

담보대출증서 한국어 번역본  
KOREAN TRANSLATION OF MORTGAGE

한국어 번역본에 대한 안내서

본 한국어 번역본은 법적 구속력이 없으며, 오로지 채무자의 편의를 위해 제공된 것으로 계약 또는 영문 대출 문서의 일부가 아닙니다. 패니메이(연방 저당권 협회)와 프레디맥은 대출 문서 내용을 한국어 번역본에 정확히 반영하도록 노력했으나, 번역본의 부정확성 또는 언어의 용법이나 방언의 차이로 인한 오해에 대해 책임을 지지 않습니다. 영문 대출 문서와 본 한국어 번역본이 불일치하는 경우, 체결된 영문 대출 문서가 우선합니다. 대출 클로징 시 채무자가 서명하는 영문 대출 문서에는 채무자의 의무가 명시되며, 채무자는 그러한 의무의 본질과 조건을 완전히 이해할 책임을 집니다. 채무자는 본 번역본에 서명하지 않습니다. 또한, 채무자는 본 대출 문서를 특정 대출 거래와 무관하게 대출 문서의 일반적 예시로서 수령했을 수 있습니다. 이 경우, 본 문서는 채무자가 주택담보대출을 받을 때 실제로 체결할 대출 문서의 번역본이 아닐 수 있습니다.

NOTICE REGARDING KOREAN TRANSLATION

**This Korean translation is not a binding legal document, is being provided solely for the Borrower's convenience, and will not in any way be construed as a contract or any part of the English loan document. While Fannie Mae and Freddie Mac have attempted to ensure that this is an accurate Korean translation of the loan document, neither Fannie Mae nor Freddie Mac is liable for any inaccuracies in this Korean translation or for any misunderstandings due to differences in language usage or dialect. In the event of any inconsistencies between the English loan document and this Korean translation, the executed English loan document will govern. The Borrower assumes the responsibility for fully understanding the nature and terms of the Borrower's obligations as set forth in the English loan documents they sign at loan closing. The Borrower shall not sign this translation. In addition, the Borrower may have received this loan document solely as an example of a typical loan document, and not in connection with a specific loan transaction. If this is the case, this document may not be a translation of the loan document that the Borrower will execute at the time the Borrower obtains a home mortgage loan.**

등록 후 다음으로 반환:

---

---

---

---

\_\_\_\_\_ [등록을 위해 이 선 위는 비워두십시오] \_\_\_\_\_

## 담보대출증서

### 정의

본 문서의 여러 섹션에 사용된 단어는 아래에 정의되어 있으며, 다른 단어는 “부동산의 권리 이전” 및 섹션 3, 4, 10, 11, 12, 16, 19, 24, 25에 정의되어 있습니다. 본 문서의 단어 사용에 관한 일부 규칙은 섹션 17에도 기재되어 있습니다.

### 당사자

(A) “채무자”의 이름은 \_\_\_\_\_ 이며, 현재 거주지는 \_\_\_\_\_ 입니다. 채무자는 본 담보문서에 따른 저당권설정자입니다.

(B) “대출업체”의 이름은 \_\_\_\_\_ 입니다. 대출업체는 \_\_\_\_\_ 법에 의거하여 조직되고 존재하는 \_\_\_\_\_ 입니다. 대출업체 주소는 \_\_\_\_\_ 입니다. 대출업체는 본 담보문서에 따른 저당권자입니다. “대출업체”라는 용어에는 대출업체의 승계인 및 양수인이 포함됩니다.









본 담보문서는 변형이 제한되는 국내 사용 목적의 표준 약정 사항과 와이오밍주의 특정 요건이 반영된 표준 외 약정 사항을 결합하여 부동산에 적용되는 표준 담보문서를 구성합니다.

표준 약정 사항. 채무자 및 대출업체는 다음과 같이 약정 및 동의합니다.

**1. 원금, 이자, 에스크로 항목, 중도상환 수수료, 연체료의 지불.** 채무자는 기한이 도래하면 각 정기상환금을 지불하기로 합니다. 또한 채무자는 어음에 따라 지불해야 하는 중도상환 수수료 및 연체료, 본 담보문서에 따라 지불해야 하는 기타 금액을 지불하기로 합니다. 어음 및 본 담보문서에 따른 지불은 미국 통화로 이뤄져야 합니다. 대출업체가

어음 또는 본 담보문서에 따라 수취한 수표 또는 기타 증서가 미지불 상태로 대출업체에 반환되는 경우, 대출업체는 어음 및 본 담보문서에 따라 지불되어야 하는 후속 지불의 전부나 일부를 (a) 현금, (b) 우편환, (c) 보증수표, 은행수표, 자기앞수표(예금을 보장하는 기관인 미국 정부기관, 대행기관 또는 법적 주체에서 이러한 수표를 발행한 경우) 또는 (d) 전자자금이체 중 자신이 선택하는 하나 이상의 방식으로 이행하도록 요구할 수 있습니다.

납부금은 어음에서 지정하는 위치 또는 섹션 16의 통지 조항에 따라 대출업체가 지정하는 기타 위치에서 수취되었을 때, 대출업체가 수취한 것으로 간주됩니다. 대출업체는 섹션 2에 따라 단독 재량으로 부분상환을 수락하거나 반려할 수 있습니다.

채무자에게 대출업체에 대한 상계권 또는 청구권이 현재 또는 미래에 발생하더라도, 채무자가 어음 및 본 담보문서에 따라 지불해야 하는 모든 납부금을 전액 지불해야 하고 본 담보문서에 따른 약정 및 동의 사항도 이행해야 합니다.

## **2. 납부금 또는 수익금의 수락 및 총당.**

**(a) 부분상환금의 수락 및 총당.** 대출업체는 본 섹션 2에 따라 단독 재량으로 부분상환금을 수락할 수 있고, 이를 총당하거나 보류 상태로 보유할 수 있습니다. 대출업체는 부분상환금을 수락하거나, 수락 시점에 부분상환금을 총당할 의무를 지지 않으며, 총당되지 않은 자금과 관련하여 이자를 지불할 의무도 없습니다. 대출업체는 이러한 미총당 자금을 채무자가 정기상환금을 전액 납부할 때까지 보유할 수 있으며,







대출업체는 RESPA에서 요구하는 대로 자금의 연차결산 업무를 채무자에게 무료로 제공하기로 합니다.

**(d) 잉여금, 자금의 부족.** RESPA에 따라 대출업체는 에스크로에 잉여금이 있는 경우 이를 채무자에게 설명하기로 합니다. 채무자의 정기상환금이 30일 보다 연체된 경우 대출업체는 잉여금을 에스크로 계좌에 보유하고 이를 에스크로 항목 대금으로 사용할 수 있습니다. 에스크로에 보관된 자금이 부족할 경우 대출업체는 채무자에게 통지하고 채무자는 RESPA에 따라 부족분을 보충하는 데 필요한 금액을 대출업체에 지불하기로 합니다.

본 담보문서에서 담보하는 모든 금액이 지불되면 대출업체는 대출업체가 보유 중인 자금을 채무자에게 즉시 환급하기로 합니다.

**4. 부과금, 유치권.** 채무자는 (a) 본 담보문서보다 우선하거나 우선순위를 획득할 수 있는 부동산에 기인하는 모든 세금, 부과금, 요금, 벌금, 부담금, (b) 부동산에 대한 임차권 납부금 또는 토지 임대료(있는 경우) 및 (c) 공동주거 관리 비용, 수수료, 부과금(있는 경우)을 납부해야 합니다. 이러한 항목 중 하나라도 에스크로 항목에 해당하는 경우 채무자는 섹션 3에 따라 이를 지불하기로 합니다.

채무자는 본 담보문서보다 우선하거나 우선순위를 획득할 수 있는 유치권을 즉시 해제해야 합니다. 단, 채무자가 다음에 해당하는 경우는 예외로 합니다. (aa) 채무자가 대출업체가 수락할 수 있는 방식으로 유치권이 담보하는 채무를 변제하기로 서면 동의하는 경우(단, 채무자가 그러한 합의에 따라 이행하는 경우에 한함), (bb) 채무자가 대출업체가 단독 재량으로 결정한 법적 절차를 통해 신의성실의 원칙에 따라 유치권에 대항하거나 유치권 집행을 방어하여 그러한 절차가 진행 중인 동안 유치권 행사를 막는 경우(단, 그러한 절차가 마무리되기 전까지에 한함) 또는 (cc) 채무자가 유치권자로부터 해당 유치권을 본 담보문서보다 후순위로 변경한다는 합의를 대출업체가 만족하는 수준으로 얻어낸 경우(총칭하여 "필요한 조치"). 대출업체가 본 담보문서보다 우선하거나 우선순위를 획득할 수 있는 유치권이 부동산의 일부에 적용된다고 판단하고 채무자가 그러한 유치권과 관련하여 필요한 조치를 취하지 않은 경우, 대출업체는 채무자에게 유치권 식별 통지를 제공할 수 있습니다. 채무자는 통지가 제공된 날로부터 10일 이내에 해당 유치권을 해소시키거나 하나 이상의 필요한 조치를 취해야 합니다.







부동산이 훼손된 경우 추가적인 상태악화 또는 손상을 피하기 위해 즉시 수선을 하기로 합니다.

부동산의 훼손 또는 수용과 관련하여 보험 또는 유상수용 수익금이 대출업체에 지불된 경우, 채무자는 대출업체가 부동산의 수선 또는 복구 목적으로 해당 수익금을 양도한 경우에만 부동산을 수선 또는 복구할 책임을 집니다. 대출업체는 수선 또는 복구의 규모, 수선 계약의 조건, 대출 계약에 대한 채무자의 채무불이행 여부에 따라 수선 및 복구 작업이 완료되었을 때 수익금을 일시금으로 또는 진행 상황에 따라 분할하여 지불할 수 있습니다. 대출업체는 이러한 금액을 채무자, 부동산을 수선 또는 복구하는 자에게 직접 지급하거나, 양측에 공동으로 지급할 수 있습니다. 보험 또는 유상수용 수익금이 부동산의 수선 또는 복구에 충분하지 않더라도, 채무자는 여전히 그러한 수선 또는 복구를 완료할 의무를 집니다.

대출업체는 합리적인 범위 내에서 부동산에 대한 출입 및 점검이 가능합니다. 대출업체에 합리적인 사유가 있는 경우, 대출업체는 부동산 개량물 내부를 점검할 수 있습니다. 대출업체는 내부 점검 시 또는 그 이전에 그러한 합리적인 사유를 명시하여 채무자에게 통지하기로 합니다.

**8. 채무자의 대출 신청.** 채무자는 대출 신청 과정에서 채무자 또는 채무자의 지시에 따라 행동하는 개인이나 단체가 대출업체에 대출과 관련하여 중대한 허위, 오도 또는 부정확한 정보나 진술을 제공한 경우(또는 대출업체에 중요 정보를 제공하지 않은 경우) 채무불이행 상태가 되며, 여기에는 채무자의 소득 또는 자산을 과장하는 것, 채무자의 채무 및 부채에 대한 문서를 축소하거나 제공하지 않는 것, 해당 부동산을 채무자의 주 거주지로 사용하거나 사용할 예정에 대해 허위진술하는 것이 포함되나 이에 국한되지 않습니다.

#### **9. 부동산에 대한 대출업체의 지분 및 본 담보문서에 따른 권리 보호.**

**(a) 대출업체의 지분 보호.** 만약, (i) 채무자가 본 담보문서에 포함된 약정 및 동의 사항을 이행하지 않는 경우, (ii) 부동산에 대한 대출업체의 지분 및 본 담보문서에 따른 권리에 중대한 영향을 미칠 수 있는 법적 절차 또는 정부 명령이 진행되는 경우(예: 파산 절차, 유언 검인, 수용 또는 몰수, 본 담보문서보다 우선하거나 우선순위를 획득할 수 있는 유치권의 집행 또는 법률이나 규정의 집행) 또는 (iii) 대출업체가 합리적인 이유에서 채무자가 부동산을 포기한 것으로 생각한 경우, 대출업체는 부동산에 대한 대출업체의









실질적으로 동등한 담보대출 보험 보장이 제공되지 않는 경우, 채무자는 기존 보험의 보장 종료 시 납부해야 했던 별도 지정 납부금을 대출업체에 계속 지불하기로 합니다. 대출업체는 이러한 납부금을 담보대출 보험을 대신하는 환불 불가한 손실 준비금으로 수취, 사용 및 보유합니다. 이러한 손실 준비금은 대출이 전액 상환된 경우에도 환불되지 않으며, 대출업체는 해당 손실 준비금에 대한 이자 또는 수익을 채무자에게 지불할 필요가 없습니다.

대출업체가 선택한 보험사가 제공하는 담보대출 보험 보장이 대출업체가 요구하는 금액 및 기간으로 다시 제공 및 적용되어 대출업체가 담보대출 보험료로 별도 지정된 납부금을 요구하는 경우, 대출업체는 더 이상 손실 준비금을 요구하지 않기로 합니다.

대출업체가 대출 조건으로 담보대출 보험을 요구하고 채무자가 별도 지정된 납부금을 담보대출 보험료로 지불해야 하는 경우, 채무자 및 대출업체가 그러한 요구를 종료하기로 서면으로 합의하여 대출업체의 담보대출 보험 요구가 종료되거나 준거법에서 종료를 요구하기 전까지는 채무자가 담보대출 보험의 효력을 유지하기 위해 필요한 보험료를 지불하거나, 환불 불가한 손실 준비금을 제공해야 합니다. 본 섹션 11의 어떠한 내용도 어음 이율에 따라 이자를 지불해야 하는 채무자의 의무에 영향을 미치지 않습니다.

**(b) 담보대출 보험 계약.** 담보대출 보험은 채무자가 합의된 대로 대출을 상환하지 않을 경우 대출업체가 입을 수 있는 특정 손실과 관련하여 대출업체에 배상합니다. 채무자는 담보대출 보험 증권이나 보장의 당사자가 아닙니다.

담보대출 보험사는 때때로 제공 중인 모든 보험에 대한 전체 리스크를 평가하고, 그러한 리스크를 분담 또는 변경하거나 손실을 줄이기 위해 다른 당사자와 계약을 체결할 수 있습니다. 이러한 계약은 담보대출 보험사가 이용 가능한 자금 출처(담보대출 보험료로 획득한 자금을 포함할 수 있음)를 활용하여 대금을 지불하도록 요구할 수 있습니다.

이러한 계약의 결과, 대출업체, 다른 보험사, 재보험사, 기타 주체 또는 이들의 계열사는 담보대출 보험사의 리스크를 분담 또는 변경하거나 손실을 줄이는 대가로 채무자가 담보대출 보험에 지불한 납부금 중 일부에서 파생된(또는 그러한 성격의) 금액을 (직간접적으로) 수취할 수 있습니다. 그러한 계약은 (i) 채무자가 담보대출 보험















**18. 채무자 문서 제공.** 각 채무자에게는 어음 및 본 담보문서가 1부씩 제공됩니다.

**19. 부동산 또는 채무자의 수익적 지분 양도.** 본 섹션 19의 목적에 한하여, “부동산에 대한 지분”은 부동산에 대한 법적 또는 수익적 지분을 의미하며, 이는 채권증서, 계약증서, 할부매각계약 또는 에스크로 계약으로 양도된 수익적 지분을 포함하되 이에 국한되지 않습니다. 그 의도는 미래에 채무자가 구매자에게 권원을 양도하는 것입니다.

부동산의 전부나 일부 또는 부동산의 지분이 대출업체의 사전 서면 동의 없이 매각 또는 양도되는 경우(또는 채무자가 자연인이 아니고 채무자의 수익적 지분이 매각 또는 양도되는 경우), 대출업체는 본 담보문서에서 담보하는 모든 금액 전액을 즉시 지불하도록 요구할 수 있습니다. 그러나 대출업체는 그러한 권리 행사가 준거법에 의해 금지된 경우, 해당 권리를 행사하지 않기로 합니다.

대출업체가 이 권리를 행사할 경우, 대출업체는 채무자에게 기한이익의 상실을 통지하기로 합니다. 해당 통지는 섹션 16조에 따라 해당 통지가 제공된 날로부터 30일 이상의 기간 이내에 본 담보문서에서 담보하는 모든 금액을 채무자가 지불해야 한다는 내용을 포함해야 합니다. 채무자가 해당 기간의 만료 시점이나 그 이전에 이러한 금액을 지불하지 않는 경우, 대출업체는 채무자에 대한 추가 통지나 요구 없이 본 담보문서에서 허용하는 해결책을 적용할 수 있으며, 그러한 해결책을 행사하는 과정에서 발생하는 모든 비용을 징수할 권리를 갖습니다. 그 비용은 (a) 합리적인 변호사 보수 및 비용, (b) 부동산의 점검 및 가치평가 수수료 및 (c) 부동산에 대한 대출업체의 지분 및 본 담보문서에 따른 권리를 보호하기 위해 발생하는 기타 수수료 등을 포함하되 이에 국한되지 않습니다.

**20. 기한이익의 상실 후 채무자의 대출 원상회복 권리.** 채무자가 특정 조건을 충족하는 경우, (a) 부동산의 압류 매각 5일 전 또는 (b) 준거법이 채무자의 원상회복 권리 종료와 관련하여 명시하는 기타 기간 중 더 늦은 날짜까지 채무자는 언제든지 대출을 원상회복하고 본 담보문서의 집행을 중지시킬 권리를 갖습니다. 이 원상회복 권리는 섹션 19에 따른 기한이익의 상실과 관련해서는 적용되지 않습니다.

대출의 원상회복을 위해, 채무자는 다음 조건을 모두 충족해야 합니다. (aa) 기한이익 상실이 발생하지 않았을 경우에 본 담보문서 및 어음에 따라 기한이 도래했을 모든 금액을 대출업체에 지불, (bb) 본 담보문서 또는 어음에 따른 기타 약정 또는 동의 사항에 대한 채무불이행 해소, (cc) 본 담보문서 또는 어음의 집행 과정에서 발생한 모든





채무자는 부동산에 영향을 미치는 유해물질의 제거 또는 기타 개선 조치가 필요하다는 사실을 발견하거나 정부 또는 규제 기관 또는 민간 기관으로부터 통지받은 경우 환경법에 따라 필요한 모든 개선 조치를 즉시 취하기로 합니다. 본 담보문서의 어떠한 내용도 대출업체에 환경 정화 의무를 부여하지 않습니다.

**25. 채무자가 전자서명한 전자어음.** 본 대출에 대한 부채를 증명하는 어음이 전자어음인 경우, 채무자는 대출업체에 다음을 인정 및 진술합니다. 채무자는 (a) 종이 어음 서면에 직접 서명하는 대신 채무자가 선택한 전자서명("채무자의 전자서명")으로 전자어음에 서명하기로 명시적으로 동의 및 의도했으며, (b) 채무자의 전자서명을 사용하여 전자어음에 서명한다는 명시적 동의를 철회하지 않았으며, (c) 채무자의 전자서명을 사용하여 전자어음에 서명함으로써 전자어음의 조건에 따라 전자어음에서 증명하는 부채를 상환하기로 약속했다는 사실을 이해하며, (d) 채무자의 전자서명으로 전자어음에 서명함으로써 채무자가 전자어음의 조건에 따라 전자어음에서 증명하는 부채를 상환하겠다는 의도를 바탕으로 그리고 그러한 내용을 이해한 상태에서 어음에 서명했습니다.

표준 외 약정 사항. 채무자 및 대출업체는 다음과 같이 추가로 약정 및 동의합니다.

## **26. 기한이익의 상실, 해결책.**

**(a) 채무불이행 통지.** 대출업체는 채무자의 채무불이행에 따른 기한이익의 상실 이전에 채무자에게 채무불이행 통지를 제공하기로 합니다. 단, 준거법에서 달리 규정하지 않는 한 대출업체가 섹션 19에 따라 권리를 행사할 때 그러한 채무불이행 통지는 발송되지 않습니다. 해당 통지에는 준거법에서 요구하는 기타 정보 외에 (i) 해당 채무불이행, (ii) 해당 채무불이행을 해소하기 위해 필요한 조치, (iii) 해당 채무불이행이 해소되어야 하는 기한(채무자에게 통지가 제공된 날로부터 30일 이상 경과한 일자 또는 준거법에서 달리 명시한 기한), (iv) 통지에 명시된 기한 또는 그 이전까지 채무불이행을 해소하지 않을 경우 본 담보문서에서 담보하는 금액에 대한 기한이익의 상실과 부동산 매각이 발생할 수 있다는 사실, (v) 기한이익의 상실 후 대출을 원상회복할 수 있는 채무자의 권리 및 (vi) 채무불이행의 존재를 부인하기 위해 법원에 소송을 제기하거나, 기한이익의 상실 및 매각에 대한 채무자의 다른 방어수단을 주장할 수 있는 채무자의



