

# 우량 신용의 중요성

## The Importance of Good Credit



CreditSmart® Asian

### **About Freddie Mac**

Freddie Mac is a stockholder-owned corporation chartered by Congress in 1970 to create a continuous flow of funds to mortgage lenders in support of homeownership and rental housing. Freddie Mac purchases mortgages from lenders and packages them into securities that are sold to investors. Since its creation, Freddie Mac has helped finance one in six American homes.

### **About CreditSmart® Asian**

CreditSmart Asian is a multilingual series to guide Asian American consumers on how to build and maintain better credit, understand the steps to buying a home and how to protect their investment.

### **Special Thanks**

Special thanks to the following organizations for their collaboration in the development of the CreditSmart Asian: Asian Americans for Equality, Boat People SOS, Chhaya CDC, Filipinos for Affirmative Action, Korean Churches for Community Development, Nakatomi & Associates, National Coalition for Asian Pacific American Community Development (National CAPACD), National Congress of Vietnamese Americans, National Korean American Service & Education Consortium, Inc., and Quon Design.



## Freddie Mac: The Importance of Good Credit



- Open bank accounts  
은행 계좌 개설
- Apply for a credit card  
신용카드 신청
- Keep records of repayment and income  
상환 및 소득에 대한 기록 유지
- Use credit card responsibly over time  
신용카드를 장기간 동안 책임있게 사용
- Make payments before due date  
만기일 전에 지불
- File income taxes  
소득세 신고
- Know your rights as a borrower  
차입자의 권리 숙지
- Build your good credit rating  
우량 신용 등급 유지



We make home possible®



CreditSmart® Asian



# Table of Contents

<b>Welcome</b> .....	<b>4</b>
<b>Good Credit: A Gift for the Future</b> .....	<b>6</b>
<b>Good Credit is Worth It</b> .....	<b>14</b>
<b>Building Good Credit</b> .....	<b>18</b>
<b>Keeping Credit Strong</b> .....	<b>22</b>
<b>You Have Rights</b> .....	<b>26</b>
<b>Being Credit Wise</b> .....	<b>42</b>
<b>Good Credit: An Asset for Your Future</b> .....	<b>50</b>

## 목차

인사말 .....	5
우량 신용: 미래를 위한 선물 .....	7
가치 있는 우량 신용 .....	15
우량 신용의 축적 .....	19
우량 신용의 유지 .....	23
차입자의 권리 .....	27
현명한 신용 관리 .....	43
우량 신용: 미래를 위한 자산 .....	51



## CreditSmart® Asian: The Importance of Good Credit

Welcome,

**F**or millions of families, homeownership is a route to creating wealth. It builds financial security for the future.

As you begin the journey to homeownership, Freddie Mac is providing this information to help you successfully make your way through the process. We know the process may seem daunting, especially if you have limited English skills or if you don't yet have credit established and don't know how the system works. We created this series of guidebooks to help you get started. The guidebooks cover the importance of establishing your credit, the process of buying a home, including how to make the best financial choices for you and your family, and the responsibilities of being a homeowner.

There are many other resources available to you, including community organizations, your local government housing agencies, real estate agents and lenders who understand and are willing to work with prospective homebuyers like you. We strongly encourage you to seek out their professional services to gather the facts so you can make the best decisions. You will face many choices throughout the process.

In this first guidebook, *The Importance of Good Credit*, you will learn the significance of establishing and maintaining a good credit history. Even if you don't have a checking account or a credit card, you will learn how and where to begin. Yes, it takes time, but establishing your good credit history is worth it. Good credit is an asset that will fuel your future wealth by allowing you to secure a loan for a car or for your business and to buy a home where your family can live and grow together.

After reading this booklet, you should read our companion guidebooks, *Steps to Homeownership* and *Homeowner Benefits and Responsibilities*. Together, these books are a valuable road map addressing the issues and questions most important to you.

From all of us at Freddie Mac, we wish you great success. With proper planning, time and hard work, you can realize your dream of homeownership.



**Positive credit is an  
asset that will fuel your  
future wealth.**



# CreditSmart® Asian: 우량 신용의 중요성

안녕하십니까?

주택 소유는 수백만 가정에게 부를 창조하는 수단이며 미래의 재정적 안정을 보장해 줍니다.

Freddie Mac은 주택 소유의 꿈을 이루는 과정을 이 책자를 통해 안내해 드릴 것 입니다. 저희는 내 집 마련을 이루는 과정이, 특히 영어 구사 능력이 충분하지 않거나, 신용을 쌓지 못했거나, 시스템의 운영 방식을 모르는 사람들에게 쉬운 일이 아니라는 것을 잘 알고 있습니다. 저희는 여러분이 주택 구입 과정을 시작하는 것을 돕기 위해 이 안내서 시리즈를 제작했습니다. 이 안내서는 신용을 쌓는 것의 중요성, 가족을 위해 최선의 재정적인 선택을 하는 방법을 포함하여, 주택 구입 과정과 주택 소유자의 책임에 대해 설명해 드립니다.

이외에도, 지역사회 단체, 지방정부의 주택 관련 기관, 부동산 중개인 및 융자기관과 같은 많은 단체 및 기관들이 여러분과 같은 주택 구입자의 어려움을 이해하고 기꺼이 도움을 제공합니다. 저희는 여러분이 최선의 결정을 위하여 이러한 단체 및 기관의 전문 서비스를 받아 정보를 수집할 것을 강력하게 권합니다. 여러분은 주택 구입 과정에서 많은 선택을 해야 하기 때문입니다.

이 “우량 신용의 중요성”이라는 제목의 첫 안내서에는 좋은 신용 기록을 쌓고 유지하는 것의 중요성에 대해 설명하고 있습니다. 또한, 은행계좌나 신용카드가 없더라도 어디서 어떻게 신용을 쌓기 시작해야 하는지를 알려줍니다. 좋은 신용을 쌓는 데는 시간이 걸리지만 그만큼 가치가 있습니다. 자동차를 구입하고, 사업을 시작하고, 가족이 함께 생활하고 성장할 수 있는 집을 구입할 자금을 융자 받을 수 있는 좋은 신용은 미래의 부를 창출하는 자산입니다.

이 책자와 함께 저희의 안내서 시리즈인 “주택 구입 단계” 와 “주택 소유자의 책임” 을 읽으셔야 합니다. 이 안내서들은 여러분의 가장 중요한 문제를 해결하고 질문에 대한 답변을 제공하는 소중한 길라잡이입니다.

저희 Freddie Mac의 전직원은 여러분의 성공과 번창을 기원합니다. 적절한 계획을 세우고, 시간을 투자하고, 열심히 노력하시면 여러분은 주택 소유의 꿈을 실현할 수 있습니다.



**좋은 신용은 미래의  
부를 창출하는  
자산입니다.**



## Good Credit: A Gift for the Future



**By building a good credit history now, you will be well on your way to homeownership and have the tools for building wealth.**

**Y**ou work hard. You strive to live within your means and to manage your money and financial resources responsibly. Saving for the future is very important to you and your family. Now you are ready to give your family a valuable gift: a home, a place to live and grow together and an important **asset** for the future. Homeownership means building a path to financial security and stability for your family and the future.

In the United States, most people must borrow money from a lending institution to purchase their home. As you begin the process of buying your own home, you will discover the importance of having good **credit**, especially when you try to get the best financing option. Today, lenders consider many factors when deciding whether to give you a home **mortgage** and what interest rate your mortgage will be. Your **credit history** is one of the primary sources lenders use to determine your likelihood to pay back a loan.

Your credit history is a report on how you have paid bills or paid back money you have borrowed. It includes your loans, your credit card accounts with banks, stores and other lenders, your record of payments and your timeliness of payments. Your credit history will only show how you paid bills or used credit if the lender reported your payment history to the credit reporting bureau.

If you do not have a credit history—perhaps because you do not use traditional bank services or credit cards or your payments were not reported to a credit bureau—or if you have imperfect credit because of past problems, you may face challenges when buying a home.

Fortunately, you can learn how to establish and build your good credit history. Yes, it takes time. But by building a good credit history now, you will be well on your way to homeownership and have the tools for building wealth. Also, a good credit history can save you thousands of dollars in the future.

### WHY IS GOOD CREDIT IMPORTANT?

Good credit helps you realize your dreams. Buying a home, buying a car, leasing an apartment, getting a job—all these events may require a credit check.

Perhaps you want to make a major purchase with credit, such as a new computer or an appliance for your home? Or perhaps you want a loan so you can go to college or send your child to school? All these important life events are made easier if you have good credit. Once you establish good credit, you receive preferred rates on other transactions, such as lower premiums on auto and **homeowner's insurance**.

## 우량 신용: 미래를 위한 선물

여러분은 열심히 일합니다. 수입 범위 내에서 생활하고 금전과 재산을 책임 있게 관리하려고 노력합니다. 미래를 위한 저축은 여러분과 가족의 미래를 위해서 매우 중요합니다. 여러분은 이제 가족에게 귀중한 선물, 가족들이 함께 생활하고 성장하는 장소이며 미래를 위한 중요한 **자산인 “내 집”** 을 구입할 준비가 되었습니다. 주택 소유는 가족과 미래를 위한 재정적 보장과 안정을 얻을 수 있는 길을 여는 것을 의미합니다.

미국에서 주택을 구입하려는 대부분의 사람은 용자기관으로부터 구입 자금을 빌려야 합니다. 주택 구입 절차를 시작하면서, 여러분은 좋은 **신용** 이 최상 조건의 용자를 얻기 위해서 참으로 중요하다는 것을 깨달을 것입니다. 최근에는 용자기관들이 주택 **모기지** 용자를 결정할 때 여러 가지 요소를 고려합니다. 그 중 **신용 기록** 은 용자금을 상환할 가능성을 평가하기 위해 사용하는 주요 기준 중의 하나입니다.

신용 기록은 과거에 신용을 사용한 상태에 대한 보고서입니다. 신용 기록에는 여러분의 모든 용자금, 은행, 상점 및 다른 용자기관에 개설한 신용카드 계좌에 대한 지불 내역 및 기록이 포함됩니다.

일반적인 은행 서비스나 신용카드를 사용하지 않기 때문에 신용 기록이 없거나, 과거의 문제로 인해 신용이 나쁜 경우에는 주택을 구입할 때 어려움을 겪을 수 있습니다.

다행스럽게도, 여러분은 좋은 신용을 쌓고 유지하는 방법을 배울 수 있습니다. 이것은 시간이 걸립니다. 그러나 지금 좋은 신용 기록을 쌓음으로써, 여러분은 주택을 쉽게 소유할 수 있고 부를 쌓을 수 있는 좋은 수단을 갖게 됩니다. 또한 좋은 신용 기록은 미래에 수천 달러를 절약해 줄 것입니다.



**지금 좋은 신용 기록을 쌓음으로써, 여러분은 주택을 쉽게 소유할 수 있고 부를 쌓을 수 있는 좋은 수단을 갖게 됩니다.**

### 좋은 신용이 중요한 이유

좋은 신용은 꿈을 이루어 줍니다. 주택과 자동차를 구입하고 아파트를 임대하고 취직을 하는 모든 경우에 신용을 확인합니다.

여러분은 신용으로 새 컴퓨터나 가전제품 같은 주요 물품을 구입할 수 있습니다. 또는 학비를 용자 받아 대학에 가거나 자녀를 학교에 보낼 수 있습니다. 신용이 좋으면 이러한 모든 중요한 인생사들을 손쉽게 해결할 수 있습니다. 좋은 신용을 쌓으면 자동차 보험과 **주택보험** 에 대한 낮은 보험료와 같은 많은 거래에서 우대 요금 및 금리를 적용 받을 수 있습니다.

# Credit is the ability to borrow tomorrow's money to pay for something you get today.

## SECURED VS. UNSECURED LOANS

Some loans are called “secured,” meaning they are backed by **collateral**. Collateral is the value of an item of property, such as a car, a home or a cash account. For example, home and car loans are guaranteed by the item purchased. In the case of a secured credit card, your purchases are guaranteed by a deposit account equal to your line of credit. If you fail to repay a secured loan, your lender may take your collateral to satisfy the debt—by **foreclosing** on your home, repossessing your car or deducting from your cash account.

Other loans, such as traditional credit cards or student loans for higher education, are unsecured by collateral. Even though you do not have collateral guaranteeing repayment, you still are obligated to satisfy your loan terms. Lenders may take legal action to force repayment if you **default** on an unsecured loan.

## What Is Credit?

Credit is the ability to borrow tomorrow's money to pay for something you get today, such as a home, furniture or car. It is a promise to repay a **debt**, and it reflects on your reputation. Credit may be extended through credit cards, personal loans, car loans and home mortgages.

Two types of credit are revolving credit and installment credit.

**1. Revolving credit** allows you to borrow up to a pre-established limit repeatedly, as long as you keep the account in good standing. Revolving credit includes credit cards and home equity lines of credit. For example, if you have a \$1,000 limit on your revolving line of credit, you can borrow \$800, repay it, then borrow \$900, repay it and continue the cycle as long as you wish. With your responsible use and repayment, your bank may increase the limit on your revolving line of credit from time to time.

**2. Installment credit** is a loan provided to a borrower by a lender to be repaid over a specified term. Installment credit includes car loans and personal loans. Loans that are secured by an asset (for example, your car) usually have a lower interest rate than unsecured loans (see “Interest Rates” below). For example, you might borrow \$20,000 to buy a car and receive a 5-year loan term for repayment.

## Interest Rates

**Interest** is a charge you pay to borrow money from your lender. The interest rate is usually expressed as a percentage of the amount borrowed. The interest you pay is the cost of your loan over the term of your loan. The **annual percentage rate**, or APR, is the total annual cost you pay (including the interest rate, **points** and fees) as the borrower on your loan. According to federal law, lenders must report the APR to you for a home mortgage loan. The APR is a good tool for comparing rates on different loans.

# 신용이란 지금 구입한 물품의 대금을 지급하기 위해 미래의 자금을 차입하는 능력을 말합니다.

## 담보 용자와 무담보 용자

“담보” 용자는 **담보물**에 의해 상환을 보증하는 용자입니다. 담보물이란 자동차, 주택 또는 현금 계좌와 같은 가치를 갖는 재산품목을 말합니다. 예를 들면, 주택 용자와 자동차 용자는 구입한 물품을 저당하여 상환을 보증합니다. 담보부 신용카드의 경우에는 신용 한도와 같은 금액을 예치한 예금 계좌에 의해 상환이 보증됩니다. 차입자가 담보 용자를 상환하지 못하면 용자기관은 주택을 **차입**하거나, 자동차를 회수하거나, 현금 계좌에서 공제하는 등 저당 담보물을 압류처분하여 부채를 상환받습니다.

일반적인 신용카드나 대학 학비 용자금 같은 다른 용자는 담보를 설정하지 않습니다. 차입자는 상환을 보증하는 담보물이 없더라도 용자 조건을 이행할 의무가 있습니다. 무담보 용자에 대한 상환 **불이행**이 발생하는 경우, 용자기관은 강제로 상환을 받기 위해 법적 조치를 취할 수 있습니다.

## 신용의 의미

신용이란 지금 구입한 주택, 가구 또는 자동차와 같은 물품의 대금을 지급하기 위해 미래의 자금을 차입하는 능력을 말합니다. 신용은 **부채**를 상환하겠다는 약속이며, 개인에 대한 평가의 반영입니다. 신용은 신용카드, 개인 용자, 자동차 용자, 주택 모기지 등을 통해서 제공됩니다.

신용에는 회전 신용과 할부 신용의 두 가지 종류가 있습니다.

**1. 회전 신용**을 사용하면 계좌를 양호한 상태로 유지하는 한, 사전에 결정된 한도까지 반복적으로 차입할 수 있습니다. 회전 신용에는 신용카드, 주택 순가치 담보 신용 한도(line of credit) 등이 있습니다. 예를 들어, \$1,000의 회전 신용 한도가 있으면 \$800를 빌려 쓴 후 상환하고, 그 다음에는 \$900를 빌려 쓴 후 상환하는 것처럼 원하는 한 계속해서 이러한 거래를 반복할 수 있습니다. 신용 한도를 책임 있게 사용하고 상환하면 은행은 이러한 한도를 수시로 인상합니다.

**2. 할부 신용**은 용자기관이 일정한 기간 동안에 상환하는 조건으로 차입자에게 제공하는 용자입니다. 할부 신용에는 자동차 용자, 개인 용자 등이 있습니다. 자산(예를 들면, 차입자의 자동차)이 담보로 제공되는 용자는 보통 담보가 없는 용자보다 이자율이 낮습니다(아래의 “이자율” 참조). 예를 들면, 자동차를 구입하기 위해 \$20,000를 빌리고 5년의 용자 기간 동안 상환할 수 있습니다.

## 이자율

**이자**는 용자기관으로부터 자금을 빌리기 위해 지불하는 요금입니다. 이자율은 보통 차입한 금액에 대한 퍼센트 비율로 나타냅니다. 차입자가 지불하는 이자는 용자 기간 동안에 발생하는 용자에 대한 비용입니다. **연 이자율(APR)**은 차입자가 용자에 대해 지불하는 이자율, **포인트**, 수수료를 포함한 총 연간 비용입니다. 연방법에 의하면, 용자기관은 차입자에게 연 이자율(APR)을 알려주어야 합니다. 연 이자율(APR)은 여러 가지 용자의 이자율을 비교하는 좋은 지표입니다.





**Good debt is money borrowed for an asset that retains value, or even builds value.**

### Can Debt Ever Be Good?

You may prefer to pay for your purchases and bills with cash because you do not want to incur debt. It might seem strange to say there is such a thing as good debt when you have spent much of your life trying not to borrow money. When it comes to establishing your good credit, there really is such a thing as good debt. There are also some types of debt you should avoid. In general, banks and lenders look favorably upon good debt that is managed well.

**Good debt** is money borrowed for an asset that retains value, or even builds value (also called **equity**), or for something that will improve your standard of living in a meaningful way—such as a loan for higher education that will enable you to get a higher-paying job in the future. Examples of good debt include a home mortgage on your principal residence, a loan to help start or expand your business, a car loan so you have a vehicle to get to and from work or school, or a home equity loan to improve and add value to the residence that you own.

Avoid borrowing money for incidental items that do not retain their value. For example, unless you can pay off the credit card balance each month, avoid using high-interest credit cards to pay for meals or clothing that you really do not need. With the realities of credit cards, an incidental \$50 item of clothing paid for with credit today and not repaid immediately could cost many times its original purchase price when it is finally repaid. And chances are, the item of clothing will not last as long as the debt!

## 우량 부채

사람들은 빚을 지기를 싫어 하기 때문에 구입 물품이나 청구서 대금을 현금으로 지불하기를 원합니다. 평생의 대부분을 돈을 빌리지 않기 위해 열심히 노력한 사람들에게는 이상하게 들릴지 모르지만, 좋은 부채도 있습니다. 특히 좋은 신용을 쌓는 데 도움이 되는 좋은 부채가 있습니다. 그러나 피해야 하는 부채도 있습니다. 일반적으로, 은행과 융자기관들은 관리를 잘한 좋은 부채를 유리하게 평가합니다.

**우량 부채**는 가치(순가치라고도 함)를 유지하거나 증가시키는 자산을 구입하기 위해, 또는 장래에 높은 보수를 받는 직업을 갖기 위해 대학에 진학하면서 학자금 융자를 받는 경우와 같이, 생활 수준을 의미있는 방향으로 향상시키는 일을 위해 차입한 자금을 말합니다. 우량 부채의 예에는 주 거주지에 대한 주택 모기지, 사업을 시작하거나 확장하기 위한 융자, 직장이나 학교에 다니는 데 필요한 차량을 구입하기 위한 자동차 융자, 또는 소유하고 있는 주택을 개량하거나 가치를 높이기 위한 주택 순가치 담보 융자 등이 있습니다.

가치가 유지되지 않는 소비성 물품을 구입하기 위해 돈을 차입하는 일은 삼가십시오. 예를 들면, 매월 신용카드 잔액을 완불하지 않는 한, 꼭 필요하지 않은 의복이나 외식 비용을 지불하기 위해 이자율이 높은 신용카드를 사용하는 것을 피해야 합니다. 오늘 신용카드로 지불하고 구입한 \$50짜리 소비성 의류 대금을 즉시 상환하지 않으면 나중에 완전히 상환할 때까지 원래 구입 가격의 몇 배나 되는 금액을 지불해야 하는 것이 신용카드의 현실입니다. 그리고 구입한 옷보다 부채가 더 오래 지속될 가능성이 많습니다!



**우량 부채는 가치를 유지하거나 증가시키는 자산을 구입하기 위해 차입한 자금을 말합니다.**



**Be sure you know all the terms of your loan before you sign any agreement.**

### **DO I REALLY NEED THIS?**

Today, there are many consumers in serious debt because of overuse of credit cards for nonessential purchases. To ensure you do not become one of them, it is important to evaluate each purchase carefully before you buy it with credit. Ask yourself these questions:

- Do I really need this item?
- Do I need to buy it today, or can I wait to purchase it later with cash?
- What will this item really cost me after I pay it back over time?
- How long will it last?
- Decide what you can live without for now—especially knowing that being responsible with your credit will help you realize your greater dream of homeownership.

### **FORMS OF CREDIT TO AVOID**

As a responsible consumer, you must be aware of tactics used by some creditors that promote easy loans regardless of your ability to repay. While they may seem attractive, these loans typically involve high interest rates, some form of collateral or even costly hidden fees. For example, avoid pawnshop loans and agreements with local rent-to-own stores, which charge you exorbitant interest rates via long-term rental agreements for furniture or other household items. Also avoid payday and tax refund advances, which may have high upfront fees.

Be sure you know all the terms of your loan before you sign any agreement. With a little research or a few phone calls, you may discover that you can do much better by borrowing money from a local bank or a traditional lender.

## 반드시 필요한 물품

반드시 필요하지 않은 물품을 구입하느라고 신용카드를 과도하게 사용하여 부채가 심각한 상태에 이른 소비자들이 많습니다. 이러한 소비자가 되지 않으려면 신용을 사용하여 물품을 구입하기 전에 그러한 구입에 대해 신중하게 생각해 보는 것이 중요합니다. 스스로에게 다음과 같은 질문을 하십시오.

- 이 물품이 반드시 필요한가?
- 오늘 구입해야 하는가? 또는 기다렸다가 나중에 현금으로 구입할 것인가?
- 신용카드로 구입한 후에 물품 가격을 상환할 때 실제로 지불할 금액은 얼마인가?
- 이 물품을 얼마나 오래 사용할 수 있는가?
- 구입하려는 물품이 지금 당장 필요한 것인지를 결정하십시오. 특히 내집 마련의 더 큰 꿈을 이루기 위해서는 신용을 책임있게 관리해야 한다는 것을 잊지 말아야 합니다.

## 피해야 할 신용

책임있는 소비자들은 신용 제공자들이 상환 능력에 상관없이 손쉽게 받을 수 있는 용자를 판매하기 위해 사용하는 책략에 대해 알아두어야 합니다. 이러한 용자들은 좋은 조건인 것처럼 보이지만, 일반적으로 이자율이 높거나, 어떤 형태로든 담보를 제공해야 하거나, 높은 금액의 수수료가 감추어져 있습니다. 예를 들면, 전당포에서 돈을 빌리지 말고, 가구나 다른 가정용품에 대한 장기 대여 계약을 체결할 때 터무니 없이 높은 이자율을 부과하는 지역 대여점(rent-to-own store)과 계약을 맺지 마십시오. 또한 높은 수수료를 미리 공제하는 급여 및 세금 환불금 담보 용자를 피하십시오.

반드시 모든 용자 조건을 이해한 후에 계약서에 서명하십시오. 간단한 조사를 하거나 몇 군데 전화를 걸어보면 지역 은행이나 일반적인 용자기관에서 훨씬 더 좋은 조건으로 용자를 받을 수 있다는 것을 알게 될 것입니다.



**반드시 모든 용자  
조건을 이해한  
후에 계약서에  
서명하십시오.**



## Good Credit Is Worth It

**N**ow that you understand the basic types of credit and interest, you are ready to establish your good credit history. It is a large part of your financial reputation, and it is examined when you apply for any loan in the future—such as for a new home or car—and perhaps when you apply for a job.

With good credit, you will receive preferable interest rates and pay lower fees. Over time, you will see this for yourself. As your good credit history grows, you will have an easier time getting a loan approved, and you will receive favorable rates and terms. Your auto and home insurance premiums may even go down as your credit rating goes up.

With good credit and early preparation, you can buy a home for your family—a thing of value that builds equity. Equity is the difference between the value of your home (if you sold it today) and your outstanding loan balance. For example, if you buy a home for \$210,000 today and own it for five years, the home likely will increase in value. Your home may be worth \$400,000. If you sold the home for \$400,000 while owing only \$200,000 on your mortgage, you would have \$200,000 in equity ( $\$400,000 - \$200,000 = \$200,000$ ).

Your home's equity is a valuable tool for building wealth for the future of your family. You can use the equity to purchase a larger home, or you can borrow against the equity to improve your property. Your home's equity may even fund your business, retirement or your children's education.

Other advantages of homeownership include valuable tax benefits, such as being able to deduct your mortgage interest payments on your annual income tax return if you itemize your tax deductions. Another advantage is having the same monthly mortgage payment over the life of your loan (if you have a **fixed-rate mortgage**). If you are a renter who has ever experienced an unexpected rent increase, you can easily see the value of this.

Believe it or not, there are also advantages to using credit cards for your regular purchases (provided you pay off your balance each month). Carrying large amounts of cash to make purchases is dangerous. Cash cannot be replaced if lost or stolen, while most credit cards offer some form of protection if your card is reported stolen or missing. When you use a credit card, you may receive some form of buyer protection if you purchase an item that is defective. Credit cards also offer a way to track your purchases via your monthly statement—giving you an effective way to track expenses for your household or small business.



**With good credit, you will receive preferable interest rates and pay lower fees.**

## 가치 있는 우량 신용

이제 여러분은 기본적인 신용과 이자의 종류에 대해 이해하셨으므로 좋은 신용 기록을 쌓을 준비가 되었습니다. 신용 기록은 재정 능력에 대한 주요한 기준이며, 미래에 새 집이나 자동차를 구매하기 위한 융자 신청을 할 때와 직장을 구할 때 평가의 기준이 됩니다.

신용이 좋으면 낮은 이자율과 수수료를 적용 받을 수 있습니다. 시간이 지나면 저절로 아시게 되겠지만, 좋은 신용 기록을 쌓을 수록, 융자 승인이 더 쉬워지고 유리한 이자율과 조건을 적용 받을 수 있습니다. 신용 등급이 올라가면 자동차 보험과 주택 보험의 보험료도 낮아집니다.

좋은 신용을 쌓고 일찍 준비를 시작하면 가족들의 생활 터전이며 순가치가 증가하는 소중한 자산인 집을 구입할 수 있습니다. 순가치란 주택의 현 시세와 미상환 융자금 잔액 사이의 차액을 말합니다. 예를 들면, 지금 \$210,000에 집을 구입하여 5년 동안 소유하면 주택의 가치가 증가하여 주택 가격이 \$400,000이 될 수 있습니다. 주택을 \$400,000에 팔고 미상환 모기지 금액이 \$200,000이면 \$200,000의 순가치를 얻을 수 있습니다(\$400,000 - \$200,000 = \$200,000).

주택의 순가치는 가족의 미래를 위해 부를 축적할 수 있는 소중한 수단입니다. 순가치를 사용하여 더 큰 주택을 구입하거나, 순가치를 담보로 융자를 받아 주택을 개량할 수도 있습니다. 또한 주택의 순가치는 사업, 은퇴 또는 자녀 교육에 필요한 자금을 조달하기 위해 사용할 수도 있습니다.

주택 소유의 다른 이점에는 연간 소득세를 신고할 때 지불한 모기지 이자를 공제 받는 세금 혜택이 포함됩니다. 또 하나의 이점은 전체 융자 기간 동안 매월 같은 금액의 모기지를 상환할 수 있다는 것입니다 (**고정 이자율 모기지인 경우**). 주택을 임대하고 있을 때 임대료가 갑자기 인상되었던 경험이 있으면 이러한 이점의 가치를 쉽게 이해할 수 있습니다.

믿을 수 없을지 모르지만, 매월 잔액을 완불하는 경우, 평상시에 신용카드를 사용하여 물품을 구입하는 것에도 이점이 있습니다. 물품을 구입하기 위해 많은 금액의 현금을 가지고 다니는 것은 위험합니다. 현금은 분실하거나 도난을 당하는 경우 되찾을 수 없지만, 대부분의 신용카드는 분실이나 도난을 신고하는 경우 특정한 형태의 보호를 받을 수 있습니다. 신용카드를 사용하면 구입한 물품에 결함이 있는 경우 특정한 형태의 구입자 보호를 받을 수 있습니다. 또한 신용카드는 물품 구입을 추적할 수 있는 월 명세서를 제공하므로, 가정이나 소기업이 지출한 비용을 효과적으로 확인할 수 있습니다.

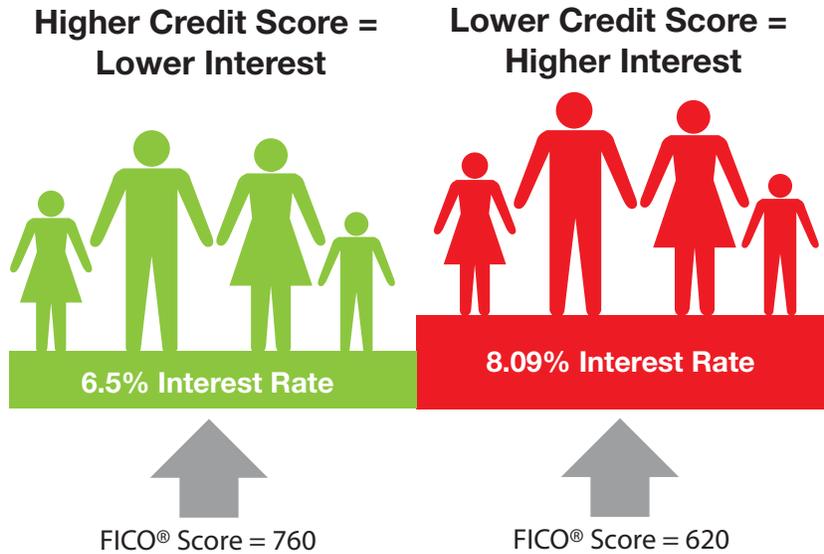


**신용이 좋으면  
낮은 이자율과  
수수료를 적용 받을  
수 있습니다.**



### WHY DOES IT MATTER?

**Good credit is a valuable asset. Consider this example of two families trying to get a fixed-rate, 30-year home mortgage for \$216,000:**



#### Based on 30 year fixed-rate mortgage of \$216,000

760-850	=	6.50%	=	\$1,366
700-759	=	6.72%	=	\$1,397
680-699	=	6.90%	=	\$1,423
660-679	=	7.12%	=	\$1,454
640-659	=	7.55%	=	\$1,517
620-639	=	8.09%	=	\$1,599



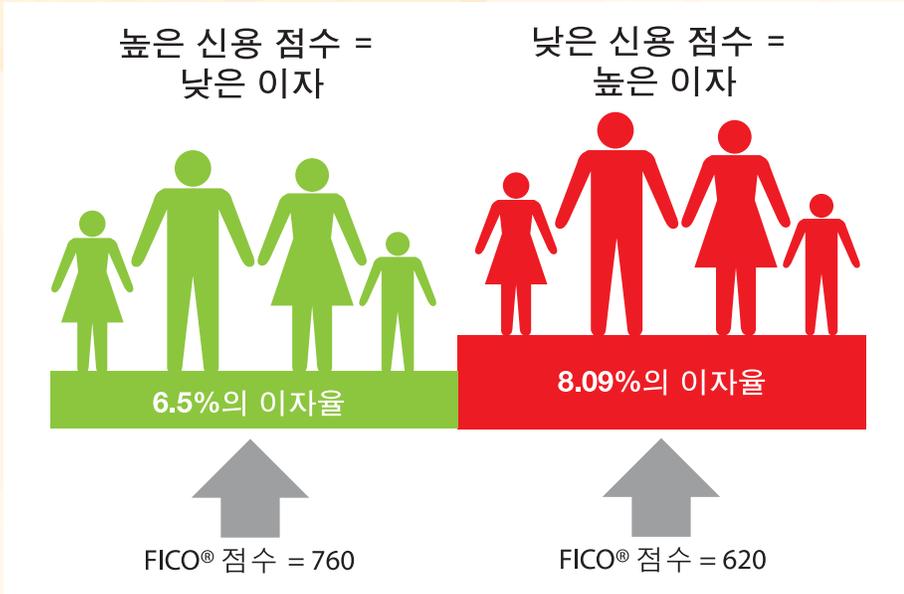
These interest rates and scores are for illustration only; actual mortgage rates depend on many variables, including credit scoring.

- The first family, with a **high credit score of 760**, is pleased to receive a **6.5%** interest rate.
- The second family, with a **lower credit rating of 620**, is offered a rate of **8.09%**.
- The 1.59% difference may not seem like a lot now, **but it will cost the second family \$2,796 a year more—\$83,880 over the life of the loan—**for their mortgage.

These interest rates and scores are for illustration only; actual mortgage rates depend on many variables, including credit scoring.

## 신용이 중요한 이유

우량 신용은 소중한 자산입니다. \$216,000의 30년, 고정 이자율 주택 모기지를 용자 받으려는 두 가정의 예를 비교해 봅시다.



- 첫 번째 가정은 신용 점수가 높으므로(760점) 6.5%의 이자율을 적용 받습니다.
- 두 번째 가정은 신용 점수가 낮으므로(620점) 8.09%의 이자율을 적용 받습니다.
- 이 1.59%의 차이는 별로 커보이지 않지만, 두 번째 가정은 매년 \$2,796(전체 용자 기간 동안 \$83,880)의 모기지를 더 내야 합니다.

이 이자율과 신용 점수는 단지 설명을 하기 위한 것입니다. 실제 모기지 이자율은 신용 점수 이외에도 여러 가지 변수에 따라 달라집니다.



### \$216,000의 30년 고정 이자율 모기지에 기준:

760-850	= 6.50%	= \$1,366
700-759	= 6.72%	= \$1,397
680-699	= 6.90%	= \$1,423
660-679	= 7.12%	= \$1,454
640-659	= 7.55%	= \$1,517
620-639	= 8.09%	= \$1,599



이 이자율과 신용 점수는 단지 설명을 하기 위한 것입니다. 실제 모기지 이자율은 신용 점수 이외에도 여러 가지 변수에 따라 달라집니다.

## Building Good Credit

**N**ow that you can see the value of building a strong credit history, you are ready to begin building your own good credit. But where do you begin, especially if you have no credit now? The good news is that you can do it. With patience and a little time, you will have a credit history to build your future upon.

The first step is to open a checking or savings account if you have not done so. Next, apply for a credit card. If you cannot open a bank account or have a credit card now, you must begin keeping track of all your financial obligations. (Why? Some lenders are realizing the value of serving new immigrants and those with cash incomes. You can create a non-traditional credit history by showing careful documentation of your payment history.) Here are some things you can do to start establishing your good credit:

**1. Open checking and savings accounts.** (If you do not speak English, look for a bank branch or credit union with bilingual tellers where you will feel comfortable doing business.) Keeping all your money in cash in your home or place of business is dangerous, leaving you at risk for losing your money or having it stolen. Your cash is safer in the bank. In banks and credit unions, your deposits are insured against loss. (Limits on insurance vary by institution and type of account. Ask your financial institution for its deposit insurance information.) If your money is in a bank, you can pay bills, make withdrawals and check your balance regularly. Your

bank also may offer value-added services, such as free or low-cost money transfers so you can avoid expensive wire transfers when sending money to family overseas. If you pay your bills with checks you can show a mortgage lender your history of good payments even if those payments are not reported to a credit bureau. Also your deposits may earn valuable interest.

**2. Apply for a credit card.** A good place to start is with a department store where you shop regularly. Start with a low balance, and pay your bill on time every month. Another option is opening a secured credit card, which is guaranteed by a savings account equal to the amount of your credit limit. Be careful to avoid upfront fees on credit cards aimed at users with imperfect credit or no credit. Other than an annual fee, there should be no charge to help open a credit card account. Ask your lender to waive or reduce fees, and shop around to find the lowest rates possible. Keep the number of your credit cards to a minimum of two or three. Having too many credit cards can penalize you when you apply for a loan. Pay your rent and utilities on time. Even though these obligations are not typically reported to a **credit bureau** (i.e., Equifax, Experian, TransUnion), if you can show that you paid these bills, then you can show a lender that you have a pattern of making payments on time and in full. If you do not have established credit history, careful documentation of these payments is important.

**You can create a non-traditional credit history by showing careful documentation of your payment history.**



## 우량 신용의 축적

이제 여러분은 좋은 신용을 쌓는 것의 가치에 대해 이해하셨으므로 좋은 신용을 축적할 준비가 되었습니다. 그러나 현재 신용이 없는 경우 어디에서부터 시작해야 할까요? 다행스러운 것은 여러분이 신용을 쌓을 수 있다는 것입니다. 인내심을 갖고 약간의 시간을 투자하면 미래를 건설하는 데 기초가 되는 신용 기록을 축적할 수 있습니다.

첫 단계로 아직 은행계좌가 없으신 분은 당좌계좌나 저축계좌를 여십시오. 그 다음에는 신용카드를 신청하십시오. 은행 계좌를 열거나 신용카드를 발급 받을 수 없는 경우에는 모든 채무에 대한 지불 증빙을 남겨야 합니다. (이렇게 해야 하는 이유는 일부 용자기관들이 새 이민자와 현금 소득이 있는 사람에게 용자를 제공하기 시작했기 때문입니다. 지불에 대한 증빙을 잘 수집하여 제시하면 비전형적이긴 하지만 신용 기록을 만들 수 있습니다.) 다음은 좋은 신용을 쌓기 위해 해야 할 일들입니다.

### 1. 당좌계좌와 저축계좌를 여십시오.

(영어를 못하는 경우에는 이중 언어를 말하는 직원이 있어 거래하기가 편한 은행 지점이나 신용조합(credit union)을 찾아 보십시오.) 모든 돈을 현금으로 집이나 업소에 보관하는 것은 분실하거나 도난 당할 위험이 있습니다. 현금은 은행에 보관하는 것이 안전합니다. 은행과 신용조합은 예금을 손해보험에 가입합니다. (보험 가입 한도 금액은 금융기관과 계좌의 종류에 따라 다릅니다. 금융기관에 예금 보험에 대한 정보를 요청하십시오.) 현금을 은행에 예금하면, 각종 요금을 지불할 수 있고, 필요할

때 돈을 인출할 수 있고, 잔고를 정기적으로 확인할 수 있습니다. 또한 은행은 무료 또는 저가의 송금과 같은 부가가치 서비스를 제공하므로, 해외에 있는 가족에게 돈을 보낼 때 송금 수수료가 면제될 수 있습니다. 은행 계좌를 개설하면 좋은 신용을 쌓는 데 도움이 되고, 예금에는 상당한 이자소득이 따를 수도 있습니다.

### 2. 신용카드를 신청하십시오. 첫

신용카드를 신청하기에 좋은 장소는 정기적으로 쇼핑을 하는 백화점입니다. 처음에는 소액으로 시작하여 매월 기한 내에 청구 금액을 지불하십시오. 다른 방법은 신용 한도와 같은 금액을 예치한 저축계좌를 통해서 지불을 보증하는 담보부 신용카드를 개설하는 것입니다. 신용카드를 개설할 때 신용이 없거나 완전하지 않은 이용자들을 대상으로 하는 선불 수수료를 지불하지 않도록 주의하십시오. 신용카드 계좌를 개설하는 데는 연 회비 이외에 다른 요금이 부과되지 않습니다. 용자기관에 수수료를 면제 또는 감액해달라고 요청하고, 가장 낮은 수수료를 부과하는 용자기관을 찾아 보십시오. 신용카드의 수는 두세 개로 제한하십시오. 신용카드가 너무 많으면 용자를 신청할 때 불리합니다. 임대료와 전기, 수도, 가스와 같은 공과금을 기한 내에 지불하십시오. 이러한 채무는 보통 **신용 평가 기관** (Equifax, Experian, TransUnion 등)에 통보되지 않지만, 채무를 기한 내에 완불하는 지불 패턴을 보여줄 수 있습니다. 신용 기록을 쌓지 못한 경우에는 이러한 요금을 지불한 증빙을 잘 보관하는 것이 중요합니다.



지불에 대한 증빙을 잘 수집하여 제시하면 비전형적이긴 하지만 신용 기록을 만들 수 있습니다.



## JOINT ACCOUNTS—BUILDING GOOD CREDIT TOGETHER

When you apply for credit jointly with your spouse (or another family member), you both are responsible for repayment, and your credit history will be reported jointly. For this reason, it is important to discuss your expectations and goals clearly before opening any new loans or credit accounts. Both of you should set, and agree to, a budget for the use of the credit card or loan, since both of you are responsible for repayment. Remember, you are working together toward your goal of homeownership.

**3. If you borrow money from a family member or friend, keep good records of repayment.** If you belong to a cultural savings club (for example referred to by Chinese Americans as “su-su” and by Korean Americans as “kye”), some lenders will accept a letter from the treasurer or the fund administrator as documentation of supplemental funds and a good payment history.

**4. Keep your pay stubs.** Lenders like to see job stability, and you will need to provide proof of employment. If you do not receive pay stubs, before you apply for credit ask your employer to fill out a VOE (verification of employment) form.

**5. If you are self-employed, keep detailed records of your income and expenses.**

**6. Apply for an open, 30-day credit account.** For responsible users, these credit accounts are a useful tool. All your charges are due in full every month, and there is no interest charged. In exchange for your annual fee you are provided with useful consumer benefits, such as purchase protection and travel insurance.

**7. Find a friend or family member to be a co-signer.** A co-signer may help you qualify for a credit card or loan, but remember that the friend or family member will be responsible for your loan balance if you default on your agreement to repay. (This is important to keep in mind if you are asked to co-sign a loan for someone else.)

## Income taxes

If you have not begun to file income taxes, you should begin doing so right away, regardless of your immigration status. The Internal Revenue Service (IRS) offers an individual taxpayer identification number (ITIN) for taxpayers who do not have a Social Security number (SSN). Even if you are not asked for copies of your tax returns now, when you buy a home you will need them. A **mortgage lender** will need to see this documentation of your income and income history to determine whether you can repay the loan.

Chances are you will qualify for deductions (such as for childcare or business expenses) you did not know existed. You even may qualify for a tax refund. Additionally, once you own your home, you will want to deduct your mortgage interest on your tax return—one of the primary advantages of being a homeowner! If you are unsure how to begin, consult the IRS, a tax professional or a local community center for assistance.

### 3. 가족이나 친구로부터 돈을 차입한 경우에는 상환한 기록을 잘 보관하십시오.

한인의 “계”와 같은 문화적 저축 클럽에 가입한 경우, 일부 용자기관은 회계나 자금 관리자의 서신을 보충 자금 및 우량 지불 기록으로 인정합니다.

### 4. 급여 명세서를 보관하십시오.

용자기관은 직업의 안정성을 확인하기를 원하므로, 여러분은 고용에 대한 증빙을 제공해야 합니다. 급여 명세서를 받지 않는 경우에는 신용을 신청하기 전에 고용주에게 VOE(재직증명서) 양식을 작성해달라고 요청하십시오.

### 5. 자영업자인 경우에는 상세한 소득 및 지출 기록을 유지하십시오.

### 6. 30일 정산 신용 계좌를

신청하십시오. 이러한 신용 계좌는 책임 있는 사용자들에게 유용한 도구입니다. 모든 신용 구입 대금은 매월 전액 만기가 되고, 이자가 붙지 않습니다. 여러분은 연간 회비를 지불하는 대신에 구입 보호 및 여행 보험과 같은 유용한 소비자 혜택을 받을 수 있습니다.

### 7. 연대보증을 해 줄 친구나 가족이

있는지 알아 보십시오. 연대보증인은 신용카드나 용자에 대한 자격을 얻는데 도움이 되지만, 여러분이 상환 약속을 이행하지 않으면 용자금 잔액을 친구나 가족이 책임져야 한다는 것에 유의하십시오. (다른 사람으로부터 용자에 대한 연대보증을 해달라는 요청을 받는 경우에도 이 점에 유의해야 합니다.)

## 소득세

소득세를 신고하지 않았으면 이민 신분에는 상관 없이 즉시 신고해야 합니다. 국세청(IRS)은 소셜 시큐리티 번호(SSN)가 없는 납세자들을 위해 개인 납세자 번호(ITIN)를 발급합니다. 지금 세금 보고서 사본을 제출하라는 요청을 받지 않았더라도 주택을 구입할 때 세금 보고서가 필요합니다. **모기지 용자기관**은 이 소득에 대한 증빙 서류와 소득 기록을 보고 용자금에 대한 상환 능력을 결정합니다.

여러분은 자녀 보육비나 사업 경비 같이 모르고 있던 세금공제 혜택을 받을 가능성이 많습니다. 또한 세금 환불을 받을 수도 있습니다. 이외에도, 주택을 구입한 후에는 세금을 신고할 때 모기지 이자를 공제 받을 수 있습니다 - 이것이 주택을 소유하는 주요한 이점입니다! 세금을 신고하는 방법을 모르시면, 연방국세청(IRS), 세무 전문가 또는 각 지역의 복지 센터에 연락하여 도움을 받으십시오.



## 공동 계좌—함께 우량 신용을 쌓는 방법

배우자, 또는 다른 가족과 공동으로 신용을 신청하면 두 사람이 함께 상환 책임을 져야 하고, 신용 기록도 공동으로 보고됩니다. 따라서, 새로 용자를 받거나 신용 계좌를 개설하기 전에 서로의 기대와 목표에 대해 명확하게 논의하는 것이 중요합니다. 두 사람은 신용카드 사용이나 용자에 대해 공동으로 상환 책임을 지기 때문에, 이에 대한 예산을 세우고 동의해야 합니다. 두 사람은 주택 소유라는 공동의 목표를 달성하기 위해 노력하고 있다는 것을 잊지 마십시오.

## Keeping Your Credit Strong



**Pay your bill a few days early to be sure it arrives on time.**

**N**ow that you have established credit, you must work diligently to keep it in good standing. Here are some things that will jeopardize your good credit if you are not careful:

**1. Late payments.** All late payments will be noted on your **credit report**, even if you make up the payment later. You must pay your bill before the due date. When making your payment, be sure to allow for the time it takes your payment to arrive at your lender's office by mail. When in doubt, pay your bill a few days early to be sure it arrives on time. If you miss your due date, you could face costly late fees in addition to the negative credit implications.

**2. Borrowing more than the credit limit.** If you use your credit card to purchase more than your credit limit allows, you are required to pay the overage plus your normal minimum payment. Additionally, you may be required to pay a penalty fee for exceeding your credit limit. These fees can add up quickly. (If you need additional credit on a regular basis, you should ask your creditor to raise your credit limit. You also should review your spending habits to see if there are any charges you can eliminate or pay for with cash.)

**3. Insufficient funds to pay for checks.** In addition to incurring expensive bank fees, your returned checks due to insufficient funds may be reported to a credit bureau and may be reflected on your credit rating. Be sure you balance your checkbook, and be sure you have enough cash in your checking account to pay for every check you write. To keep your balance up-to-date, be sure to deduct from your check register all your ATM withdrawals, any fees charged for use of ATMs and any debit card transactions.

**4. Defaulting on a loan.** An unpaid loan balance reflects negatively on your credit report. You should contact the creditor to see if you can resolve the situation. It is best to resolve the situation, since the negative report will stay on your credit rating until you resolve it.

**5. Unpaid liens** (collection judgment) or child support. If you owe money because of a legal judgment, it can be reported on your credit history. Resolve these matters before you apply for a home loan. Consult with an attorney or your local legal aid society for assistance.

## 우량 신용의 유지

이제 여러분은 신용을 쌓기 시작했으므로 지금부터는 신용을 좋은 상태로 유지하기 위해 부지런히 노력해야 합니다. 다음은 주의하지 않으면 좋은 신용을 위태롭게 하는 몇 가지 사항들입니다:

**1. 체납.** 모든 체납은 나중에 납부하더라도 **신용 보고서**에 기재됩니다. 청구 받은 금액은 반드시 기한 내에 납부해야 합니다. 납부금을 우편으로 보내는 경우에는 납부금이 용자기관 사무소에 도착할 때까지 소요되는 날짜를 고려해야 합니다. 소요되는 날짜가 확실하지 않으면 기한 내에 도착하도록 납부금을 며칠 더 일찍 보내야 합니다. 기한 내에 납부하지 않으면 신용에 부정적인 영향을 미치는 것 이외에도 많은 연체료를 물어야 합니다.

**2. 신용한도액 초과사용.** 신용카드를 신용 한도보다 더 많이 사용하는 경우에는 정상적인 최소 지불금에 추가하여 초과료를 납부해야 합니다. 또한 신용 한도를 초과한 것에 대해 벌칙금을 내야 하는 경우도 있습니다. 이러한 요금들을 합하면 상당히 큰 금액이 됩니다. (정기적으로 추가 신용이 필요한 경우에는 신용 제공 기관에 신용 한도를 늘려달라고 요청해야 합니다. 또한 지출 습관에 대해 생각해보고, 삭감하거나 현금으로 지불할 수 있는 비용이 있는지 알아보아야 합니다.)

**3. (잔고 부족으로 인한) 부도수표.** 값비싼 은행 수수료를 지불하는 것 이외에, 잔고 부족으로 인해 발생한 부도수표도 신용 평가 기관에 통보되고 신용 등급에 반영될 수 있습니다. 반드시 수표책의 잔고를 맞추어보고, 은행 계좌에 자신이 발행한 모든 수표를 상환하기에 충분한 현금이 있는지 확인해야 합니다. 잔고를 정확하게 파악하려면 ATM(현금인출기)에서 인출한 모든 금액, ATM 사용료 및 데빗카드 거래 금액을 수표기록부에서 공제해야 합니다.

**4. 채무 불이행.** 자금 상환을 기한 내에 하지 못하는 것은 신용 보고서에 불리하게 반영됩니다. 이러한 상황이 발생하면 신용 제공 기관에 연락하여 해결할 수 있는지 알아보아야 합니다. 채무에 관한 문제점이 해결될 때까지 불리한 기록은 신용 등급에 남아 있게 되므로, 이러한 상황을 해결하는 것이 가장 좋습니다.

**5. 미납 선취특권(징수 판결) 또는 자녀 부양비.** 법적 판결로 인해 발생한 부채는 신용 기록에 보고될 수 있습니다. 이러한 문제를 해결한 후에 주택 용자를 신청하십시오. 변호사나 지역 법률 구조 협회에 연락하여 도움을 받으십시오.



**납부금을 기한 내에 도착하도록 며칠 더 일찍 보내야 합니다.**

## If you miss your due date, you could face costly late fees in addition to the negative credit implications.



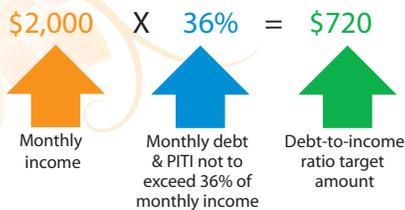
**6. Guaranteeing a loan for another person that is not paid back.** Any loan you co-sign for another person is your responsibility if your co-borrower defaults. Consider these consequences before you co-sign for a friend or relative.

**7. Excessive credit inquiries.** When you are shopping for a car loan or a home loan, be sure to comparison shop within a short period of time such as two weeks. If you apply for credit with many lenders over a long period of time, it can hurt your credit report. Many inquiries for credit with different lenders over a long period of time may look like you are being denied for credit or that you are looking for too much credit and will not be able to manage it all. You can also obtain your own credit report and your credit score and comparison shop using that information. Tell a lender that these are the facts about you and tell the lender not to obtain a credit report about you at this early comparison shopping stage. A lender will want to verify the credit information later once you are more interested in what they have to offer.

**8. Too much debt.** Banks and lenders consider your total debt when deciding if you qualify for a mortgage loan. Although it depends on the mortgage, as a guide 28% of your **gross monthly income** can be used for your principal, interest, property taxes and insurance (PITI). Furthermore, your total monthly debt and PITI should not exceed 36% of your total gross monthly income (before payroll deductions). For example, if your monthly income is \$2,000, then \$720 is the target amount. While this is only a guideline, if your **debt-to-income ratio** is above 36%, you need to increase your income or reduce the amount you owe—or both. Keep in mind that buying a home is an important goal for your entire family, and improving your credit and your overall financial picture is worth the hard work.

**9. Job/income instability.** Lenders look for borrowers' employment or income stability for at least two years. If you changed jobs several times in the past two years (but remained in the same job industry), or if you were in school prior to working, be prepared to explain your job history to your prospective lender.

### Debt-to-Income Ratio



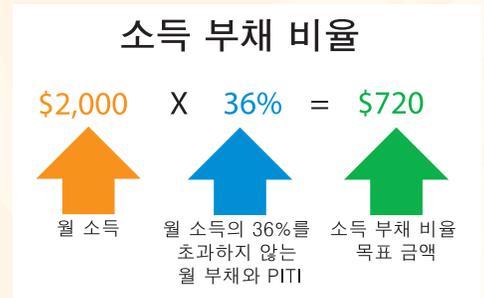
# 기한 내에 납부하지 않으면 신용에 부정적인 영향을 미치는 것 이외에도 많은 연체료를 물어야 합니다.

**6. 다른 사람을 위해 연대보증을 한 용자가 상환되지 않은 경우.** 연대보증을 한 용자는 차입자가 상환을 이행하지 않는 경우 보증인이 책임을 져야 합니다. 친구나 친척을 위해 연대보증을 서기 전에 이러한 결과에 대해 생각해 보아야 합니다.

**7. 지나친 신용 조회.** 자동차 용자나 주택 용자에 대해 알아볼 때, 가격을 비교하기 위한 쇼핑은 2주 정도의 단기간 동안 해야 합니다. 장기간에 걸쳐 너무 많은 용자기관에 신용을 신청하면 신용 보고서가 나빠질 수 있습니다. 장기간에 걸쳐 여러 용자기관에 신용을 신청하면 신용을 거부당하거나 너무 많은 신용을 신청하여 관리를 할 수 없는 것처럼 보일 수 있습니다. 또한 여러분이 직접 신용 보고서와 신용 점수를 입수한 후에 이러한 정보를 사용하여 가격 비교를 위한 쇼핑을 할 수 있습니다. 용자기관에 이러한 정보를 통해서 여러분에 관한 사실들을 확인하라고 말하고, 가격 비교를 위한 쇼핑을 하는 초기 단계에 여러분에 관한 신용 보고서를 입수하지 말 것을 요청하십시오. 용자기관은 여러분이 이 기관의 오피에 더 많은 관심을 보이면 그때 여러분에 관한 신용 정보를 확인할 것입니다.

**8. 지나치게 많은 부채.** 은행과 용자기관들은 모기지 용자에 대한 자격을 결정할 때 총부채를 고려합니다. 모기지 종류에 따라 다르지만, 원금, 이자, 재산세, 보험료(PITI)가 월 총소득의 28%를 넘지 말아야 합니다. 또한 월 총부채와 PITI가 월 총소득 (급여에서 공제하기 전)의 36%를 초과하지 말아야 합니다. 예를 들면, 월 소득이 \$2,000인 경우 \$720가 적정 금액입니다. 이것은 가이드라인일 뿐이지만, 소득 부채 비율이 36%보다 높으면 소득을 증가시키거나, 부채 금액을 줄이거나, 또는 두 가지 조치를 모두 취해야 합니다. 주택 구입은 전 가족의 중요한 목표이므로, 신용과 전반적인 재정 상태를 개선하기 위해 열심히 노력할만한 가치가 있다는 것을 명심하십시오.

**9. 직업/소득의 불안정.** 용자기관은 차입자에 대해 최소한 2년 동안의 고용 또는 소득 안정성을 조사합니다. 지난 2년 동안에 같은 업계 내에서 직장을 몇 번 바꾸었거나 또는 취직을 하기 전에 학교에 다닌 경우에는 이러한 불안정성에 대해 용자기관에 설명을 할 준비를 해야 합니다.





## You Have Rights



**W**ith so many things to watch for, it is easy to be confused by credit and loan applications. You may be unsure of the process and even more confused if you are turned down for a loan or a credit card. The good news is that you have rights as a consumer at every step of the process.

Under the **Equal Credit Opportunity Act**, you cannot be declined credit or given a different rate because of your race, gender, marital status, religion, age, national origin or the receipt of public assistance. Public assistance must be considered in the same manner as other forms of income. Under this law, if you are declined credit, you have the right to know why. (Ask for a written explanation, or ask to speak with someone on the telephone to explain the reason your application was turned down.)

Under the **Fair Credit Reporting Act**, you have the right to know what information credit bureaus are distributing about you, and you are entitled to that information being correct.

Under the **Truth-in-Lending Act**, lenders are required to provide you with written disclosures about the cost of credit and the terms of repayment before you enter into the transaction.

Under the **Fair Credit Billing Act**, procedures are provided for resolving billing errors on your credit card account.

The bottom line is that you have important rights as a borrower for every loan transaction you enter. Know your rights and protect yourself from becoming a victim of unscrupulous lending tactics.

**Know your rights and protect yourself from becoming a victim of unscrupulous lending tactics.**

## 차입자의 권리

신용과 융자를 신청하는 과정에는 주의해야 할 일이 너무 많아서 혼란을 일으키기 쉽습니다. 여러분은 이러한 과정에 대해 잘 모르므로, 융자나 신용카드가 거부되는 경우 혼란이 가중될 수 있습니다. 다행스럽게도, 이러한 과정의 모든 단계에서 소비자의 권리를 행사할 수 있습니다.

소비자는 **신용 기회 균등법(Equal Credit Opportunity Act)**에 따라 인종, 성별, 결혼 상태, 종교, 연령, 출신국 또는 공공 보조금 수혜를 이유로 신용을 거부 당하지 않습니다. 공공 보조금은 다른 형태의 소득과 같은 방식으로 고려해야 합니다. 신용이 거부된 소비자는 이 법에 따라 그 이유를 알 권리가 있습니다. (신청서가 거부된 이유를 서면 또는 전화로 설명해달라고 요청하십시오.)

소비자는 **공정 신용 보고법(Fair Credit Reporting Act)**에 따라 신용 평가 기관이 어떤 정보를 배포하고 있는지를 알 권리가 있고, 그러한 정보를 올바르게 정정할 권리가 있습니다.

융자기관은 **공정 융자법(Truth-in-Lending Act)**에 따라 거래를 시작하기 전에 소비자에게 신용 비용과 상환 조건에 관한 설명서를 제공해야 합니다.

**공정 신용 청구법(Fair Credit Billing Act)**에 따라 소비자의 신용카드 계좌에 대한 잘못된 청구가 있을 경우, 이를 해결하기 위한 절차가 제공됩니다.

요약하면, 차입자는 모든 융자 거래에 대해 중요한 권리가 있습니다. 소비자의 권리를 숙지하여 비양심적인 융자 거래의 피해자가 되는 것을 방지하십시오.



**소비자의 권리를 숙지하여 비양심적인 융자 거래의 피해자가 되는 것을 방지하십시오.**



## CREDIT CARD TERMS

Whenever you apply for a new line of credit or answer an offer for a credit card, you should find a box listing the interest rate, grace period and annual fee, among other information. This box is required by law and should look something like this:

ANYBANK U.S.A. DISCLOSURES	
<b>Annual percentage rate (APR) for purchases</b>	0.00% for 12 months from date of account opening. After that, <b>10.99%</b> variable.
<b>Other APRs</b>	Balance transfer APR; As long as first balance transfer is completed within 12 months from date of account opening, 0.00% for 12 months from date of first balance transfer. After that, 10.99% variable. Cash advance APR: 22.99% variable. Default APR; 31.99% variable, see explanation below.
<b>Variable rate information</b>	Your APRs may vary each billing period. The purchase and balance transfer rate equals the U.S. Prime Rate plus 2.99%. The cash advance rate equals the U.S. Prime rate plus 14.99% , with a minimum cash advance rate of 19.99%. The default rate equals the U.S. Prime Rate plus up to 23.99%.
<b>Grace period for repayment of balances for purchases</b>	Not less than 20 days if you pay your total new balance in full each billing period by the due date.
<b>Method of computing the balance for purchases</b>	Average daily balance (including new purchases)
<b>Annual fees</b>	None.
<b>Minimum finance charge</b>	\$0.50
<b>Transaction fee for purchases made in a foreign currency</b>	3% of the amount of each foreign currency purchase after its conversion into U.S. dollars.
<b>Transaction fee for cash advances</b>	3% of the amount of each cash advance, \$5 minimum.
<b>Transaction fee for balance transfers</b>	3% of the amount of each balance transfer, \$5 minimum, \$75 maximum. However, there is no fee with 0.00% APR balance transfer offer described above.
<b>Late fee</b>	\$15 on balances up to \$100 up to \$1000; and \$39 on balances of \$1000 and over.
<b>Over the credit-line fee</b>	\$35

## 신용카드 사용 조건

여러분은 새 신용 한도를 신청하거나 신용카드를 수락할 때 이자율, 유예 기간, 연회비 및 다른 정보들이 기재되어 있는 표를 보게 됩니다. 이 표는 법적으로 반드시 제공되어야 하고, 다음과 같은 형태로 제공됩니다.

ANYBANK U.S.A. DISCLOSURES	
<b>Annual percentage rate (APR) for purchases</b>	0.00% for 12 months from date of account opening. After that, <b>10.99%</b> variable.
<b>Other APRs</b>	Balance transfer APR; As long as first balance transfer is completed within 12 months from date of account opening, 0.00% for 12 months from date of first balance transfer. After that, 10.99% variable. Cash advance APR: 22.99% variable. Default APR; 31.99% variable, see explanation below.
<b>Variable rate information</b>	Your APRs may vary each billing period. The purchase and balance transfer rate equals the U.S. Prime Rate plus 2.99%. The cash advance rate equals the U.S. Prime rate plus 14.99% , with a minimum cash advance rate of 19.99%. The default rate equals the U.S. Prime Rate plus up to 23.99%.
<b>Grace period for repayment of balances for purchases</b>	Not less than 20 days if you pay your total new balance in full each billing period by the due date.
<b>Method of computing the balance for purchases</b>	Average daily balance (including new purchases)
<b>Annual fees</b>	None.
<b>Minimum finance charge</b>	\$0.50
<b>Transaction fee for purchases made in a foreign currency</b>	3% of the amount of each foreign currency purchase after its conversion into U.S. dollars.
<b>Transaction fee for cash advances</b>	3% of the amount of each cash advance, \$5 minimum.
<b>Transaction fee for balance transfers</b>	3% of the amount of each balance transfer, \$5 minimum, \$75 maximum. However, there is no fee with 0.00% APR balance transfer offer described above.
<b>Late fee</b>	\$15 on balances up to \$100 up to \$1000; and \$39 on balances of \$1000 and over.
<b>Over the credit-line fee</b>	\$35





### Over-the-limit Fee\*



#### Your monthly billing scenario could be:

Minimum Payment	\$100
Over-the-limit amount	\$500
Over-the-limit fee	\$35
Total due	\$635

\*These figures are for illustration only; actual payments will vary depending on your credit limit and agreement.

**APR:** This line explains your annual percentage rate, as well as any promotional period that may apply, such as the length of time you may receive an introductory reduced interest rate.

**Other APRs:** You may incur a different interest rate and fees for balance transfers or cash advances. These rates are often higher than your regular rate, so be sure you know your terms before you use these account features.

**Variable rate information:** In this case, the APR is tied to the U.S. Prime Rate. The U.S. Prime Rate is the published rate banks charge their top corporate lenders. Loans made by banks often are priced above or below the prime rate. With this variable rate, your loan rates are adjusted when the U.S. Prime Rate changes.

**Grace period:** On credit card accounts, this is the period of time (usually 20 to 25 days) when you can pay for your new purchases in full without being charged interest (if there is no previous balance).

**Annual fees:** You pay your lender this fee simply for maintaining your account. This fee is added to any interest you owe, and it is due even if you have no balance. This fee and any others the bank may charge for this account are included in your APR.

**Transaction fee for purchases made in a foreign currency:** If you travel frequently, be aware of this extra fee assigned to your foreign purchases. Your lender charges this fee to convert foreign currency to U.S. dollars.

**Transaction fee for cash advances:** Cash advance fees are expensive. In general, it is not a good idea to use your credit card for cash advances. You should have another source of funds, such as a savings account, set aside for emergencies.

**Transaction fee for balance transfers:** Balance transfer offers can be enticing, but you must read the disclosures to see what additional fees you may be agreeing to pay. Keep in mind that if a payment is received after the due date (even if it is received within the “grace” period), discounted interest rates will escalate, often to a higher rate than you now pay.

**Late fee:** Late fees usually are charged as a percentage of the balance owed. It is easy to see how important it is to make your payments on time.

**Over the credit-line fee:** This is a penalty you pay to your lender for owing more than your credit limit. Be aware that when you are over your limit, you will owe your regular minimum payment, the total amount over your limit and your over-the-limit fee. Keep careful track of your balance to avoid this costly scenario (see chart).

**APR:** 이 항목은 연 이자율과 낮은 초기 이자율을 적용하는 판촉 기간에 대해 설명합니다.

**기타 APR:** 잔고 이체나 현금 서비스에 대해 다른 이자율과 수수료가 적용될 수 있습니다. 이 이자율은 정규 이자율보다 높은 경우가 많으므로, 이러한 서비스를 사용하기 전에 적용되는 조건을 알아보아야 합니다.

**변동 이자율 정보:** 이 경우, APR은 미국 우대금리에 연계됩니다. 미국 우대금리는 은행이 우량 대형 용자기관에 부과하는 공시 이자율입니다. 은행이 제공하는 용자의 이자율은 이 우대 금리에 기준하여 더 높거나 낮게 책정되는 경우가 많습니다. 용자 이자율이 변동 이자율인 경우에는 미국 우대금리의 변동에 따라 조정됩니다.

**유예 기간:** 이 기간은 신용카드 계좌에서 이자를 지불하지 않고 신규 구입 대금을 완불할 수 있는 기간 (보통 20-25일)을 말합니다(이전의 잔액이 없는 경우).

**연 회비:** 이 수수료는 단지 계좌를 유지하기 위해 용자기관에 지불하는 비용입니다. 이 수수료는 지불해야 할 이자에 추가되며, 잔액이 없는 경우에도 지불해야 합니다. 수수료와 은행이 이 계좌에 대해 부과할 수 있는 다른 수수료들은 APR에 포함됩니다.

**외국 통화로 구입한 물품에 대한 거래 수수료:** 여행을 자주 하는 경우에는 외국에서 구입한 물품에 적용되는 이 추가 수수료에 대해 알아두십시오. 용자기관은 외국 통화를 미국 달러로 환산하기 위해 이 수수료를 부과합니다.

**현금 서비스에 대한 거래 수수료:** 현금 서비스 수수료는 비쌉니다. 일반적으로, 신용카드를 사용하여 현금 서비스를 받는 것은 바람직하지 않습니다. 긴급 시 사용할 수 있는 저축계좌와 같은 다른 자금을 마련해두어야 합니다.

**잔고 이체에 대한 거래 수수료:** 잔고 이체는 편리하지만, 설명서를 읽고 어떤 추가 수수료를 부과하는지 알아두어야 합니다. 만기일 이후에 지불하는 경우(“유예” 기간 내에 지불하더라도), 할인 이자율은 단계적으로 지금 지불하는 것보다 높은 이자율로 인상되는 경우가 많다는 것에 유의하십시오.

**연체료:** 연체료는 보통 미지불 잔액에 대한 비율로 부과됩니다. 연체료를 보면 기한 내에 지불하는 것이 중요하다는 것을 쉽게 알 수 있습니다.

**신용 한도 초과 수수료:** 이것은 신용 한도를 초과하는 경우에 용자기관에 지불해야 하는 벌금입니다. 신용 한도를 초과하는 경우에는 정규 최소 지불금, 신용을 초과한 총액 및 신용 한도 초과 수수료를 지불해야 한다는 것을 알아두어야 합니다. 이처럼 높은 수수료를 피하려면 잔액을 주의해서 확인하십시오.



**신용 한도 초과 수수료\***



**월 청구 예상 금액:**

최소 지불금	\$100
한도 초과 금액	\$500
한도 초과 수수료	\$35
<b>지불금 합계</b>	<b>\$635</b>

\*이 숫자는 단지 설명을 하기 위한 것입니다. 실제 지불금은 신용 한도와 약정에 따라 달라질 수 있습니다.



Lenders, credit card companies and department stores may check your file to determine if you are a good risk for additional credit.

## CREDIT REPORTING BASICS

Once you apply for, and establish, your own credit, many lenders or creditors report your history of payments to one or more of the nation's largest three credit bureaus—Equifax, Experian and TransUnion.

Your credit report may be accessed for many reasons. Lenders, credit card companies and department stores may check your file to determine if you are a good risk for additional credit. Additionally, your employer, landlord, insurance agent and cellular phone company, among others, may gain access to your credit file to determine your creditworthiness.

It is important to make sure the items in your file are accurate. Here is a sample credit report showing the information typically listed:

1 LEE, JOHN		*2 9923, WOODBINE, CHICAGO, IL, 60693*3 10, N, CAMINO, OAKLAND	
TRANS UNION CREDIT REPORT			
<FOR> (I) D248	<SUB NAME> ABC DEPT. STORE	<MKT SUB> 06 CH	<INFILE> 4/74
		<DATE> 02/15/94	<TIME> 09:36 CT
<SUBJECT> LEE, JOHN		<SSN> 001-01-0418	<BIRTH DATE> 2/53
		<TELEPHONE> 555-4212	
<CURRENT ADDRESS> 9932 WOODBINE, #9B CHICAGO IL. 60693		<DATE RPTD> 11/93	
<FORMER ADDRESS> 10 N. CAMINO, OAKLAND CA. 94583	2/92		
<CURRENT EMPLOYER AND ADDRESS> MARRIOTT HOTELS 8638 GRANT, ANYTOWN IL.	POSITION> <INCOME> CONCIERGE 32500Y	<VERF> 1/94	<RPTD> 1/94
			<HIRE> 1/91
S P E C I A L M E S S A G E S			
***TRANS-ALERT: INPUT ADDRESS DOES NOT MATCH FILE ADDRESS***			
***HAWK-ALERT: VERIFY INPUT... CURRENT ADDRESS IS COMMERCIAL			
M O D E L P R O F I L E * * * A L E R T * * *			
***NEW DELPHI ALERT: SCORE +775:26.03.06.25 ***			
C R E D I T S U M M A R Y			
PR=1	COL=1	NEG=1	HSTNEG=1-5
			TRD=2
			RVL=1
			INST=1
			MTG=0
			OPN=0
			INQ=2
REVOLVING:	HIGH CRED	CRED LIM	BALANCE
\$500	\$1000	\$100	PAST DUE
INSTALLMENT:	\$	\$	\$
\$16.0K	\$	\$12.4K	\$1974
TOTALS:	16.5 K	\$1000	\$12.5K
			\$1974
			\$302
P U B L I C R E C O R D S			
SOUCE	DATE	LIAB	ECO
TYPE			COURT LOC
Z 4932059	8/93 R	13.0K	C
CHAPTER 11	BANKRUPTCY		CHICAGO, IL
			ASSETS
			\$500
			R. SMITH/D. WINSLOW
			PAID
			1/94
			DOCKET#
			93B38521
C O L L E C T I O N S			
SUBNAME	SUBCODE	ECO	OPENED
ACCOUNT #			VERIFIED
ADVANCED COL Y 999C0004 I			3/93
12345			2/94A
			3.93F
			\$1000
			CLOSED
			SPLACED
			BALANCE
			\$2500
			CREDITOR MOP
			ABC BANK
			09P
			MAKING PAYMENTS
T R A D E S			
SUBNAME	SUBCODE	OPENED	HIGHCRED
ACCOUNT #		VERIFIED	CREDLIM
ECO COLLATRIL/LOANTYPE CLSD/PD			BALANCE
AMERICAN BK	B 6661001	10/92	\$16.0K
9876543210		2/94A	\$1974
I	NISSAN MAXIMA		\$12.4K
			TERMS
			PASTDUE
			\$1974 05
			REMARKS
			*CONTACT SUBSCRIBER
			MAXDELQ
			AMT-MOP
			MO 30/60/90
			PAYPAT
			PAYPAT13-24
			1-12 MOP
			545543211111 105
			111111111111
			19V
			1/ 1/ 5
			FILENES
	D 3847002	6/89	\$500
2212345678		1/94A	\$1000
C	/CREDIT CARD		\$100
			MINQ20
			111111111111 1111111111
			48V
			0/ 0/ 0
I N Q U I R I E S			
DATE	SUBCODE	SUBNAME	DATE
2/15/94	DCH248	ABC DEPT STORE :	1/7/94
			SUBCODE
			NPH9999
			SUBNAME
			TEST BANK
E N D O F C R E D I T R E P O R T - S E R V I C E D B Y :			
TRANS UNION CORPORATION PO BOX 390, SPRINGFIELD, PA. 19064.			810-524-2222

## 신용 보고에 대한 기본 정보

신용을 신청하고 신용을 쌓기 시작하면 신용 기록이 미국의 3대 신용 평가 기관(Equifax, Experian, TransUnion)에 통보됩니다.

신용 보고서는 여러 가지 이유로 사용할 수 있습니다. 융자기관, 신용카드 회사 및 백화점은 소비자에게 추가 신용을 제공할 때 위험성이 없는지를 결정하기 위해 신용 보고서를 확인합니다. 또한, 고용주, 임대주, 보험 대리인 및 전화회사는 소비자의 신용도를 결정하기 위해 신용 보고서를 검토합니다.

신용 보고서에 기재된 정보가 정확한지 확인하는 것이 중요합니다. 다음은 신용 보고서에 일반적으로 기재되는 정보를 보여주는 견본입니다.



<FOR>		<SUB NAME>		<MKT SUB>		<INFILE>		<DATE>		<TIME>	
(I) D248		ABC DEPT. STORE		06 CH		4/74		02/15/94		09:36 CT	
<SUBJECT>		<SSN>		<BIRTH DATE>		<TELEPHONE>					
LEEJOHN		001-01-0418		2/53		555-4212					
<CURRENT ADDRESS>				<DATE RPTD>							
9932 WOODBINE, #9B CHICAGO IL. 60693				11/93							
<FORMER ADDRESS>											
10 N. CAMINO, OAKLAND CA. 94583											
<CURRENT EMPLOYER AND ADDRESS>				<INCOME>		<VERF>		<RPTD>		<HIRE>	
MARRIOTT HOTELS				32500Y		1/94		1/94		1/91	
8638 GRANT, ANYTOWN IL.											
SPECIAL MESSAGES											
***TRANS-ALERT: INPUT ADDRESS DOES NOT MATCH FILE ADDRESS***											
***HAWK-ALERT: VERIFY INPUT... CURRENT ADDRESS IS COMMERCIAL											
MODEL PROFILE											
***NEW DELPHI ALERT: SCORE +775:26.03.06.25***											
CREDIT SUMMARY											
PR=1	COL=1	NEG=1	HSTNEG=1-5	TRD=2	RVL=1	INST=1	MTG=0	OPN=0	INQ=2		
REVOLVING:	\$500	HIGH CRED	CRED LIM	\$1000	BALANCE	PAST DUE	\$	\$20	90%		
INSTALLMENT:	\$16.0K	\$	\$	\$12.4K	\$1974	\$282					
TOTALS:	16.5 K	\$1000	\$	\$12.5K	\$1974	\$302					
PUBLIC RECORDS											
SOURCE	DATE	LIAB	ECOA	COURT LOC	ASSETS	PAID	DOCKET#				
Z 4932059	8/93 R	13.0K	C	CHICAGO,IL	\$5000	1/94	93B38521				
CHAPTER 11	BANKRUPTCY				R. SMITH/D. WINSLOW						
COLLECTIONS											
SUBNAME	SUBCODE	ECOA	OPENED	CLOSED	SPLACED	CREDITOR MOP					
ADVANCED COL Y	999C0004 I		3/93	3.93F	\$2500	ABC BANK					
12345			2/94A	\$1000		09P	MAKING PAYMENTS				
TRADES											
SUBNAME	SUBCODE	OPENED	HIGHCRED	TERMS	MAXDELQ	PAYPAT					
AMERICAN BK	B 6661001	10/92	\$16.0K	60M282	11/93	5455432111111 105					
9876543210		2/94A	\$1974	\$1974 05	11111111						
I	NISSAN MAXIMA		\$12.4K	*CONTACT SUBSCRIBER		19V	1/ 1/ 5				
FILENS	D 3847002	6/89	\$500	MINQ20		111111111111111 R01					
2212345678		1/94A	\$1000			111111111111111					
C	/CREDIT CARD		\$100			48V	0/ 0/ 0				
INQUIRIES											
DATE	SUBCODE	SUBNAME	DATE	SUBCODE	SUBNAME						
2/15/94	DCH248	ABC DEPT STORE :	1/7/94	NPH9999	TEST BANK						
END OF CREDIT REPORT - SERVICED BY:											
TRANS UNION CORPORATION						810-524-2222					
PO BOX 390, SPRINGFIELD, PA. 19064.											

융자기관, 신용카드 회사 및 백화점은 소비자에게 추가 신용을 제공할 때 위험성이 없는지를 결정하기 위해 신용 보고서를 확인합니다.



**Good credit helps you realize your dreams.**

**In general, a credit report lists the following:**

**1. Your name, address, Social Security number (SSN) and date of birth.** It also may list your current and previous employers if you provided that information on a credit application.

**2. Your credit information,** including current and past loans and credit accounts, such as credit cards, student loans, car loans and previous mortgages on which your name and SSN appear. The information will include the date each loan or line of credit was opened, the current loan balance and your recent payment history, including any late or skipped payments, collections or repossessions.

**3. Information from public records,** including past bankruptcies, foreclosures, tax liens, judgments from lawsuits and past due child support.

**4. A list of recent inquiries into your credit** made by any lenders from which you have applied for credit.

It is strongly recommended that you review your credit report periodically. Once a year is ideal. The Fair Credit Reporting Act entitles you to one free credit file disclosure in a 12-month period. To request this free annual disclosure you may contact [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) or call (877) 322-8228.

Or you can order your report from any one of the credit bureaus listed here:

**Equifax**  
(800) 685-1111 or  
[www.equifax.com](http://www.equifax.com)

**Experian**  
(888) 397-3742 or  
[www.experian.com](http://www.experian.com)

**TransUnion**  
(800) 916-8800 or  
[www.transunion.com](http://www.transunion.com)

**WHY THREE?**

Three credit bureaus. Three credit reports. Three different credit scores. Why? It is true that the information on your credit report may differ slightly from one credit bureau to another. This is because not all creditors report their information to the same credit bureaus. For this reason, it is a good idea to order a report from each of the three bureaus or to obtain a combined report that lists data from all three sources. (This type of report may be called a three-in-one report or a “merged” credit report.) Learn more at [www.myfico.com](http://www.myfico.com).

## 신용 보고서에는 보통 다음과 같은 정보가 기재됩니다.

1. 신청인의 이름, 주소, 소셜 시큐리티 번호(SSN), 생년월일. 현재 및 이전의 고용주에 대한 정보를 신용 신청서에 기재한 경우에는 그러한 고용주에 대한 정보도 기재될 수 있습니다.

2. 신청인의 신용카드, 학비 용자, 자동차 용자 및 이전의 모기지와 같은 신청인의 이름과 SSN이 나타나는 현재 및 과거의 용자 및 신용 계좌를 포함한 신용 정보가 신용보고서에 기재됩니다. 이러한 정보에는 각 용자나 신용 한도가 승인된 날짜, 현재의 용자 잔액, 그리고 지체되었거나 빠뜨린 지불, 징수 또는 회수와 같은 최근의 지불 기록이 포함됩니다.

3. 공공 기록에 기재된 정보(과거의 파산, 차압, 세금 담보권, 소송에 대한 판결, 지불 기일이 지난 자녀 양육비 포함).

4. 신용을 신청한 용자기관이 최근에 신청인의 신용을 조회한 리스트.

신용 보고서를 정기적으로 검토할 것을 강력하게 권합니다. 1년에 한 번 정도가 적절합니다. 소비자들에게는 공정 신용 보고법에 의거하여 12개월에 1번씩 무료 신용 파일을 제공받을 수 있는 권리가 있습니다. 이 무료 신용기록을 요청하려면 [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)을 방문하거나 (877) 322-8228로 전화하십시오.

또는 아래에 기재된 신용 평가 기관에 신용 보고서를 요청할 수 있습니다.

**Equifax**  
(800) 685-1111 또는  
[www.equifax.com](http://www.equifax.com)

**Experian**  
(888) 397-3742 또는  
[www.experian.com](http://www.experian.com)

**TransUnion**  
(800) 916-8800 또는  
[www.transunion.com](http://www.transunion.com)



## 좋은 신용은 꿈을 실현하는 데 도움을 줍니다.

### 3개인 이유?

3개의 신용 평가 기관. 3개의 신용 보고서. 3개의 다른 신용 점수. 이렇게 3개인 이유는 무엇일까요? 사실, 신용 보고서에 기재된 정보는 신용 평가 기관마다 조금씩 다릅니다. 그 이유는 모든 신용 제공 기관이 신용 정보를 같은 신용 평가 기관에 통보하지 않기 때문입니다. 따라서, 3개 신용 평가 기관의 신용 보고서를 모두 주문하거나 3개 기관의 모든 자료가 기재된 통합 보고서를 받는 것이 좋습니다. (이러한 종류의 보고서를 삼위일체(three-in-one) 보고서 또는 “통합” 신용 보고서라고 합니다.) [www.myfico.com](http://www.myfico.com)을 방문하여 더 자세한 내용을 알아보십시오.



**If you find an error in your credit report, you have the right to correct it.**

### **What If Something Is Wrong?**

If you find an error in your credit report, you have the right to correct it. It is crucial that you address the problem as soon as possible, since errors can affect your ability to obtain a loan or affect how much you will have to pay to get a loan in the future.

There are procedures for alerting the credit bureaus about mistakes on your report. On your report, you will find detailed information on the steps you should take to correct any errors. Write the credit bureau to report the problem, and keep a record of what you send.

You can also call the credit reporting agency and they will instruct you regarding any additional steps you must take to resolve your issue. You may be required to send copies of statements or payments to the agency to explain your concern. Additionally, you may be asked to send an explanation of the matter in writing.

By law, a credit bureau must respond to your complaint within 30 days. If the bureau agrees with you, and the item is determined to be inaccurate, your creditor must notify the other credit bureaus about the issue so they can correct your credit history.

If the credit bureau is unable to resolve your complaint, you should contact the specific creditor in question. Keep accurate records of your contact and

conversations, and ask that they correct their error and report their correction to the credit bureaus. If they refuse, you have the right to place a brief explanation in your credit file. Limited to 100 words, your statement can explain an unusual situation, such as one in which you refused to pay a bill because an item was defective or not delivered. In this case, the negative item will still appear on your report, but your explanation will accompany it.

### **Knowing the Score**

In addition to your credit history and your credit report, there is another way credit reporting bureaus indicate your creditworthiness. Credit bureaus use a **credit score** which uses statistical data to evaluate information contained on your credit report. Your credit score is based on information from your credit report, and it helps determine the interest rate, terms and fees associated with your loan. It is important to know that factors such as income, age, race, religion, national origin, gender and marital status are not incorporated into a credit score. A good credit score is not related to a high income. People with modest incomes can establish good credit, and people with higher incomes still may need to establish good credit.

Based on computerized models that assign values to the factors listed on your credit report, the process of credit scoring can be complex, but the basic

## 잘못된 기록의 정정

소비자는 신용 보고서에서 발견한 잘못된 기록을 정정할 권리가 있습니다. 이러한 잘못된 기록은 용자를 받을 수 있는 자격이나 미래에 용자를 받을 때 상환 금액에 영향을 줄 수 있기 때문에 가능한 한 빨리 문제를 해결하는 것이 중요합니다.

신용 보고서의 잘못된 기록에 관해 신용 평가 기관에 알리는 절차가 있습니다. 신용 보고서에는 잘못된 기록을 정정하기 위해 취해야 하는 조치에 대한 상세한 정보가 기재되어 있습니다. 신용 평가 기관에 전화를 걸어 문제에 대해 알려주고 전화를 건 날짜와 시간, 통화한 사람의 이름을 기록 하는 등 통화내역을 보관하십시오.

신용 평가 기관은 문제를 해결하기 위해 취해야 하는 추가 조치에 관해 알려줍니다. 소비자는 문제를 설명하기 위해 명세서나 지불 증빙의 사본을 신용 평가 기관에 보내야 하는 경우도 있습니다. 또한, 문제에 대한 설명을 서면으로 보내 달라는 요청을 받기도 합니다.

신용 평가 기관은 법률에 따라 30일 이내에 소비자의 불만에 대해 조치를 취해야 합니다. 신용 평가 기관이 소비자의 불만을 인정하고 그 항목이 잘못되었다고 결정하는 경우, 신용 제공 기관은 이러한 문제를 다른 신용 평가 기관들에 통보하여 소비자의 신용 기록을 정정하게 합니다.

신용 평가 기관이 소비자 불만을 해결하지 못하는 경우, 소비자는 문제를 일으킨 신용 제공 기관에 연락해야 합니다. 정확한 연락 및 통화 기록을 보관하고, 신용 제공

기관에 잘못된 기록을 정정하고 정정 내용을 신용 평가 기관에 통보해달라고 요청하십시오. 신용 제공 기관이 정정을 거부하는 경우, 소비자는 신용 파일에 이에 대한 간단한 설명을 기재할 권리가 있습니다. 소비자는 문제가 된 상황에 대해 100 단어 이내로 설명할 수 있습니다(예를 들면, 물품에 결함이 있거나 배달되지 않았기 때문에 청구서에 대한 지불을 거부했다고 설명). 이러한 경우, 불리한 항목은 계속 보고서에 나타나지만, 소비자의 설명도 함께 표시됩니다.

## 점수에 대한 이해

신용 기록과 신용 보고서 이외에도, 신용 평가 기관이 신용도를 평가하기 위해 사용하는 다른 수단이 있습니다. 신용 평가 기관은 통계 자료에 근거하여 차입자를 평가하는 **신용 점수** 시스템을 사용합니다. 신용 점수는 신용 보고서의 정보에 근거하여 산출하며, 용자와 관련된 이자율, 조건 및 수수료를 결정하기 위해 사용됩니다. 점수 시스템은 객관성을 유지하도록 구성되었고, 소득, 연령, 인종, 종교, 출신국, 성별, 결혼 상태와 같은 요소들은 포함되지 않는다는 것을 알아두는 것이 중요합니다. 소득이 높다고 신용 점수가 좋은 것은 아닙니다. 소득이 적은 사람도 쉽게 좋은 신용을 쌓을 수 있고 소득이 많은 사람이라도 좋은 신용을 쌓아야 하는 경우도 있습니다.

컴퓨터화된 모델을 사용하여 신용 보고서에 열거된 요소에 값을 배정하여 신용 점수를 매기는 과정은 복잡할 수 있으나, 기본적인 사실은



**소비자는 신용  
보고서에서 발견한  
잘못된 기록을 정정할  
권리가 있습니다.**



**If you have a good credit score, you will receive preferred interest rates and terms, and your approval process will be faster and easier.**

fact is this: the higher your score, the better. The better your credit report — the higher your credit score. If you have a good credit score, you will receive preferred interest rates and terms, and your approval process will be faster and easier. You often will have your choice of lenders and loan offers, whereas a potential borrower with less than perfect credit may have fewer options.

The most common credit score used today is called a FICO (Fair, Isaac & Co.) score. FICO scores are ranked on a scale from 300 to 900 points. Higher scores are associated with a better credit record and therefore are a lower risk to the lender.

When you apply for a loan, you should ask your lender to explain how your credit score was factored into the lending decision and what effect a better score would have on your loan terms or interest rate. Note that credit scoring is just one tool a lender may consider when deciding whether to extend credit or what interest rate and fees to charge. If you have little or no credit history, you may not have enough information on file for a credit score to be calculated. Keep in mind that with time, diligence and responsible use of credit, you will have a good credit history and a credit score to be proud of.

## **DENIED? WHAT NEXT?**

If you are denied credit, do not give up. First, ask for an explanation of why you were turned down. You are entitled to this by law if you ask within 60 days of being denied credit. If you were turned down because of an error in your credit report, report the error to the credit bureau right away. If the denial was because of an unpaid obligation in your credit history, call your creditor to settle the past debt, or work out a payment plan. If the denial was because of your limited credit history, ask your lender if you can establish a "non-traditional" credit history.

### **"Non-Traditional" Credit History**

A borrower will be most successful in showing a lender that they have paid their debts on time as agreed if they can show several months or a year of consecutive payments. These payments can be documented with cancelled checks, copies of transmittals or possibly a letter from the creditor.

Lenders may be willing to take a look at a variety of types of payments. For example, lenders may look at utility payments, cell phone payments, regular deposits into a savings account, regular transmittal of money out of the country to family members, payment of rent even to a family member.

신용점수가 높을수록 더 좋다는 것입니다. 신용 점수가 높으면 유리한 이자율과 조건을 적용 받으며, 더 빠르고 쉽게 승인을 받을 수 있습니다. 차입자는 보통 용자기관과 용자 오퍼를 선택할 수 있으나, 신용이 완벽하지 않은 차입자는 이러한 선택의 폭이 좁을 수 있습니다.

현재 가장 많이 사용되고 있는 신용 점수는 FICO (Fair, Isaac & Co.) 점수입니다. FICO 에 의한 신용은 300-900 포인트까지 점수가 매겨집니다. 높은 점수는 신용 기록이 좋다는 것을 의미하며, 따라서 용자기관은 높은 점수를 가진 소비자에게 위험 부담을 적게 느낍니다.

용자를 신청할 때는 용자기관에 소비자의 신용 점수가 용자 결정에 얼마나 영향을 주었는지, 조금 더 나은 크레딧 점수였다면 어떠한 용자의 조건을 받을 수 있었을지에 대해 설명해달라고 요청해야 합니다. 신용 점수는 신용 제공 여부와 부과할 이자율 및 수수료를 결정할 때 고려하는 한 가지 도구에 불과하다는 것에 유의하십시오. 신용 기록이 없거나 적은 경우에는 신용 파일에 충분한 정보가 없어서 신용 점수를 계산할 수 없는 경우가 있습니다. 시간이 지나고, 부지런히 신용을 책임 있게 사용하면 자랑할만한 좋은 신용 기록과 신용 점수를 쌓을 수 있다는 것을 잊지 마십시오.

## 신용 거부에 대한 대응

신용을 거부 당했더라도 포기하지 마십시오. 먼저, 승인을 거부한 이유에 대한 설명을 요청하십시오. 소비자는 법에 따라 신용이 거부된 날로부터 60일 이내에 이러한 설명을 요청할 권리가 있습니다. 신용 보고서의 잘못된 기록 때문에 신용이 거부된 경우에는 그러한 기록을 즉시 신용 평가 기관에 통보해야 합니다. 채무를 상환하지 않았다는 신용 기록 때문에 신용을 거부당한 경우에는 신용 제공 기관에 전화하여 과거의 부채를 청산하거나 상환 계획을 협상하십시오. 신용 기록이 부족하여 거부된 경우에는 용자기관에 “비전형적 신용 파일” 을 만들 수 있는지 알아보십시오.

## “비전형적” 신용 파일

차입자가 몇 달 또는 1년 동안 계속해서 부채를 지불하면 용자기관에 부채를 동의한 대로 적시에 상환했다는 것을 가장 확실하게 증명할 수 있습니다. 이러한 상환은 결제된 수표, 송금 서류 사본 또는 신용 제공 기관의 서신에 의해 증명할 수 있습니다.

용자기관은 다양한 지불 방법을 인정합니다. 예를 들면, 용자기관은 전화, 전기, 가스 요금 납부금, 핸드폰 요금 납부금, 저축계좌에 대한 정기적인 예금, 외국에 거주하는 가족에 대한 정기적인 송금, 또는 가족에게 지불하는 임대료까지도 적시 상환의 증거로 간주합니다.



**신용 점수가 높으면  
유리한 이자율과  
조건을 적용 받으며,  
더 빠르고 쉽게 승인을  
받을 수 있습니다.**



**With identity theft a very real possibility for all consumers, it is important that you and your family work diligently to protect your personal data.**

### **Identity Theft**

Today, it is vital that you protect your personal information. With identity theft a very real possibility for all consumers, it is important that you and your family work diligently to protect your personal data. Examples of identity theft include:

- Using another person's name or SSN to open or use a credit card account.
- Opening a cellular phone or utility account using another person's name or identifying information.
- Obtaining a loan in another person's name.
- Opening a bank account in another person's name.

Thankfully, if you are diligent and review your bank and credit card statements regularly, you are likely to spot any suspected fraud early and get it resolved quickly. But the responsibility lies mainly on you, the victim, to report the fraudulent activity.

### **Here are some steps you can take to avoid identity theft:**

- Review all statements (bank, credit card, insurance, mortgage, loans, telephone, etc.) every month. These days, a simple glance at your balance due is not enough. Pay careful attention to any unusual activity or unfamiliar transactions.
- Know when your statements are due. If your bill does not arrive when you expect it, call your credit card company. Be aware of the possibility that a thief has stolen your mail, called your creditor and changed your mailing address to conceal fraudulent activity.
- Never give out personal information, especially your SSN, by phone, via mail or online unless you are initiating the contact. There are many scams that pretend they are doing legitimate business and need your personal information.
- Destroy (by shredding or tearing up) any paperwork that lists your personal information, including receipts, forms, statements and loan or credit card offers.
- Mail your outgoing letters and bill payments at the post office, where they are less likely to be stolen than if you leave them in your home mailbox for pickup.
- Keep your Social Security card at home, separate from your wallet, in a safe place.
- Only carry in your wallet your main form of identification (such as your driver's license) and a limited number of bank or credit cards. The more items you carry, the more items can be lost or stolen from you.

## 신원 도난

지금은 개인 정보를 보호하는 것이 매우 중요합니다. 신원 도난은 모든 소비자에게 발생할 수 있으므로, 소비자와 가족들이 개인 자료를 보호하기 위해 열심히 노력하는 것이 중요합니다. 다음은 신원 도난의 예입니다.

- 다른 사람의 이름이나 소셜 시큐리티 번호(SSN)를 도용하여 신용카드 계좌를 개설하거나 사용
- 다른 사람의 이름이나 신원 정보를 도용하여 핸드폰 또는 공공시설 사용 계좌를 개설
- 다른 사람의 이름으로 용자를 신청
- 다른 사람의 이름으로 은행 계좌를 개설

다행스럽게도, 은행과 신용카드 명세서를 정기적으로 검토하면 사기 혐의를 일찍 발견하여 문제를 신속하게 해결할 가능성이 많습니다. 그러나 사기 행위를 신고할 일차적인 책임은 피해자인 여러분에게 있습니다.

다음은 신원 도난을 방지하기 위해 취할 수 있는 몇 가지 조치입니다.

- 매월 모든 명세서를 검토하십시오 (은행, 신용카드, 보험, 모기지 용자, 전화 등). 지금 지불해야 할 금액을 대충 훑어보는 것만으로는 충분하지 않습니다. 평소와 다르거나 잘 모르는 거래가 있는지 주의해서 살펴보아야 합니다.
- 명세서를 받는 날을 알고 있어야 합니다. 명세서가 예상한 날짜에 도착하지 않으면 신용카드 회사에 전화하십시오. 절도범이 사기 행위를 감추기 위해 우편물을 훔치거나 신용 제공 기관에 전화하여 우편 주소를 바꾸었을 가능성이 있습니다.
- 여러분이 먼저 연락하지 않는 한, 개인 정보, 특히 소셜 시큐리티 번호(SSN)를 전화, 우편 또는 온라인으로 제공하지 마십시오. 합법적인 사업을 하는 것처럼 가장하고 개인 정보를 요구하는 사기범들이 많습니다.
- 영수증, 양식, 명세서 및 용자 또는 신용카드 오퍼와 같은 개인 정보가 들어 있는 서류를 분쇄기를 사용하거나 손으로 찢어서 파괴하십시오 .
- 발송하는 편지나 청구서 지불금을 우체부가 가져가도록 집의 우편함에 놓아두지 말고 직접 우체국에서 부치면 신원 도난이 발생할 가능성을 줄일 수 있습니다.
- 소셜 시큐리티 카드를 지갑에 넣어 가지고 다니지 말고 집의 안전한 장소에 보관하십시오.
- 지갑에는 운전면허증 같은 주요 신분증과 소수의 은행카드 및 신용카드만을 넣어 가지고 다니십시오. 많은 것을 넣어 가지고 다닐수록 분실하거나 도난 당할 가능성이 높아집니다.



**신원 도난은 모든 소비자에게 발생할 수 있으므로, 소비자와 가족들이 개인 자료를 보호하기 위해 열심히 노력하는 것이 중요합니다.**

## Being Credit Wise



**It is only with careful management and persistence that you will establish and maintain your good credit history and a good credit score.**

**N**ow that you have credit of your own, you must manage it wisely. It is only with careful management and persistence that you will establish and maintain your good credit history and a good credit score. As you move toward your goal of homeownership, here are some important tips to follow when using credit to make purchases.

### **Don't buy what you cannot**

**afford.** Each time you want to make a purchase with a credit card—no matter how large or small the item—consider that you are getting a loan to pay for it. Do you really want to pay 20% more for the privilege of financing your trip to Asia or hosting a large gathering to celebrate your child's first birthday? That is exactly what you are doing if you cannot or do not pay your balance in full each month.

### **Pay your balance in full—before your grace period ends.**

Just because you have credit does not mean you have to keep a revolving balance. If you have the means, pay your entire balance due. If you cannot pay your entire balance, try to pay as much as possible.

### **Pay more than the minimum payment.**

If you only pay the minimum payment on your credit card every month, it will take you years to pay your balance, and that is if you do not make any additional purchases with the credit card. Always pay more than your minimum payment.

**Evaluate your needs versus your wants.** Practice delaying nonessential purchases for items you want until you have enough cash to buy them. Use

credit only for items you really need. In Asian cultures, certain customs are important and are considered a need. Consider whether having your baby's first birthday celebration for hundreds of people or hosting an elaborate wedding for hundreds of people (including the pre-wedding customs and rituals associated with an Asian wedding) is a need or a want.

### **Be savvy about credit industry**

**tactics.** Credit card companies use many techniques to get you to borrow more money than you need. Enticing promotions to open new accounts ("Apply today and get a free tote bag!" "Open a new account and get 10% off your first day's purchases!") and attractive in-store promotions offering "no interest and no payments for six months," may sway you to open new accounts you do not really need. Although your obligation for payment of this debt starts six months after your purchase, if you do not pay off the balance you may face hefty finance charges when your promotional period ends.

**Be wary of special offers.** Once you establish credit, you will be offered more credit. Be wary of offers for balance transfers or for new accounts that may contain hidden fees. Be sure to read all the terms before you sign any new credit agreement.

### **Be aware of fees, fees, fees.**

From fees for using convenience checks (often included with your monthly credit card statement) to cash advance fees, to charges for optional services like credit insurance or credit

## 현명한 신용 관리

이제 여러분은 신용을 쌓았으므로, 이러한 신용을 현명하게 관리해야 합니다. 좋은 신용 기록과 신용 점수를 쌓고 유지하려면 주의해서 지속적으로 관리해야 합니다. 다음은 내집 마련이라는 목표를 달성하기 위해 노력하는 여러분들이 신용을 사용하여 물품을 구입할 때 따라야 할 몇 가지 중요한 요령입니다.

**지불 능력이 없는 물품을 구입하지 마십시오.** 물품의 금액이 많고 적음에 상관없이 신용카드를 사용하여 물품을 구입할 때마다 나중에 상환해야 할 용자를 받는다고 생각하십시오. 아시아로 여행을 가거나 아기의 첫 돌을 축하하기 위해 잔치를 여는 즐거움을 위해 실제 비용의 20%를 더 지불하기를 원하십니까? 신용카드 잔액을 매월 완전히 지불할 수 없다면 바로 이러한 잘못을 저지르고 있는 것입니다.

**유예 기간이 끝나기 전에 잔액을 완전히 지불하십시오.** 단지 신용을 사용한다는 이유로 회전하는 잔액을 유지해야 하는 것은 아닙니다. 재정적인 능력이 있으면 기한 내에 잔액을 완불하십시오. 잔액을 완불할 수 없으면 가능한 한 많이 지불하십시오.

**최소 지불금보다 더 많이 지불하십시오.** 신용카드에 대해 매월 최소 지불금만을 지불하면, 신용카드를 사용하여 추가 구입을 하지 않는 경우라도 잔액을 완불하는 데 몇 년이 걸립니다. 항상 최소 지불금보다 더 많이 지불하십시오.

**필요한 물품과 원하는 물품을 구별하십시오.** 반드시 필요하지 않은 물품의 구입을 뒤로 미루고 충분한 현금이 있을 때 구입하는 습관을

가지십시오. 반드시 필요한 물품을 구입할 때만 신용을 사용하십시오. 아시아 문화에서는 중요하고 반드시 필요한 일이라고 간주되는 특정한 관습들이 있습니다. 예를 들면, 수백 명의 사람들을 초대하여 아기의 첫 돌 잔치를 여는 것이나, 수백 명의 사람들을 초청하여 동양식의 결혼 전 관습 및 의식을 포함하여 화려한 결혼식을 하는 것이 필요한 것인지 또는 원하는 것인지 한 번 생각해 보십시오.

**신용 업계의 책략에 속지 마십시오.** 신용카드 회사들은 필요한 것보다 더 많은 돈을 빌리도록 유도하기 위해 다양한 기법을 사용합니다. 귀가 솔깃한 신규 가입 판촉행사(“지금 신청하시면 무료 토트백을 드립니다!”)와 “새 계좌를 개설하시면 첫날 구입한 물품에 대해 10%를 할인해 드립니다!”와 “6개월 동안 무이자 및 무지불” 혜택을 제공하는 유혹적인 매장 내 판촉행사에 마음이 흔들려서 불필요한 계좌를 새로 개설할 수 있습니다. 이러한 부채에 대한 상환 의무는 구입 6개월 후부터 시작되지만, 판촉 기간이 끝날 때까지 잔액을 완불하지 않으면 많은 금융 수수료를 지불해야 합니다.

**특별 오퍼에 주의하십시오.** 신용을 쌓으면 더 많은 신용이 제공됩니다. 잔고 이체나 감추어진 수수료가 많은 새 계좌에 대한 오퍼에 주의하십시오. 새 신용 계약서에 서명하기 전에 반드시 모든 조건을 읽어보아야 합니다.

**여러 종류의 수수료에 주의하십시오.** 많은 경우 월 신용카드 명세서에 포함되어 오는 편의수표 사용에 대한 수수료에서부터, 현금 서비스 수수료.



**좋은 신용 기록과 신용 점수를 쌓고 유지하려면 주의해서 지속적으로 관리해야 합니다.**

## When you buy an item with credit, over time you pay far more than the purchase price.

monitoring, you may find yourself incurring fees on top of fees. Always weigh the costs and benefits associated with these types of special services and consider whether you really need them.

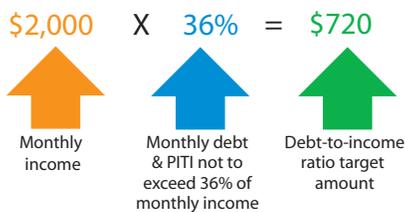
Mr. Kim wants to buy a \$2,000 personal computer. His children will use the computer for their schoolwork, and Mr. Kim and his wife will use the computer to keep in touch with family around the world.

Mr. Kim decides to use his credit card to pay for the new computer. He knows the importance of paying his bill on time, and he faithfully makes his \$40 minimum payment each month. But at 18% interest, it will take Mr. Kim about 18 years and 5 months to pay for that computer—and that is only if he never adds another purchase to his credit card balance. Ultimately, Mr. Kim will have paid more than \$3,500 in interest alone. That means Mr. Kim will spend more than 18 years and more than \$5,500 for what was a \$2,000 computer, which most certainly will be obsolete within a few years of its purchase. By the time the computer is paid in full, Mr. Kim's children might have their own children.

While this purchase was made with the best intentions, it was not a smart financial choice. Mr. Kim would have served his family better by saving \$2,000 and paying cash for the computer. Or, if he had to use credit, he should have made a plan to pay far more than the minimum payment each month.

By paying \$100 per month and not adding any more purchases to his balance, Mr. Kim would have paid for the computer in only two years, incurring just \$353 in interest.

### Debt-to-Income Ratio

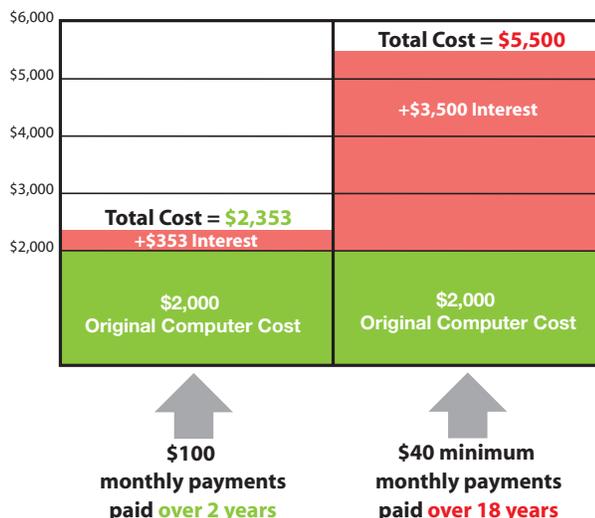


**Remember your debt-to-income ratio.** In general, lenders like to see that your monthly housing expenses do not exceed 28% of your gross monthly income, and that your total monthly debts and housing expenses do not exceed 36% of your monthly income. As you work to establish your good credit, keep this ratio in mind, and keep your spending to a minimum.

### The True Cost of Minimum Payments

When you buy an item with credit, over time you pay far more than the purchase price. Consider the following example.

### True Cost of Minimum Payments

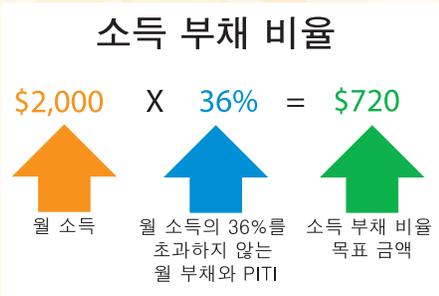


NOTE: These rates and figures came from the online debt reduction planner/calculators at CNNMoney.com

# 신용을 사용하여 물품을 구입하는 경우, 시간이 지나면 구입 가격보다 훨씬 더 많은 금액을 지불하게 됩니다.

신용 보험, 신용 점검과 같은 선택적 서비스에 대한 요금에 이르기까지 수수료가 끊임없이 추가됩니다. 항상 이러한 특별 서비스와 관련된 비용과 혜택을 비교해보고 이러한 서비스가 반드시 필요한지 결정하십시오.

김철수 씨는 \$2,000짜리 개인용 컴퓨터를 구입하려고 합니다. 김철수 씨의 자녀들은 학교 공부를 하기 위해 컴퓨터를 사용하고, 김철수 씨 부부는 한국에 있는 가족들과 소식을 주고 받기 위해 컴퓨터를 사용합니다.

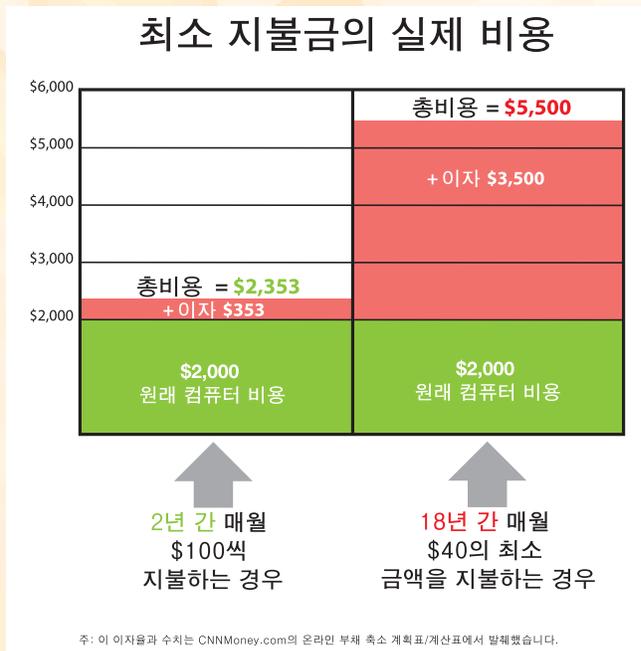


**소득 부채 비율을 잊지 마십시오.**  
일반적으로, 융자기관들은 월 주택 비용이 월 총소득의 28%를 넘지 않고, 월 총부채와 주택 비용이 월 총소득의 36%를 초과하지 않기를 바랍니다. 좋은 신용을 쌓기 위해 노력하는 과정에서 이 비율을 명심하고, 지출을 최소한으로 줄이십시오.

## 최소 지불금의 실제 비용

신용을 사용하여 물품을 구입하는 경우, 시간이 지나면 구입 가격보다 훨씬 더 많은 금액을 지불하게 됩니다. 다음의 예에 대해 생각해 보십시오.

김철수 씨는 새 컴퓨터 구입 대금을 신용카드로 지불하기로 결정했습니다. 김철수 씨는 청구된 금액을 기한 내에 지불하는 것이 중요하다는 것을 알고 있었으므로, 매월 \$40의 최소 금액을 성실하게 지불했습니다. 그러나 18%의 이자가 부과되므로, 김철수 씨가 컴퓨터 대금을 완불하는 데는 18년 5개월이 걸렸습니다(신용카드를 사용하여 다른 물품을 추가로 구입하지 않은 경우). 결과적으로, 김철수 씨는 이자만 \$3,500를 지불했습니다. 이것은 김철수 씨가 구입한 후 수년 내에 못쓰게 될 것이 거의 확실한 \$2,000짜리 컴퓨터에 대해 18년 동안 \$5,500가 넘는 금액을 지불했다는 것을 의미합니다. 컴퓨터 대금을 완불할 때가 되면 김철수 씨의 자녀들이 결혼하여 자녀를 둘 수도 있습니다.



이러한 방법은 구입 의도가 아무리 좋더라도 재정적으로는 현명한 선택이 아닙니다. 김철수 씨가 \$2,000를 저축하여 현금을 주고 컴퓨터를 구입했다면 가족에게 훨씬 더 도움이 되었을 것입니다. 부득이 신용카드를 사용해야 하는 경우에는 매월 최소 지불금보다 훨씬 더 많은 금액을 지불해야 합니다.

매월 \$100를 지불하고 더 이상 신용카드를 구입을 하지 않으면 김철수 씨는 단 2년 내에 컴퓨터 대금을 완불할 수 있고 이자도 \$353만 지불하면 됩니다.



**Shop around for the best rates and services when you are ready to apply for a credit card or a loan.**

### **Getting the Credit You Deserve**

There are many sources of credit in today's marketplace. As a savvy consumer and borrower, you have more choices than ever before. Be sure to shop around for the best rates and services when you are ready to apply for a credit card account or a loan.

Your first stop should be the bank or credit union where you do business. And you should not stop there. Check at more than one lender before you make a decision. If someone tells you that "Your credit is so difficult that I'm the only person who will work with you" they are most likely not telling you the truth. You also may be a member of an affinity group, such as a community organization, that offers a credit card. As you build your good credit and consider various options, you may want to take advantage of credit cards that offer value-added services, such as travel rewards or points you can redeem for merchandise. Just be aware of any fees associated with the extra services you receive. Also, always compare the interest rates that you pay for these value-added credit cards with the rates for credit cards that do not offer "free" benefits. You may pay more in fees and interest for the free rewards than you would pay if you used cash to buy the trip or merchandise yourself.

### **Reading the Small Print**

Before you accept any credit agreement, you should understand everything on the disclosure. Pay careful attention to any fees associated with extra services or convenience. Credit cards, lines of credit and loans may include annual fees, late payment fees, cash advance fees, balance transfer fees, currency exchange fees and charges for periods when you are not using the available credit. Ask questions if you do not understand the terms, and do not accept the loan if you do not understand, or do not agree to, the terms.

### **Home Equity Lines of Credit**

Once you own a home and have built equity (meaning the home is valued at a higher dollar amount than what you owe on the mortgage), it is easy to think of a home equity line of credit as if it were a credit card, but you must remember that its repayment is guaranteed by your home. Defaulting on a home equity line of credit may put your family home at risk of foreclosure. In general, good uses of a home equity loan or line of credit are to finance projects that increase the value of your home, such as replacing an aging roof or repainting its exterior. Using a home equity line of credit for personal purchases or non-critical expenses, such as a family vacation, is not recommended.

## 최상의 신용 조건 조사

현재의 시장에는 신용을 제공하는 기관들이 많습니다. 따라서, 현명한 소비자와 차입자들에게는 그 어느 때보다 선택의 폭이 넓습니다. 신용카드 계좌나 용자를 신청할 준비가 되면 최저의 이자율과 최상의 서비스를 제공하는 신용기관을 찾아보아야 합니다.

가장 먼저 알아보아야 할 곳은 현재 거래를 하고 있는 은행이나 신용조합입니다. 그러나 여기에서 멈추어서는 안됩니다. 용자에 대한 결정을 하기 전에 최소한 두 곳 이상의 용자기관을 알아보아야 합니다. “신용이 너무 나빠서 나만이 용자를 받게 해 줄 수 있습니다” 라고 말하는 사람은 사실을 말하고 있지 않는 경우가 많습니다. 또한 여러분은 지역사회 단체와 같은 신용카드를 제공하는 공동 관심 단체의 회원으로 가입할 수도 있습니다. 좋은 신용을 쌓아가면서 여행 상품이나 물건과 교환할 수 있는 포인트를 주는 부가가치 서비스를 제공하는 신용카드 등의 다양한 선택도 고려하여야 합니다. 그 중 여러분에게 알맞은 것을 선택하여 그 신용이 부여하는 혜택을 활용하는 것이 좋습니다. 이러한 추가 서비스에 대한 수수료만 확인하십시오. 또한 이러한 부가가치 서비스를 제공하는 신용카드의 이자율과 “무료” 혜택을 제공하지 않는 신용카드의 이자율을 항상 비교해보아야 합니다. 무료 보상을 제공하는 신용카드의 수수료와 이자율이 높으면 여행이나 상품 대금을 직접 현금으로 지불하는 것보다 더 많은 금액을 지불할 수 있습니다.

## 신용 계약 조건의 확인

신용 계약을 수락하기 전에 신용 계약 설명서에 기재된 모든 내용을 이해해야 합니다. 추가 서비스나 편의 제공에 대한 수수료를 주의해서 살펴 보십시오. 신용카드, 신용 한도 및 용자에는 연 회비, 연체료, 현금 서비스 수수료, 잔고 이체 수수료, 환전 수수료, 그리고 제공한 신용을 계약한 기간 만큼 사용하지 않을 때 부과하는 요금이 포함됩니다. 신용 조건을 이해할 수 없으면 질문을 하고, 이해 또는 동의할 수 없는 조건이 있는 경우에는 용자를 수락하지 마십시오.

## 주택 순가치 담보 신용 한도

주택을 구입한 후에 쌓인 순가치(주택 가격과 용자 금액 사이의 차액)에 대해 제공하는 주택 순가치 담보 신용 한도를 신용카드처럼 생각하기 쉬우나, 상환을 보증하기 위해 주택을 담보로 제공해야 한다는 것을 잊지 말아야 합니다. 주택 순가치 담보 신용 한도에 대한 지불을 이행하지 않으면 가족이 사는 집을 차압 당할 위험이 있습니다. 일반적으로, 주택의 순가치를 담보로 하는 용자나 신용 한도는 주택의 가치를 증가시키는 용도, 즉 오래된 지붕을 교체하거나 건물 외부에 페인트를 다시 칠하는 것 등과 같은 작업에 자금을 조달하기 위해 사용하는 것이 좋습니다. 주택 순가치 담보 신용 한도를 사용하여 개인 물품을 구입하거나 가족 휴가와 같은 중요하지 않은 지출을 하는 것은 바람직하지 않습니다.



**신용카드 계좌나 용자를 신청할 준비가 되면 최저의 이자율과 최상의 서비스를 제공하는 신용기관을 찾아보아야 합니다.**

## **BANKRUPTCY, FORECLOSURE, REPOSSESSION**

When you have serious problems paying your loan, you may be subject to foreclosure or repossession—meaning your lender may take your car or your home to partially or fully recover the cost of the loan. You may have to declare **bankruptcy**, which is a legal proceeding to alter or eliminate your obligation to repay some or all of your debts. Different types, or chapters, of bankruptcy exist, but you should know that recent changes to bankruptcy laws may require more repayment, and the process is stricter than before. Declaring bankruptcy is a serious action, only to be considered when all other options have been exhausted. A record of bankruptcy will remain on your credit report for up to 10 years.

### **If You Get Into Trouble**

To maintain your good credit, you must be vigilant. If you have difficulty making your monthly payments on your loans or credit cards, you must be honest about the problem and recognize your need for help. Here are some warning signs:

- Not paying your bills on time, not even your minimum payments
- Incurring frequent late fees
- Difficulty deciding which bills to pay each month
- Using credit cards for routine purchases that you normally would pay for with cash
- Spending more than 20% of your monthly income on credit card debt and other loans (not including a mortgage)
- Borrowing money to make payments on existing loan obligations
- Being at or near your credit limit
- Paying only the minimum due on your accounts
- Putting off necessities, such as doctor visits, because you don't have the money
- Taking a second job just to afford your basic expenses, such as food and housing

If you recognize these warning signs, you must be honest with yourself about the problem, since it will only get worse with time. Contact your lenders and creditors and explain your situation. You may be able to make repayment arrangements or restructure your debt. Keep detailed records of your communications to protect yourself. Throughout your negotiations, do not make promises to your lenders that you cannot keep. You must be realistic about your financial picture.

It is best to avoid unscrupulous credit repair companies. These companies often make promises they cannot keep, charge you high fees and even may increase your debt. Instead, contact a non-profit, community-based credit counseling organization. A credit counselor can provide confidential budget and debt reduction information, debt repayment programs and financial management education.

## 문제가 발생하는 경우

좋은 신용 기록을 유지하려면 항상 주의를 기울여야 합니다. 용자나 신용카드에 대한 월 납부금을 지불하기 어려우면 문제가 있다는 것을 솔직하게 인정하고 도움을 받아야 합니다. 다음은 문제 발생을 경고하는 몇 가지 징후입니다.

- 최소 지불금만큼의 청구 금액도 기한 내에 지불하지 못함
- 연체료가 자주 발생
- 매달 어떤 청구서 대금을 지불해야 할지 결정하기 어려움
- 보통 현금을 지불하고 구입하던 일상적인 물품들을 신용카드로 구입
- 월 소득의 20% 이상을 모기지를 제외한 신용카드 부채 및 다른 용자금을 상환하기 위해 지출
- 기존의 용자금을 상환하기 위해 새로 용자를 받음
- 신용 한도에 도달 또는 접근
- 신용카드 계좌에 대해 최소 지불금만을 납부
- 돈이 없어서 병원에 가는 것과 같은 반드시 필요한 일을 연기
- 기본 의식주 비용을 지불하기 위해 일자리를 하나 더 구함

이러한 문제들은 시간이 지날수록 악화되기 때문에, 경고 징후가 나타나면 재정적인 문제가 있다는 것을 솔직히 인정하고 대처해야 합니다.

용자기관이나 신용 제공 기관에 연락하여 상황을 설명하십시오. 상환이나 부채를 조정할 수 있습니다. 자신을 보호하기 위해 협상의 상세한 기록을 유지하십시오. 협상을 할 때는 용자기관에 지킬 수 없는 약속을 하지 마십시오. 재정 상태에 관해서는 사실만을 말해야 합니다.

믿을 수 없는 신용 교정 회사를 피하는 것이 가장 좋습니다. 이러한 회사들은 지킬 수 없는 약속을 하고, 높은 수수료를 부과하고, 오히려 부채를 증가시키는 경우가 많습니다. 그 대신에, 지역사회에 서비스를 제공하는 비영리 신용 상담 단체에 연락하십시오. 신용 상담가는 예산 및 부채 축소에 대한 비밀 정보, 부채 상환 프로그램 및 재정 관리 교육을 제공할 수 있습니다.

## 파산, 차압, 회수

용자금을 상환하는 데 중대한 문제가 발생하면 차압 또는 회수를 당할 수 있으며, 이것은 용자기관이 용자금의 전부 또는 일부를 상환 받기 위해 차입자가 자동차나 집을 팔지 못하게 하는 것입니다. 차입자는 부채의 전부 또는 일부를 상환할 의무를 변경 또는 면제하는 법적 절차인 **파산**을 선언할 수 있습니다. 파산의 종류와 법적 조항에는 여러 가지가 있으나, 최근에 파산법이 개정되어 더 많은 상환을 요구하고, 법적 절차가 더 엄격해졌다는 것을 알아두어야 합니다. 파산을 선언하는 것은 가능한 모든 방법을 시도한 후에 고려해야 하는 중대한 조치입니다. 파산 기록은 최대 10년까지 신용 보고서에 나타납니다.



## Good Credit: An Asset for Your Future



**Good credit...is a valuable tool for building wealth for you and your family for the long term.**

It cannot be stressed strongly enough: Good credit is an asset. It is a valuable tool for building wealth for you and your family for the long term. With good credit, you can make major purchases, you can buy or lease a car, you can get loans for higher education and you can buy your family a home. When you take the time to establish and build good credit over time, you will be able to make purchases securely, unlike using cash, which cannot be replaced if lost or stolen. As you build a credit history, you will be eligible for the best rates and terms on other loans and on things such as cellular phone service and car insurance.

Remember, you have rights as a borrower. You have the right to have an accurate credit report, and you have the right for a creditor to treat you fairly, without consideration of your race, gender, marital status or country of origin.

In turn, you must be a responsible user of credit. You must manage your credit cards, loans and other obligations wisely, paying your bills on time and repaying your debts as promised.

Establishing and maintaining your good credit history is the first step to buying your own home—a place where you and your family can grow together. Yes, it is hard work and possibly time consuming. But, ultimately, it is well worth the effort.

## 우량 신용: 미래를 위한 자산

좋은 신용이 자산이라는 것은 아무리 강조해도 지나치지 않습니다. 좋은 신용은 장기적으로 여러분과 가족을 위한 부를 창출할 수 있는 중요한 수단입니다. 신용이 좋으면 주요 물품을 구입할 수 있고, 자동차를 구입하거나 대여할 수 있고, 대학 학비를 융자 받을 수 있고, 가족을 위한 집을 구입할 수 있습니다. 일정한 기간 동안 좋은 신용을 쌓으면, 분실하거나 도난을 당하는 경우 회수할 수 없는 현금을 사용하지 않고도 안전하게 물품을 구입할 수 있습니다. 좋은 신용 기록을 쌓으면 다른 융자와 핸드폰 서비스 요금 및 자동차 보험료 등에 대해 최적의 이자율과 조건을 적용 받을 수 있습니다.

차입자에게 부여되는 권리를 잊지 마십시오. 차입자는 정확한 신용 보고서를 제공 받을 권리가 있고, 인종, 성별, 결혼 상태 또는 출신국에 상관없이 공정한 신용 점수를 받을 권리가 있습니다.

또한, 차입자는 신용 사용에 대한 책임을 져야 합니다. 차입자는 신용카드, 융자 및 다른 채무를 현명하게 관리하고, 청구 받은 대금을 기한 내에 지불하고, 부채를 상환할 약속을 지켜야 합니다.

좋은 신용 기록을 쌓고 유지하는 것은 여러분과 가족이 함께 생활하고 성장할 수 있는 주택을 구입하는 첫 단계입니다. 이것은 많은 노력이 필요하고 시간이 오래 걸리는 일입니다. 그러나, 궁극적으로, 이것은 그러한 노력을 들일만한 충분한 가치가 있는 일입니다.



**좋은 신용은  
장기적으로  
여러분과 가족을  
위한 부를 창출할  
수 있는 중요한  
수단입니다.**

# Glossary

**Actual Cash Value:** An amount equal to the replacement value of damaged property minus depreciation.

**Adjustable-Rate Mortgage (ARM):** Also known as a variable-rate loan, an ARM usually offers a lower initial rate than a fixed-rate loan. The interest rate can change at a specified time, known as an adjustment period, based on a published index that tracks changes in the current finance market. Indexes used for ARMs include the LIBOR index and the Treasury index. ARMs also have caps, a maximum and minimum that the interest rate can change at each adjustment period.

**Adjustment Period:** The time between interest rate adjustments for an ARM. There is usually an initial adjustment period, beginning from the start date of the loan and varying from 1 to 10 years. After the first adjustment period, adjustment periods are usually 12 months, which means that the interest rate can change every year.

**Amortization:** Paying off a loan over the period of time and at the interest rate specified in a loan document. The amortization of a loan includes in each mortgage payment the payment of interest and a part of the amount borrowed.

**Amortization Schedule:** Provided by mortgage lenders, the schedule shows how, over the term of your mortgage, the principal portion of the mortgage payment increases and the interest portion of the mortgage payment decreases.

**Annual Percentage Rate (APR):** How much a loan costs annually. The APR includes the interest rate, points, broker fees and certain other credit charges a borrower is required to pay.

**Application Fee:** The fee to cover processing costs that a mortgage lender charges the borrower to apply for a mortgage.

**Appraisal:** A professional analysis used to estimate the value of the property. This includes examples of sales of similar properties.

**Appraiser:** A professional who conducts an analysis of the property, including examples of sales of similar properties, to develop an estimated value of the property. The analysis is called an appraisal.

**Appreciation:** An increase in the market value of a home due to changing market conditions and/or home improvements.

**Arbitration:** A process where disputes are settled by referring them to a fair and neutral third party (arbitrator). The disputing parties agree in advance to agree with the decision of the arbitrator. There is a hearing where both parties have an opportunity to be heard, after which the arbitrator makes a decision.

**Asbestos:** A toxic material that was once used in housing insulation and fireproofing. Because some forms of asbestos have been linked to certain lung diseases, it is no longer used in new homes. However, some older homes may still have asbestos in these materials.

**Asset:** Something of value an individual owns.

**Assumption:** A homebuyer's agreement to take the primary responsibility for paying an existing mortgage from a home seller.

**Balloon Mortgage:** A mortgage with monthly payments based on a 30-year amortization schedule, with the unpaid balance due in a lump sum payment at the end of a specific period of time (usually five or seven years). The mortgage contains an option to "reset" the interest rate to the current market rate and extend the due date if certain conditions are met.

**Bankruptcy:** A legal declaration that you are unable to pay your debts. Bankruptcy can severely affect your credit record and your ability to borrow money.

**Cap:** A limit to how much an adjustable rate mortgage's monthly payment or interest rate can increase. A cap protects the borrower from large increases and may be a payment cap, an interest cap, a life-of-loan cap or an annual cap. A payment cap is a limit on the monthly payment. An interest cap is a limit on the amount of the interest rate. A life-of-loan cap restricts the amount the interest rate can increase over the entire term of the loan. An annual cap limits the amount the interest rate can increase during a 12-month period.

**Capacity:** Your ability to make your mortgage payments on time. This depends on your income and income stability (job history and security), your assets, your savings and the amount of your income that remains each month after you have paid your housing costs, debts and other obligations.

**Closing (Closing Date):** The completion of the real estate transaction between buyer and seller. The buyer signs the mortgage documents, and the closing costs are paid. It is also known as the settlement date.

**Closing Agent:** A person who coordinates closing-related activities, such as recording the closing documents and disbursing funds.

**Closing Costs:** The costs to complete the real estate transaction. These costs are in addition to the price of the home and are paid at closing. They include points, taxes, title insurance, financing costs, items that must be prepaid or escrowed and other costs. Ask your lender for a complete list of closing cost items.

## 용어집

**현금 환산 가치(Actual Cash Value):** 해당 부동산의 대체 가치에서 감가상각을 공제한 것에 상당하는 금액

**변동 이자율 모기지(Adjustable-Rate Mortgage, ARM):** 변동 금리 융자라고도 하는 ARM은 보통 초기 이자율이 고정 이자율 융자보다 낮습니다. 변동 이자율은 조정 기간이라고 하는 특정한 시점이 되면 금융 시장의 현행 금리 변동을 추적하는 공식 금리지수에 기준하여 변동될 수 있습니다. ARM에 사용되는 금리 지수에는 LIBOR(런던 은행간 거래 금리) 지수와 Treasury (미국 재무부) 지수가 있습니다. 또한 ARM에는 각 조정 기간 동안에 변동될 수 있는 이자율의 상한선과 하한선이 있습니다.

**조정 기간(Adjustment Period):** ARM에 대한 이자율을 조정하는 기간. ARM에는 초기 이자 고정 기간이 있습니다. 초기 이자 고정 기간은 변동 이자율 모기지의 이자 고정 계약기간에 따라 1년에서 10년정도입니다. 이 기간이 지난 후, 첫 이자 조정 기간이 되면 보통 12개월 단위로 이자율이 변동합니다. 즉 고정 기간이 지난 후에는 매년 이자가 변동할 수 있다는 것을 의미합니다.

**융자 상환(Amortization):** 융자 서류에 명시된 기간과 이자율에 따라 융자금을 상환하는 것. 융자금은 지정된 날짜에 융자 원금의 일부와 이자를 지불하여 상환합니다.

**상환 일정표(Amortization Schedule):** 이 일정표는 모기지 융자기관이 제공하며, 모기지 융자 기간 동안 각 상환 금액에서 점차적으로 모기지의 원금 부분이 증가하고 이자 부분이 감소하는 것을 보여줍니다.

**연 이자율(Annual Percentage Rate, APR):** 융자에 대한 연간 비용. APR에는 이자율, 포인트, 중개인 수수료, 그리고 차입자가 지불해야 하는 다른 신용 비용들이 포함됩니다.

**신청료(Application Fee):** 모기지 융자기관이 차입자에게 부과하는 모기지 신청서 처리 비용을 충당하기 위한 비용

**감정(Appraisal):** 부동산의 가치를 추정하기 위해 사용하는 전문적인 분석. 여기에는 유사한 부동산의 판매 사례가 포함됩니다.

**감정사(Appraiser):** 유사한 부동산 판매 기록을 포함하여 부동산을 감정하고 가치를 산출해 내는 전문가. 이러한 분석을 감정이라고 합니다.

**증가(Appreciation):** 시장 상황의 변동 및/또는 주택 개량으로 인한 주택의 시장 가치 증가

**중재(Arbitration):** 분쟁을 공정하고 중립적인 제3자(중재인)에게 의뢰하여 해결하는 과정. 분쟁의 당사자들은 중재인의 판정에 승복하기로 사전에 동의해야 합니다. 양 당사자는 중재인이 판정을 한 후에도 심리를 신청할 기회가 있습니다.

**석면(Asbestos):** 과거에 주택용 단열재와 방화재로 사용되던 유독성 물질. 몇 가지 형태의 석면은 특정한 폐 질환을 일으킬 수 있으므로 신축 주택에는 더 이상 사용하지 않습니다. 그러나 오래된 주택의 경우에는 이러한 재료에 석면이 들어 있을 수 있습니다.

**자산(Asset):** 개인이 소유하고 있는 가치 있는 물건

**채무 인수(Assumption):** 주택 판매자가 차입한 기존의 모기지를 상환할 일차적인 책임을 지겠다는 주택 구입자의 동의

**벌룬 모기지(Balloon Mortgage):** 30년 상환 일정에 따라 월 상환금을 지불하고, 특정 기간(보통 5년에서 7년)이 종료되었을 때 미상환 잔액을 일시불로 지불하는 모기지. 이 모기지에는 특정한 조건을 충족시키는 경우 이자율을 현행 시장 이자율로 “재조정” 하고 만기일을 연장해 주는 옵션이 들어 있습니다.

**파산(Bankruptcy):** 부채를 상환할 능력이 없다는 법적 선언. 파산은 신용 기록과 융자를 받을 자격에 중대한 영향을 미칠 수 있습니다.

**상한선(Cap):** 변동 이자율 모기지의 월 상환금이나 이자율을 증액할 수 있는 한도. 이 상한선은 차입자의 상환금이 대폭 증액되는 것을 방지하며, 상환금 상한선, 이자 상한선, 융자 기간 상한선 또는 연간 상한선 등의 형태가 있습니다. 상환금 상한선(payment cap)은 월 상환금의 증액액을 제한합니다. 이자 상한선(interest cap)은 이자증감율을 제한합니다. 융자 기간 상한선(life-of-loan cap)은 전체 융자 기간 동안 이자증감율을 제한합니다. 연간 상한선(annual cap)은 12개월 동안 이자증감율을 제한합니다.

**지불 능력(Capacity):** 모기지 상환금을 만기일 이전에 지불할 수 있는 능력. 이 능력은 소득 및 소득 안정성(직장 경력 및 안정성), 자산, 저축, 그리고 소득 중에서 매월 주택 비용, 부채 및 다른 채무를 지불하고 남은 금액에 따라 결정됩니다.

**매매 종결/클로징(Closing), 종결일/클로징 날짜(Closing Date):** 판매자와 구입자 사이의 부동산 매매를 결산하는 일. 구입자는 모기지 서류에 서명하고 클로징 비용을 지불합니다. 클로징 날짜는 잔금 지불일이라고 합니다.

**매매 종결 대리인/클로징 에이전트(Closing Agent):** 매매 종결/클로징 관련 업무(매매 종결 서류의 기록, 잔금 지불 등)를 도와 주는 사람

**클로징 비용(Closing Costs):** 부동산 매매를 종결하기 위해 지불하는 비용. 이 비용은 주택 가격에 추가하여 매매 종결 시 지불해야 합니다. 이러한 비용에는 포인트, 세금, 소유권 보험, 금융 비용, 선불 또는 에스스로 해야 하는 항목들과 기타 비용이 포함됩니다. 융자기관에 매매 종결/클로징 비용 항목에 대한 상세한 리스트를 요청하십시오.

## Glossary

**Collateral:** Property that is used as security for a debt. In the case of a mortgage, the collateral is the house and property.

**Commitment Letter:** A letter from your lender stating the amount of the mortgage, the number of years to repay the mortgage (the term), the interest rate, the loan origination fee, the annual percentage rate and the monthly charges.

**Concession:** Something given up or agreed to when negotiating the sale of the house. For example, the sellers may agree to help pay for closing costs.

**Condominium:** A unit in a multi-unit building. The owner of a condominium unit owns the unit itself and has the right, along with other owners, to use the common areas. The owner does not own the common elements, such as the exterior walls, floors, ceilings or structural systems outside of the unit; the condominium association owns these. There are usually condominium association fees for building maintenance, property upkeep, taxes and insurance on the common areas, and there are reserves for improvements.

**Contingency:** A plan for something that may occur but is not likely. For example, your offer may be contingent on the home passing a home inspection. If the home does not pass inspection, you are protected.

**Counter-offer:** An offer made in response to a previous offer. For example, after the buyer presents his or her first offer, the seller may make a counter-offer with a slightly higher sale price.

**Credit:** Credit is the ability to borrow tomorrow's money to pay for something you get today. Credit is extended based on a lender's good opinion of a person's financial situation and reliability.

**Credit Bureau:** A company that gathers information on consumers who use credit. The company sells that information to credit lenders in the form of a credit report.

**Credit History:** A record of credit consisting of a list of individual consumer debts and a record of whether these debts were paid on time or as agreed. Credit institutions have created a detailed document of your credit history called a credit report.

**Credit Report:** A document used by the credit industry to examine your use of credit. It provides information on money that you have borrowed from credit institutions and your payment history.

**Credit Score:** A computer-generated number that summarizes your credit profile and predicts the likelihood that you will repay future debts.

**Creditworthy:** Your ability to qualify for credit and repay debts.

**Debt:** Money owed from one person or institution to another person or institution.

**Debt-to-Income Ratio:** The percentage of gross monthly income that goes toward paying your monthly housing expense, alimony, child support, car payments and other installment debts, and payments on revolving or open-ended accounts such as credit cards.

**Deed:** A legal document transferring ownership or title to a property.

**Deed of Trust:** A legal document in which the borrower transfers the title to a third party (trustee) to hold as security for the lender. When the loan is paid in full, the trustee transfers title back to the borrower. If the borrower defaults on the loan, the trustee will sell the property and pay the lender the mortgage debt.

**Default:** Failure to fulfill a legal obligation. A default includes failure to pay a financial obligation, but it also may be a failure to perform some action or service that is non-monetary. For example, when leasing a car, the lessee usually is required to properly maintain the car.

**Depreciation:** A decline in the value of a home due to changing market conditions or lack of upkeep on the home.

**Down Payment:** A portion, usually between 3% to 20%, of the price of a home. This portion is not borrowed and is paid up front.

**Earnest Money Deposit:** The deposit to show that you are committed to buying the home. The deposit is not refunded to you after the seller accepts your offer unless one of the sales contract contingencies is not fulfilled.

**Equity:** The value of your home above the total amount of liens against your home. If you owe \$100,000 on your home, but it is worth \$130,000, you have \$30,000 of equity.

**Escrow:** The holding of money or documents by a neutral third party before closing. It also can be an account held by the lender (or servicer) into which a homeowner pays money for taxes and insurance.

**Fixed-Rate Mortgage:** A mortgage with an interest rate that does not change during the entire term of the loan.

**Foreclosure:** A legal action that ends all ownership rights in a home when the homeowner fails to make the mortgage payments or is otherwise in default under the terms of the mortgage.

## 용어집

**담보물(Collateral):** 부채에 대한 담보로 사용되는 부동산. 모기지의 경우에는 주택과 기타 부동산이 담보물에 해당됩니다.

**융자 승인서(Commitment Letter):** 융자기관이 발급하는 융자 승인서로서, 모기지 금액, 모기지 상환 년수(기간), 이자율, 융자 수수료, 연 이자율 및 월 상환금이 기재되어 있습니다.

**양보(Concession):** 주택 매매에 대한 협상을 할 때 양보 또는 동의하는 사항. 예를 들면, 판매자는 매매 종결/클로징 비용을 보조하기로 동의하는 경우가 있습니다.

**콘도미니엄(Condominium):** 다가구 주택의 한 형태. 콘도미니엄의 소유자는 해당 주택을 소유하고, 다른 소유자들과 함께 공동구역을 사용할 권리를 보유합니다. 콘도미니엄 소유자는 외벽, 바닥, 천장 또는 건물 외부의 구조물과 같은 공동 시설물들을 소유하지 않으며, 이러한 것들은 콘도미니엄 조합이 소유합니다. 또한 보통 건물 유지보수, 단지 환경 미화, 공동구역에 대한 세금 및 보험에 대한 콘도미니엄 관리비와 주택 개량을 위한 준비금을 납부해야 합니다.

**조건부 조항(Contingency):** 예기치 않게 발생할 수 있는 일에 대비한 계획. 예를 들면, 주택 검사를 통과하는 조건으로 구입 가격을 오퍼할 수 있습니다. 주택이 주택 검사를 통과하지 못하는 경우, 구입자는 보호를 받을 수 있습니다.

**대응 오퍼(Counter-offer):** 이전의 오퍼에 대한 대응으로 제시하는 오퍼. 예를 들면, 판매자는 구입자로부터 첫 오퍼를 받은 후에 그보다 약간 더 높은 판매 가격을 제시할 수 있습니다.

**신용(Credit):** 신용이란 오늘 구입한 물품의 대금을 지불하기 위해 미래의 자금을 차입할 수 있는 능력입니다. 신용은 융자기관이 개인의 재정 상황 및 신뢰도를 높이 평가할 때 제공됩니다.

**신용 평가 회사(Credit Bureau):** 신용을 사용하는 소비자에 대한 정보를 수집하는 회사. 이 회사는 소비자 정보를 신용 보고서의 형태로 신용 제공 회사에 판매합니다.

**신용 기록(Credit History):** 개별 소비자의 부채 리스트와 이러한 부채를 만기일 내에 또는 합의한 대로 상환했는지에 대한 기록으로 구성된 신용 기록. 신용 기관들은 신용 보고서라고 하는 신용 기록에 대한 상세한 문서를 개발했습니다.

**신용 보고서(Credit Report):** 신용 업체가 소비자의 신용 사용을 조사하기 위해 사용하는 문서. 이 보고서는 소비자가 신용 기관으로부터 차입한 자금과 상환 기록에 대한 정보를 제공합니다.

**신용 점수(Credit Score):** 소비자의 신용 상태를 요약하고 미래의 부채를 상환할 가능성을 예측하는 컴퓨터가 작성한 수치

**신용도(Creditworthy):** 신용에 대한 자격을 얻고 부채를 상환하는 능력

**부채(Debt):** 어떤 개인이나 기관이 다른 개인이나 기관으로부터 차입한 자금

**소득 부채 비율(Debt-to-Income Ratio):** 월 총 소득으로 월 주택 비용, 위자료, 자녀 부양비, 자동차 할부금, 기타 할부금 미납금을 상환하고, 신용카드와 같은 회전 또는 개방형 계좌에 대해 지불하는 비율

**권리 증서(Deed):** 재산에 대한 소유권을 이전하는 법적 문서

**신탁 증서(Deed of Trust):** 차입자가 융자기관에 담보를 제공하기 위해 소유권을 제3자(수탁자)에게 이전하는 법적 문서. 융자금을 전액 상환하면 수탁자는 소유권을 차입자에게 되돌려 줍니다. 차입자가 융자금을 상환하지 않으면 수탁자는 담보 부동산을 매각하여 융자기관의 모기지 부채를 상환합니다.

**불이행(Default):** 법적 의무를 이행하지 않는 것. 불이행에는 법적 채무를 이행하지 않는 것이 포함되나, 비금전적인 조치나 서비스를 수행하지 않는 것도 해당될 수 있습니다. 예를 들면, 자동차를 임대하는 경우, 임대인 사람은 자동차를 적절하게 정비해야 합니다.

**감각상각(Depreciation):** 시장 상황의 변동이나 유지보수의 부실로 주택의 가치가 감소하는 것

**계약금(Down Payment):** 보통 주택 가격의 3%에서 20% 사이의 금액. 이 금액은 차입할 수 없고 선불해야 합니다.

**보증금(Earnest Money Deposit):** 주택을 구입할 것을 약속하는 보증금. 판매자가 구입자의 오퍼를 수락한 경우에는 구입자가 매매 계약서의 조건부 조항을 위반하지 않는 한 보증금을 돌려 받을 수 없습니다.

**순가치(Equity):** 주택에 대한 총 융자 금액을 초과하는 주택의 가치. 주택 융자금이 \$100,000이고 주택 가격이 \$130,000이면 순가치는 \$30,000입니다.

**에스크로(Escrow):** 매매를 종결/클로징하기 전에 자금이나 문서를 중립적인 제3자에게 공탁하는 것. 또한 융자기관(또는 융자 불입금을 받아주는 회사)이 주택 소유자로부터 주택세금 및 보험 금액을 수령하기 위해 보유하고 있는 계좌를 의미할 수도 있습니다.

**고정 이자율 모기지(Fixed-Rate Mortgage):** 이자율이 전체 융자 기간 동안 변동되지 않는 모기지

**차입(Foreclosure):** 주택 소유자가 모기지를 상환하지 않거나 다른 모기지 조건을 이행하지 않는 경우 주택에 대한 모든 소유권을 종료시키는 법적 조치

# Glossary

**Gift Letter:** A letter that a family member writes verifying that he or she has given you a certain amount of money as a gift, and that you do not have to repay it. For some mortgages, you can use this money toward a portion of your down payment.

**Good-Faith Estimate:** A written statement from the lender itemizing the approximate costs and fees for the mortgage.

**Gross Monthly Income:** The income you earn in a month before taxes and other deductions. It also may include rental income, self-employment income, income from alimony, child support, public assistance payments, and retirement benefits.

**Home Inspection:** A professional inspection of a home to determine the condition of the property. The inspection should include an evaluation of the plumbing, heating and cooling systems, roof, wiring, foundation, and pest infestation.

**Homeowner's Insurance:** A policy that protects you and the lender from fire or flood, which damages the structure of the house; a liability, such as an injury to a visitor to your home; or damage to your personal property, such as your furniture, clothes or appliances.

**Housing Expense Ratio:** The percentage of your gross monthly income that goes toward paying for your housing expenses.

**HUD-1 Settlement Statement:** A final list of the costs of the mortgage transaction. It states the sales price and down payment, as well as the total settlement costs required from the buyer and seller.

**Index:** The published index of interest rates used to calculate the interest rate for an ARM. The index is usually an average of the interest rates on a particular type of security, such as the LIBOR.

**Individual Retirement Account (IRA):** A tax-deferred plan that can help you build money for retirement.

**Inflation:** An increase in prices.

**Inquiry:** A request for a copy of your credit report. An inquiry occurs every time you fill out a credit application or request more credit. Too many inquiries on a credit report can hurt your credit score.

**Interest:** The cost you pay to borrow money. It is the payment you make to a lender for the money it has loaned to you. Interest is usually expressed as a percentage of the amount borrowed.

**Keogh Fund:** A tax-deferred retirement savings plan for small business owners or self-employed individuals who have earned income from their trade or business. Contributions to the Keogh plan are tax deductible.

**Liability:** A debt or other financial obligation.

**Lien:** A claim or charge on property for payment of a debt. With a mortgage, the lender has the right to take the title to your property if you do not make the mortgage payments.

**Loan Origination Fee:** A fee paid to your mortgage lender for processing the mortgage application. This fee is usually in the form of points. One point equals 1% of the mortgage amount.

**Lock-In Rate:** A written agreement guaranteeing a specific mortgage interest rate for a certain amount of time.

**Low-Down Payment Feature:** A feature of some mortgages, usually fixed-rate mortgages, that helps you buy a home with as little as a 3% down payment.

**Margin:** A percentage added to the index for an ARM to establish the interest rate on each adjustment date.

**Market Value:** The current value of your home based on what a purchaser would pay. Sometimes an appraisal is used to determine market value.

**Mortgage:** A loan using your home as collateral. In some states the term mortgage also describes the document you sign (to grant the lender a lien on your home). The term also may indicate the amount of money you borrow, with interest, to purchase your home. The amount of your mortgage is usually the purchase price of the home minus your down payment.

**Mortgage Broker:** An independent finance professional who specializes in bringing together borrowers and lenders to complete real estate mortgages.

**Mortgage Insurance or Private Mortgage Insurance (MI or PMI):** Insurance needed for mortgages with low down payments (usually less than 20% of the price of the home).

**Mortgage Lender:** The lender who provides funds for a mortgage. Lenders also manage the credit and financial information review, the property and the loan application process through closing.

**Mortgage Rate:** The cost or the interest rate you pay to borrow the money to buy your house.

**Mutual Fund:** A fund that pools the money of its investors to buy a variety of securities.

## 용어집

**증여 확인서(Gift Letter):** 가족 구성원이 주택 구입자에게 특정한 금액을 증여했고 상환할 필요가 없다는 것을 확인하기 위해 작성한 서신. 일부 모기지에서는 이 금액을 계약금의 일부로 사용할 수 있습니다.

**성실 견적서(Good-Faith Estimate):** 대략의 모기지 비용과 수수료를 항목별로 기재한 융자기관의 견적서

**월 총소득(Gross Monthly Income):** 한 달 동안의 세금 및 기타 공제 전 소득. 이러한 소득에는 임대료 수입, 자영업 수입, 그리고 위자료, 자녀 양육비, 공공 보조금, 은퇴 연금 수입이 포함되는 경우도 있습니다.

**주택 검사(Home Inspection):** 주택의 상태를 확인하기 위한 전문적인 검사. 이러한 검사에는 배관, 냉난방 시스템, 지붕, 배선, 건물의 기초, 해충 감염에 대한 평가가 포함되어야 합니다.

**주택 소유자 보험(Homeowner's Insurance):** 주택의 구조물을 손상시키는 화재나 홍수, 방문자가 주택에서 입은 부상 등에 대한 배상 책임, 가구, 의복 또는 가전제품과 같은 개인 부동산에 대한 피해로부터 주택 소유자와 융자은행을 보호하는 보험

**주택 경비 비율(Housing Expense Ratio):** 월 총소득 중 주택 경비를 지불하는 비율

**HUD-1 정산서(HUD-1 Settlement Statement):** 모기지 거래 비용의 최종 리스트. 이 리스트에는 판매 가격과 계약금은 물론, 구입자와 판매자가 정산해야 하는 총비용이 기재되어 있습니다.

**지수(Index):** ARM의 이자율을 계산하기 위해 사용하는 공시 이자율 지수. 이 지수는 보통 LIBOR와 같은 특정한 종류의 유가증권에 대한 이자율의 평균입니다.

**개인 은퇴 연금 계좌(Individual Retirement Account, IRA):** 은퇴 자금을 축적할 수 있는 세금 유예 플랜

**인플레이션(Inflation):** 물가상승

**조회(Inquiry):** 신용 보고서의 사본을 요청하는 것. 신용 신청서를 작성하거나 신용을 추가로 요청할 때마다 신용 조회를 합니다. 신용 보고서를 너무 많이 요청하면 신용 점수가 나빠질 수 있습니다.

**이자(Interest):** 자금을 차입하기 위해 지불하는 비용. 이것은 융자금에 대해 융자은행에 지불하는 비용입니다. 이자는 보통 차입한 금액에 대한 퍼센트 비율로 표시됩니다.

**Keogh 펀드(Keogh Fund):** 상업이나 사업을 통해서 소득을 얻는 중소기업주나 자영업자를 위한 은퇴 자금 저축 플랜으로 세금이 유예됩니다. Keogh 플랜에 대한 분담금은 세금 공제를 받을 수 있습니다.

**상환 책임(Liability):** 부채 또는 다른 채무

**선취특권/담보권(Lien):** 부채를 상환 받기 위해 채무자의 부동산에 대해 제기하는 청구. 모기지의 경우, 주택 소유자가 모기지를 상환하지 않으면 융자기관이 주택에 대한 소유권을 회수할 권리가 있습니다.

**융자 수수료(Loan Origination Fee):** 모기지 융자기관에 지불하는 모기지 신청서 처리 수수료. 이 수수료는 보통 포인트의 형태로 지불됩니다. 1 포인트는 모기지 금액의 1%에 해당됩니다.

**이자고정(Lock-In Rate):** 일정한 기간 동안 특정한 모기지 이자율을 보장하는 약정서

**저계약금 모기지(Low-Down Payment Feature):** 3% 정도의 적은 계약금을 지불하고 주택을 구입할 수 있는 모기지 (보통 고정 이자율 모기지)

**마진(Margin):** 각 조정일에 이자율을 결정하기 위해 ARM 지수에 추가하는 퍼센트 비율

**시장 가치(Market Value):** 구입자가 지불할 금액에 기준한 주택의 현재 가치. 주택 감정을 통해서 시장 가치를 결정하는 경우도 있습니다.

**모기지(Mortgage):** 주택을 담보로 하여 제공하는 융자. 일부 주에서는 모기지라는 용어가 차입자가 주택을 융자기관에 담보로 제공하는 데 동의하기 위해 서명하는 서류를 의미하기도 합니다. 또한 이 용어는 주택을 구입하기 위해 이자를 지불하고 차입하는 금액을 의미하기도 합니다. 모기지는 보통 주택 구입 가격에서 계약금을 뺀 금액에 대해 제공됩니다.

**모기지 중개인(Mortgage Broker):** 차입자와 융자은행을 연결하여 부동산 모기지를 판매하는 것을 전문으로 하는 독립 융자 전문가

**모기지 보험(Mortgage Insurance, MI) 또는 개별 모기지 보험(Private Mortgage Insurance, PMI):** 계약금을 적게 지불한(보통 주택 가격의 20% 미만) 모기지에 대해 가입하는 보험

**모기지 융자은행(Mortgage Lender):** 모기지 자금을 제공하는 회사. 융자은행은 매매가 종결될 때까지 신용 및 재정 정보 심사, 부동산 및 융자 신청서 처리 과정을 관리합니다.

**모기지 이자율(Mortgage Rate):** 주택 구입에 필요한 자금을 차입하기 위해 지불해야 하는 비용 또는 이자율

**뮤추얼 펀드(Mutual Fund):** 투자자들이 공동 출자한 자금으로 다양한 종류의 증권을 매입하는 펀드

# Glossary

**Net Monthly Income:** Your take-home pay after taxes. It is the amount of money that you actually receive in your paycheck.

**Offer:** A formal bid from the home-buyer to the home seller to purchase a home.

**Open House:** When the seller's real estate agent opens the seller's house to the public. You do not need a real estate agent to attend an open house.

**Point:** 1% of the amount of the mortgage. For example, if a loan is made for \$50,000, one point equals \$500.

**Pre-Approval Letter:** A letter from a mortgage lender indicating that you qualify for a mortgage of a specific amount. It also shows a home seller that you are a serious buyer.

**Predatory Lending:** Abusive lending practices that include making mortgage loans to people who do not have the income to repay them, or repeatedly refinancing loans, charging high points and fees each time and "packing" credit insurance onto a loan.

**Pre-Qualification Letter:** A letter from a mortgage lender that states that you are pre-qualified to buy a home, but it does not commit the lender to a particular mortgage amount.

**Principal:** The amount of money borrowed to buy your house, or the amount of the loan that has not yet been repaid to the lender. This does not include the interest you will pay to borrow that money. The principal balance (sometimes called the outstanding or unpaid principal balance) is the amount owed on the loan minus the amount you have repaid.

**Private Mortgage Insurance (PMI):** See Mortgage Insurance.

**Property Appreciation:** See Appreciation.

**Radon:** A toxic gas found in the soil beneath a house that can contribute to cancer and other illnesses.

**Rate Cap:** The limit on the amount an interest rate for an ARM can increase or decrease during an adjustment period.

**Ratified Sales Contract:** A contract that shows both you and the seller of the house have agreed to your offer. This offer may include sales contingencies, such as obtaining a mortgage of a certain type and rate, getting an acceptable inspection, making repairs and closing by a certain date.

**Real Estate Professional:** An individual who provides services for buying and selling homes. The seller pays the real estate professional a percentage of the home sale price. Unless you specifically have contracted with a buyer's agent, the real estate professional represents the interest of the seller. Real estate professionals may be able to refer you to local lenders or mortgage brokers, but they generally are not involved in the lending process.

**Refinance:** The process of getting a new mortgage and using all or some portion of the proceeds to pay off the original mortgage.

**Replacement Cost:** The cost to replace damaged personal property without a deduction for depreciation.

**Securities:** A financial form that shows that the holder owns shares of a company (stock) or has loaned money to a company or government organization (bond).

**Title:** The right to, and the ownership of, property. A title or deed sometimes is used as proof of ownership of land.

**Title Insurance:** Insurance that protects lenders and homeowners against legal problems with the title.

**Truth-in-Lending Act (TILA):** A federal law that requires disclosure of a truth-in-lending statement for consumer loans. The statement includes a summary of the total cost of credit, such as the APR and other specifics of the loan.

**Underwriting:** The process a lender uses to determine loan approval. It involves evaluating the property and the borrower's credit and ability to pay the mortgage.

## Uniform Residential Loan

**Application:** A standard mortgage application your lender will ask you to complete. The form requests your income, assets, liabilities and a description of the property you plan to buy, among other things.

**Warranty:** A written guarantee of the quality of a product and the promise to repair or replace defective parts free of charge.

## 용어집

### 월 순소득(Net Monthly Income):

세금을 공제한 후의 가용 소득. 이것은 급여에서 실제로 수령하는 금액입니다.

**오퍼(Offer):** 주택 구입자가 판매자에게 구입할 주택에 대해 정식으로 제시하는 금액

**주택 공개(Open House):** 주택 판매자의 부동산 대리인이 판매자의 주택을 일반대중에게 공개하는 것. 공개한 주택을 방문하는 데는 부동산 대리인이 필요 없습니다.

**포인트(Point):** 모기지 금액의 1%. \$50,000를 융자 받는 경우, 1 포인트는 \$500에 해당됩니다.

**사전 융자 승인서(Pre-Approval Letter):** 특정 금액의 모기지에 대한 승인을 받을 수 있다는 것을 확인하는 모기지 융자기관의 서신. 이 승인서는 구입자가 주택의 구입을 진지하게 고려하고 있다는 것을 주택 판매자에게 알릴 수 있습니다.

**약탈적 융자(Predatory Lending):** 소득이 없는 사람에게 모기지를 융자하거나, 재융자를 반복하여 매번 높은 포인트와 수수료를 부과하거나, 융자금에 신용 보험을 “포함” 시키는 등 부당하게 융자를 남용하는 행위

**사전 자격 인정서(Pre-Qualification Letter):** 주택을 구입할 자격이 있다는 것을 사전에 인정하는 모기지 융자기관의 서신이나, 특정한 모기지 금액이 명시되어 있지는 않습니다.

**원금(Principal):** 주택을 구입하기 위해 차입한 금액, 또는 융자기관에 아직 상환하지 않은 융자금 금액. 원금에는 자금을 차입하기 위해 지불하는 이자가 포함되지 않습니다. 원금 잔액(principal balance, 미상환금(outstanding 또는 unpaid)이라고도 함)은 차입한 융자금에서 이미 상환한 금액을 공제한 금액을 말합니다.

**개별 모기지 보험(Private Mortgage Insurance, PMI):** 모기지 보험 참조

**부동산 가격증가(Property Appreciation):** 증가 참조

**라돈(Radon):** 주택 아래에 있는 흙 속에서 발생하는 유독 가스로서, 암이나 다른 질병을 유발할 수 있습니다

**이자율 상하한선(Rate Cap):** 조정 기간 동안 ARM 이자율을 인상 또는 인하할 수 있는 한도

**승인 매매계약서(Ratified Sales Contract):** 주택 구입자와 판매자가 구입자가 제시한 오퍼에 동의했다는 것을 확인하는 계약서. 이러한 오퍼에는 특정한 종류 및 이자율의 모기지 융자, 적절한 주택 검사, 수리, 클로징 날짜와 같은 판매 조건들이 포함될 수 있습니다.

**부동산 전문인(Real Estate Professional):** 주택 매매와 관련된 서비스를 제공하는 개인. 주택 판매자는 부동산 전문인에게 판매 가격의 일정 비율을 제공합니다. 주택 구입자의 대리인과 특별한 계약을 체결하지 않는 한, 부동산 전문인은 판매자의 이익을 위해서 서비스를 제공합니다. 부동산 전문인은 주택 구입자에게 융자기관이나 모기지 중개인을 소개해 줄 수 있으나, 보통 모기지 융자에는 관여하지 않습니다.

**재융자(Refinance):** 새로 모기지 융자를 받고 융자금의 전부 또는 일부를 사용하여 기존의 모기지를 상환하는 과정

**대체 비용(Replacement Cost):** 개인 부동산에 대한 피해를 복구하는 비용 (감가상각 금액을 공제하지 않음)

**유가증권(Securities):** 회사의 지분(주식)을 소유하고 있거나, 회사 또는 정부 기관에 자금을 빌려 주었다는 것(채권)을 증명하는 금융 양식

**소유권(Title):** 재산에 대한 소유권. 소유권 또는 권리 증서는 토지 소유권에 대한 증빙으로 사용되기도 합니다.

**소유권 보험(Title Insurance):** 소유권과 관련된 법적 문제로부터 융자기관과 주택 소유자를 보호하는 보험

**공정 융자법(Truth-in-Lending Act, TILA):** 소비자 융자에 대해 공정 융자 설명서를 공개할 것을 요구하는 연방법. 이 설명서에는 APR과 기타 융자 세목과 같은 총 신용 비용에 대한 요약이 들어 있습니다.

**융자 심사(Underwriting):** 융자기관이 융자에 대한 승인 여부를 결정하기 위해 사용하는 심사 과정. 이러한 과정에는 부동산 가치 평가와 차입자의 신용 및 모기지 상환 능력을 평가하는 것이 포함됩니다.

**표준 주택 융자 신청서(Uniform Residential Loan Application):** 주택 구입자가 작성하여 융자기관에 제출해야 하는 표준 모기지 신청서. 이 양식에는 주택 구입자의 소득, 자산, 채무, 구입할 부동산에 대한 설명 등을 기재해야 합니다.

**보증(Warranty):** 제품의 품질을 보증하고, 결함이 있는 부분을 무료로 수리 또는 교체할 것을 약속하는 증서

