스 보수를 받을 수 없습니다. 매수자 브로커에 대한 보수 제공은 더 이상 MLS에 표시될 수 없습니다; 보수는 MLS 외부에서 여전히 협상할 수 있으며, 매도자는 매수자 브로커 지급을 조건으로 하지 않는 한 MLS에 양보(예: 클로징 비용 크레딧)를 계속 제공할 수 있습니다. 출처: NAR 합의(Burnett v. NAR), 2024-08-17부터 시행된 관행 변경; nar.realtor/the-facts.

- ✓ 2024-08-17부터 MLS 참여자는 매수자와 집을 둘러보기 전에(대면 또는 가상) 서명된 서면 매수자 대리 계약을 갖추어야 합니다.
- ✓ 서면 계약에는 구체적인 보수 금액 또는 요율을 객관적이고 개방형이 아닌 방식으로 명시하고, 중개 수수료가 전적으로 협상 가능하며 법으로 정해진 것이 아님을 공개해야 합니다.
- ✓ 매수자 브로커는 매수자 계약에서 합의한 금액을 초과하는 보수를 받을 수 없습니다.
- ✓ 매수자 브로커 보수 제공은 더 이상 MLS에 표시될 수 없으며, MLS 외부에서 협상될 수 있습니다.
- ✓ 매도자 양보는 매수자 브로커의 사용 또는 지급을 조건으로 하지 않는 경우에만 MLS에 나타날 수 있습니다.