

캐나다 알버타주 모기지 브로커 라이선스 (Alberta Mortgage Associate License)

Q1. What is the difference between the primary mortgage market and the secondary mortgage market?

A) First mortgages are part of the primary mortgage market, while subsequent mortgages are part of the secondary mortgage market

B) The primary mortgage market consists of institutional lenders, while the secondary mortgage market is made up of private lenders

C) The primary mortgage market consists of lenders supplying funds directly to borrowers, while the secondary mortgage market offers mortgage-backed securities to investors

D) Rates in the primary mortgage market are typically lower than rates in the secondary mortgage market

Correct Answer: C) The primary mortgage market consists of lenders supplying funds directly to borrowers, while the secondary mortgage market offers mortgage-backed securities to investors

기본적으로, 1 차 모기지 시장(primary mortgage market)은 대출자(은행, 신용조합 및 기타 금융기관)가 직접 차용자(주택 구매자)에게 자금을 제공하는 시장이다. 여기에서 주택 담보 대출이 처음 설정된다.

반면, 2 차 모기지 시장(secondary mortgage market)은 기존의 모기지(주택담보대출)를 매매하거나 투자 상품(모기지 담보 채권, MBS)으로 전환해 투자자들에게 제공하는 시장이다. 이 시장은 대출기관들이 추가적으로 자금을 조달하고 대출을 계속할 수 있도록 유동성을 더해주는 역할을 한다.

Q2. Which of the following items must mortgage brokerage industry members disclose in writing to borrowers?

A) The range of lenders whose products they offer

B) The nature of their relationship with the lender

C) How the brokerage will be compensated

D) All must be disclosed in writing

Correct Answer: D) All must be disclosed in writing

캐나다 알버타주 모기지 브로커 라이선스 (Alberta Mortgage Associate License)

알버타주에서는 Real Estate Act 에 따라 모기지 브로커와 브로커지(brokerages, 브로커 기업)가 반드시 차용자(borrower)에게 특정 정보를 서면으로 공개(disclosure) 하도록 요구한다. 이는 소비자의 알 권리를 보장하고, 브로커와 차용자 간의 신뢰를 구축하기 위한 규정이다. 알버타 모기지 산업의 규제와 감독은 RECA (Real Estate Council of Alberta)가 책임지고 있다.

- A) The range of lenders whose products they offer

브로커는 자신이 취급하는 대출기관(렌더)들의 범위를 공개해야 한다. 예를 들어, 특정 한정된 대출기관 몇 곳의 상품만 제공하는 경우, 소비자가 이런 제한된 선택폭을 명확히 이해할 수 있도록 알려야 한다. 이는 소비자에게 공정한 비교 기준을 제공하기 위함이다.

- B) The nature of their relationship with the lender

브로커는 자신과 대출기관 간의 비즈니스 관계를 명확히 밝혀야 한다. 예를 들어, 브로커가 특정 렌더를 대표하는 전속 에이전트인지, 아니면 독립적인 중개인으로서 여러 대출기관의 상품을 제공하는지에 대한 정보를 포함해야 한다. 이를 통해 차용자는 브로커의 추천이 특정 이해관계에 영향을 받는지 판단할 수 있다.

- C) How the brokerage will be compensated

브로커지와 브로커가 어떤 방식으로 보수를 받는지 (예: 대출기관의 수수료, 차용자의 수수료 지불 등) 명확히 차용자에게 서면으로 공개해야 한다. 이는 차용자가 브로커의 추천이 공정한지 확인할 수 있도록 돕는다.

- D) All must be disclosed in writing

위에서 언급된 모든 정보가 차용자에게 서면으로 설명되고 제공되어야 한다. RECA 의 규정은 차용자가 정보 부족으로 인해 불리한 결정을 하지 않도록 보호하며, 이러한 공개 의무는 투명하고 윤리적인 브로커 활동을 촉진한다.

Q3. Which is the legal term used to describe the lender in a mortgage transaction?

캐나다 알버타주 모기지 브로커 라이선스 (Alberta Mortgage Associate License)

- A) Mortgagor
- B) Lender
- C) Mortgagee**
- D) Lien-holder

Correct Answer: C) Mortgagee

모기지 거래에서 사용되는 법적 용어들은 대출자(돈을 빌려주는 측)와 차용자(돈을 빌리는 측) 사이의 관계를 명확히 정의한다.

- Mortgagee (모기지)

대출자(Lender)를 지칭하는 법적 용어다.

대출자는 차용자에게 돈을 빌려주고, 그에 대한 담보로 차용자의 부동산에 모기지 권리를 설정한다. 여기서 "Mortgagee"는 돈을 빌려주는 측을 말하므로, 정확히는 렌더(Lender)와 같은 의미이다.

- Mortgagor (모기저)

차용자(Borrower)를 지칭하는 용어다.

차용자는 대출자로부터 돈을 빌리고, 그 대가로 자신의 부동산을 담보로 제공한다. 즉, Mortgagor 는 부동산 소유자(Borrower)를 뜻한다.

- Lien-holder (저당권자)

대출기관이나 제 3 자가 부동산에 대해 저당권(lien)을 가진 경우 이를 지칭한다.

엄밀히 말하면, Lien-holder 는 모기지 거래에서 대출기관(혹은 채권자)가 될 수 있지만, "Lien-holder"는 보다 더 넓은 의미로 사용되는 일반적인 용어이며, 반드시 모기지 거래에만 국한되지 않는다.



캐나다 알버타주 모기지 브로커 라이선스 (Alberta Mortgage Associate License)

- Lender (대출자)

Lender 는 일상적으로 대출기관을 지칭하는 일반적인 단어로, 법적 용어는 아니다.

반면, "Mortgagee"는 대출자를 표현하는 공식적인 법적 용어(legal term)이다.

Q4. Which of the following statements is correct regarding the Act?

A) The Act enables mortgage brokerage licensing and regulation to be done by the provincial government

B) The Act enables mortgage brokerage licensing and regulation to be done by the federal government

C) The Act enables mortgage brokerage licensing and regulation to be done by the industry

D) The Act enables mortgage brokerage licensing and regulation to be done by the brokerages

Correct Answer: A) The Act enables mortgage brokerage licensing and regulation to be done by the provincial government

캐나다에서 모기지 브로커리지(mortgage brokerage)의 라이선싱 및 규제는 연방 차원에서 이루어지는 것이 아니라, 각 주(province) 정부의 관할 아래에서 이루어진다. 알버타주의 경우, 이 역할은 "Real Estate Act"에 의해 정의되며, 해당 법에 따라 관련 산업의 감독 및 규제를 수행하는 기관은 RECA (Real Estate Council of Alberta)이다.

- B) The Act enables mortgage brokerage licensing and regulation to be done by the federal government

모기지 브로커와 관련된 규제는 캐나다의 각 주정부에 의해 관할된다. 연방 정부는 특정 금융 산업(예: 은행업 등)에 대한 규제를 수행하지만, 모기지 브로커는 주정부 차원의 법률에 의해 관리된다. 알버타에서는 "Real Estate Act"가 적용된다.

- C) The Act enables mortgage brokerage licensing and regulation to be done by the industry



캐나다 알버타주 모기지 브로커 라이선스 (Alberta Mortgage Associate License)

모기지 브로커리지 산업이 독자적으로 규제 및 라이선스 발급을 관리하는 것은 아니다. 규제의 책임은 철저히 주정부와 주정부 산하의 규제 기관(알버타의 경우 RECA)에 있다.

- D) The Act enables mortgage brokerage licensing and regulation to be done by the brokerages

개별 브로커리지(brokerages, 즉 기업 단위의 모기지 중개 회사)는 자체적으로 규제하거나 라이선스를 발급할 권한이 없다. 이들 역시 RECA 가 부여한 라이선스를 취득해야 한다.

Q5. In addition to mortgage brokerage trade associations, other organizations are involved with the industry. Choose the answer below that includes these other organizations.

A) Provincial Government, Canadian Bank Regulators Association, Law Society of Alberta

B) Provincial Government, Federal Government, Law Society of Alberta

C) Law Society of Alberta, Real Estate Assurance Fund, Provincial Government

D) Federal Government, Personal Information Protection Department, Law Society of Alberta

Correct Answer: B) Provincial Government, Federal Government, Law Society of Alberta

모기지 브로커리지 산업은 단순히 브로커와 중개업 협회(association)만의 활동으로 이루어지지 않는다. 실제로 이 산업은 주정부(provincial government), 연방정부(federal government), 그리고 관련된 기타 규제 기관 및 법적 단체들(예: Law Society of Alberta)에 의해 다양한 방식으로 감독되고 지원된다.

- A) Provincial Government, Canadian Bank Regulators Association, Law Society of Alberta

'Provincial Government'와 'Law Society of Alberta'는 모기지 산업과 관련이 있지만 'Canadian Bank Regulators Association'은 존재하지 않는 조직이다. 은행 규제는 연방 정부 산하의 Office of the Superintendent of Financial Institutions (OSFI)가 수행하며, 잘못된 명칭이다.



캐나다 알버타주 모기지 브로커 라이선스 (Alberta Mortgage Associate License)

- B) Provincial Government, Federal Government, Law Society of Alberta

Provincial Government (주정부): 예를 들어, 알버타에서는 RECA(Real Estate Council of Alberta)를 통해 모기지 브로커와 브로커리지 활동을 규제한다.

Federal Government (연방정부): 연방 정부는 금융 거래와 데이터 보호(예: 'PIPEDA', 캐나다 개인정보 보호법)를 포함해 국가 차원의 법률을 감독한다.

Law Society of Alberta: 모기지와 부동산 거래는 많은 경우 변호사가 참여하는데, 변호사들은 법률적 자문과 계약 체결 과정을 지원하며, 이와 연관된 단체가 Law Society 다.

- C) Law Society of Alberta, Real Estate Assurance Fund, Provincial Government

'Law Society of Alberta'와 'Provincial Government'는 관련이 있지만, 'Real Estate Assurance Fund'는 특정한 부동산 거래와 관련된 보상 기구로, 전국적(연방/주정부 수준)인 모기지 산업 규제와는 직접적으로 관련이 없다.

- D) Federal Government, Personal Information Protection Department, Law Society of Alberta

이 중 연방 정부(Federal Government)와 Law Society of Alberta 는 관련이 있지만, 'Personal Information Protection Department'는 독립된 조직이 아니라, 연방 단위에서 관리되는 개인정보 보호 법(PIPEDA)에 연결된 포괄적인 규제 체계일 뿐이다. 이는 연방 정부의 일부로 표현되어야 한다.