



Chicago Title



주택 소유를 향한 여행



주택 구매자 여러분께:

주택 구매를 향한 여행을 시작하심으로 이 나라에 든든한 발판을 마련하시는 여러분께 축하의 말씀을 드립니다. 본 안내서는 저희 다중문화 마케팅 부서에서 여러분의 주택 구매 전 과정을 도와드리기 위해 개발한 것입니다. 뿐만 아니라, 저희는 거래 과정에서 발생하는 중요한 사건을 특별히 기술하고, 대금업자, 부동산 중개인 또는 소유권 회사에 상관 없이 책임 있는 관련 당사자를 표시하고 있습니다.

본 안내서를 제공할 수 있게 된 것을 무한한 영광으로 생각합니다. 문의사항이 있으시면, **Chicago Title** 지역 사무소로 연락하시기 바랍니다.

다시 한 번 축하드리며, 귀하께 서비스를 제공할 기회를 주신 것에 감사드립니다!

Chicago Title

우선, 여러분이 가지고 계신 몇 가지 의문사항에 대해 이야기해 보도록 하겠습니다...

왜 주택을 구매합니까?

자신의 주택을 가짐으로써 오는 즐거움이나 소유에 대한 자부심 이외에도 다음과 같은 혜택이 있습니다,

- 주택 가격이 인상됨에 따라 재산을 축적하게 됩니다
- 세금 공제가 될 수 있습니다
- 일반적으로 주거비가 임대료보다 천천히 인상됩니다
- 보다 자유롭게 자신의 주택을 사용, 장식 및/또는 리모델링할 수 있습니다

주택 구매는 어떻게 시작해야 합니까?

주택을 구매하기로 결정하셨다면, 일단 지역 부동산 전문가에게 연락하셔서 구매 과정에 대한 도움을 받으십시오. 부동산 전문가는 귀하가 감당할 수 있는 정도를 판단하고, 귀하가 구매하고자 하는 주택의 결정, 적당한 지역 발견, 구매 협상, 검사 준비 그리고 에스크로 및 대출 과정 전반에 걸친 안내에 도움을 제공함으로써 주택을 소유하도록 해 줄 것입니다.

부동산 대리인이 필요합니까? 그러면, 적합한 부동산 대리인은 어떻게 찾을 수 있습니까?

반드시 필요합니다. 주택을 구매하는 것은 감정적으로나 재정적으로나 엄청난 시도입니다. 경험 있는 전문적이고

자격을 갖춘 부동산 대리인이나 중개인을 선정함으로써 여러분은 복잡한 과정 전반에 걸쳐 도움을 받게 될 것이며, 여러분의 대리인은 거래의 전 과정에서 여러분에게 최대의 이익이 되도록 협상을 해 줄 것입니다. 또한 부동산 대리인은 거래에 필요한 자금을 조달하고 귀하에게 적합한 주택을 찾아내는 데 많은 영향을 줍니다. 미국에서는 대부분의 사람들이 주택 구매 과정 동안 부동산 전문가의 도움을 받습니다.

부동산 대리인 또는 중개인에게 대한 비용이나 부동산 수수료는 일반적으로 주택 판매자가 지불합니다. 부동산 대리인은 거래가 완료된 경우에만 지급을 받습니다. 아시아 지역의 주택 구매자들을 전문으로 담당하고 귀하의 언어를 말할 수 있는 부동산 대리인을 찾기 위해서는 다음과 같은 방법이 있습니다,

- 부동산 소유 추진업무를 주로 담당하는 지역 부동산 협회 또는 기타 단체에 연락합니다
- 웹사이트 www.AREAA.org를 방문합니다
- 친구나 친지에게 문의합니다, 또는
- 아시아 지역 주택 구매자들을 담당하는 부동산 대리인 목록을 원하시면, **Chicago Title** 지역 사무소에 전화하거나 당사의 웹사이트 www.chicagotitle.com을 방문하십시오

대출은 어떻게 받을 수 있습니까? 저에게 가장 적합한 조건은 무엇입니까?

이러한 중요한 주택 구매를 위해, 여러분은 충분한 재정적 조건을 갖추어야 합니다. 신용 기록이 양호해야 하며 과거 7년간 파산 기록이 있어서는 안 됩니다. 주택 구매 과정 동안 납세 신고서 및 기타 재정관련 서류를 제출할 수 있어야 합니다. 다음과 같은 재정 관련 사항들을 명심해 주시기 바랍니다:

- 주택 보증금을 위해 저축한 돈이 있습니까?
- 과거 2-3년 동안 정식으로 고용된, 안정적이고 믿을 수 있는 수입원이 있습니까?
- 각종 세금 납부 기록은 양호합니까?
- 모기지 및 기타 부대 비용을 정기적으로 매월 지불할 수 있습니까?
- 자동차 대금과 같은 장기 부채의 미지급 잔액이 비교적 적은 편입니까?

또한, 여러분에게 가장 적합한 대출을 결정하기 위해 다음과 같은 질문에 스스로 답해 보십시오:

- 이 주택에 얼마 동안 거주할 계획이십니까?
- 향후 몇 년 사이에 귀하의 재정 상태가 큰 변화가 있습니까?
- 이 모기지 상환을 언제 끝내고 싶습니다? 은퇴하기 전입니까?
- 변화하는 모기지 지급 금액을 감당할 수 있습니까? 아니면, 대출 기간 동안 동일한 금액을 지급하길 원하십니까?

부동산 대리인은 위에 논의된 고려사항을 기반으로 귀하의 필요사항에 가장 적합한 대출을 결정하도록 도와줄 것입니다.

에스크로 및 소유권 보험이 무엇입니까?

에스크로는 단지 부동산 양도와 관련된 모든 자금 및 서류가 확인되는 동안의 시간 기간일 뿐입니다. **Chicago Title** 이 관여하게 되는 분야가 바로 에스크로이며, 구매자와 판매자를 위한 독립된 제 3자로서 행위하고, 양당사자를 위한 지시사항을 수행하며, 자금 배분의 책임을 지고, 모든 서류 작업을 담당하며, 구매자인 귀하에게 소유권이 이전되는 증서를 기록합니다.

에스크로는 거래와 관련된 모든 당사자들을 보호합니다. 예를 들면, 보증금과 관련하여, 판매자가 구매자의 권리가 선의라는 증거를 입증하는 동안 구매자의 돈은 보호됩니다. 소유권 회사는 거래에 요구되는 모든 금전, 지시사항 및 서류를 보유하고, 각 당사자에게 해당하는 금액을 배분하며, 신규 증서의 등록과 같은 세부사항을 취급합니다.

소유권 보험은 소유권 검사 동안 발견되지 않을 수 있는 위험에 대해 구매자를 보호하는 보험 증서입니다. “잠재적 결함”이라고도 알려져 있는 이러한 위험은 수년 후까지 나타나지 않을 수도 있습니다. 이러한 예로는 다음과 같은 것들이 있습니다. 공개되지 않거나 누락된 상속인, 실재 소유주로의 사칭, 증서의 서명 위조 또는 불순한 의도를 가진 사람, 미성년자 또는 미혼이라고 여겨졌으나 실재로는 혼인한 사람에 의해 서명된 증서 및 모기지.

위와 같은 잠재적 결함이 발생하는 경우에도, **Chicago Title** 과 함께라면 귀하와 귀하의 부동산은 아무런 피해를 받지 않습니다.

거래마감 비용은 무엇이며, 제가 지급하는 것입니까?

거래마감 비용에는 두 가지 유형이 있습니다: 비순환 (한 번만 지불) 및 순환 (일정한 주기로 반복적으로 비용 부담) 비용입니다. 비순환 비용에는 다음과 같은 비용이 포함되지만 이에 국한되지는 않습니다: 신용 보고서, 포인트 또는 대출 수수료, 주택 검사, 소유권 보험 및 에스크로, 서류 준비, 세금 서비스, 공증인, 기록, 택배, 전신 송금 및 송금 우표. 반복 비용 및 비례배분에는 다음과 같은 비용이 포함되지만 이에 국한되지는 않습니다: 부동산 위험 보험, 부동산세, 이자 비례배분, 비례 배분된 초기 납입금 및, 해당하는 경우, PMI (개인저당보험). 이러한 비용의 대부분은 해당 부동산이 위치한 카운티의 관습을 기반으로 구매자와 판매자가 나누어서 분담합니다.

귀하의 대금업자 및 부동산 대리인/중개인이 예상 거래마감 비용에 대한 ‘선의의 견적’을 제공할 것이며, 실제 비용에 대해서는 대금업자의 지시사항에 따라 에스크로 보유자가 정산하여 서명 시 귀하에게 설명할 것입니다.





축하드립니다!

이제 첫 번째 단계가 끝났습니다. 다음은 주택구매 여행을 위한 나머지 19단계입니다:

1. 부동산 대리인 선정.
2. 대금업자 선정 (다양한 종류의 모기지 대출 및 사전 자격심사 알기).
3. 주택 선정 (종류, 가격 및 위치 선정).
4. 제안 (원하는 부동산을 찾은 경우 부동산 대리인을 통해 서면 제안서를 작성).
5. 에스크로 과정 (판매자와 합의에 도달한 경우, 에스크로 대리인에게 초기 보증금을 지급하면 시작됨).
6. 모기지 대출 (모기지 대출이 필요한 경우, 관련 서식 작성).
7. 예비 소유권 보고서 (검토 및 수락).
8. 검사 및 공개 (계약에 명시된 기간 동안 주택 검사 및 판매자가 주택에 대해 공개한 모든 내용 검토).
9. 평가 (대금업자에 의한 주택 가치 평가).
10. 대출 승인 (대금업자가 에스크로 대리인에게 연락).
11. 잠재 위험 보험 (구매자는 에스크로 대리인에게 증서를 제공할 보험 회사의 이름을 알려줌).
12. 조건 (에스크로 대리인이 조건이 부합하는지 확인).
13. 부동산 최종 방문 (거래가 마감되기 전, 구매자는 부동산 대리인과 함께 주택을 검사).
14. 서류 서명 (구매자가 대출 서류 및 에스크로 지시사항에 서명한 후, 최초 납입금을 소유권 회사에 예치).
15. 에스크로 대리인이 대금업자에게 서류 반환.
16. 대금업자의 자금이 소유권 회사로 전자 송금 (대금업자와 소유권 회사 사이에 금전 교환 발생).
17. 카운티 사무소에 증서 등록 (이로써 부동산 소유권이 구매자에게 이전됨).
18. 거래 마감 (최종 정산 및 계정 명세서 송부).
19. 신규 소유주에게 열쇠 전달.



구매 과정에서는 어떤 일이 일어날까요?

다음의 **35** 단계는 여러분의 부동산팀(부동산 대리인, 대금업자 그리고 소유권 및 에스크로 회사)이 귀하의 거래를 성사시키기 위해 수행하는 역할을 설명합니다. 각 설명의 다음에는 괄호안에 표시된 해당 행위와 관련된 팀구성원(들)을 보실 수 있습니다.

모든 단계들은 비록 일부가 동시에 일어나는 경우도 있지만 순서대로 번호가 매겨져 있으므로 쉽게 따라하실 수 있습니다. 보다 자세한 정보를 원하시거나 설명이 필요하시면, 귀하의 부동산 대리인이나 대금업자에게 문의하십시오.

1. 금융 옵션 사전 심사 및 평가	[대금업자/대출 사무원]
2. 구매대상 주택 선택, 구매청약 및 초기 보증금 제시	[부동산 대리인]
3. 소유권 및 에스크로 회사 거래 개시	[소유권 및 에스크로 회사]
4. 대출신청서 완성	[대금업자/대출 사무원]
5. 주택 검사 주문	[부동산 대리인]
6. 신용보고서 및 주택 가치 평가 주문	[대금업자/대출 사무원]
7. 특정날짜 단계에 따른 계약사항 정밀 검토	[팀 구성원 전원]
8. 예비 소유권 보고서 검토 후 대금업자 및 부동산 대리인에게 발송	[소유권 및 에스크로 회사]
9. 구매자에게 공개 보고서 전달	[부동산 대리인]
10. 예비 소유권 보고서 검토	[팀 구성원 전원]
11. 희망 대출 선택	[대금업자/대출 사무원]
12. 검사결과 검토 및/또는 결함사항 제거	[부동산 대리인]
13. 대출 컨틴전시 제거 및 필요한 경우 예치금 인상	[부동산 대리인]
14. 인상된 자금 수령	[소유권 및 에스크로 회사]
15. 대출 승인용 최종 서류 수집	[대금업자/대출 사무원]
16. 에스크로 대리인이 소유권 보고서의 무결함 및 부가 지시사항 준수 여부 확인	[소유권 및 에스크로 회사]
17. 대금업자 (위험 평가인)에게 최종 승인을 위한 일괄서류 송부	[대금업자/대출 사무원]
18. 잠재 결함에 대비한 보험 대리인 선정을 위한 논의	[부동산 대리인]
19. 대출 승인 및 대출 서류 주문	[대금업자/대출 사무원]
20. 소유권 회사에 대출 서류 송부	[소유권 및 에스크로 회사]
21. 부동산 소유주의 잠재 결함 보험 주문	[소유권 및 에스크로 회사]
22. 거래마감일 및 거래 마감을 위해 필요한 최종 잔액 확인	[부동산 대리인]
23. 부동산 대리인이 거래 마감을 위한 지시사항 전달	[부동산 대리인]
24. 에스크로 대리인에 의한 대출 최종 조건 검토	[대금업자/대출 사무원]
25. 에스크로 지시사항 정식 공시	[소유권 및 에스크로 회사]
26. 에스크로 지시사항 서명(구매자 및 판매자) 및 대출 서류 서명(구매자)	[소유권 및 에스크로 회사]
27. 대금업자에게 서명된 서류와 잠재 결함 보험 증서 회송	[소유권 및 에스크로 회사]
28. 부동산 최종 방문	[부동산 대리인]
29. 대출 파일 검토	[대금업자/대출 사무원]
30. 금전 교환 실시	[대금업자/대출 사무원]
31. 에스크로 계정에 구매자의 자금 잔액 예치	[소유권 및 에스크로 회사]
32. 팀에서 거래마감을 위해 필요한 기타 조치사항 결정	[팀 구성원 전원]
33. 카운티 사무소에 서류 등록 (증서)	[소유권 및 에스크로 회사]
34. 거래 마감. 최종 정산: 수표 발행 및 송부, 최종 계정 명세서 작성, 모든 당사자 소집 및 거래마감 공지	[소유권 및 에스크로 회사]
35. 신규 소유주에게 열쇠 전달	[부동산 대리인]